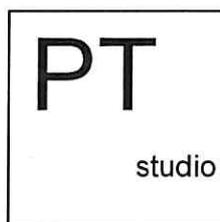


Regione Piemonte
Provincia di Alessandria
COMUNE DI GABIANO MONFERRATO

PRGI
VARIANTE PARZIALE N° 6
SUL PIANO VIGENTE



Progetto Territorio

Programmi complessi, progettazione urbanistica, progettazione architettonica

Sede legale via Dania 8 - 15076 Ovada - Alessandria -

Sedi operative :

15121 Alessandria - via Isonzo 11 tel. 0131.234221

15076 Ovada - P.zza XX settembre 53 tel. 0143.86389

e-mail progettoterritorio@libero.it

Elaborato:

Norme Tecniche Attuazione

n.

4

Scala :

Data:

Progettista

(timbro e firma)

arch. Simona Illario

Il Sindaco : Piora Domenico

Il Segretario Comunale : Casagrande dott. Alessandro

Il Responsabile del Procedimento : Buratore geom. Claudio

Il presente elaborato è di proprietà esclusiva dello studio PROGETTO TERRITORIO ed è vincolato alle leggi sulla proprietà letteraria. Ne è vietata, per qualsiasi motivo, la riproduzione e/o consegna a terzi senza esplicito consenso dei suddetti.

AVVERTENZA:

Le leggi ed i decreti sono citati nel testo delle presenti norme nei modi abbreviati esemplificati di seguito:

L. 10/77 : indica la Legge Statale 28/01/1977 n° 10 e successive modificazioni ed integrazioni;

L.R. 56/77 : indica la Legge Regionale 05/12/1977 n° 56 e successive modificazioni ed integrazioni;

D.M. 1404/68: indica il Decreto Ministeriale del 1 Aprile 1968 n° 1444 sulle distanze minime a protezione dei nastri stradali;

D.M. 1444/68 : indica il Decreto Ministeriale del 2 Aprile 1968 n° 1444 sui limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, distanza fra i fabbricati, ecc.;

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Competenze, ambito di applicazione, finalità e contenuto del P.R.G.C.....	pag. 5
Art. 2 - Elaborati del P.R.G.C.....	pag. 6
Art. 3 - Condizioni generali per la insediabilità.....	pag. 7

CAPO II – NORME GENERALI DI PIANIFICAZIONE

Art. 4 - Strumenti urbanistici esecutivi.....	pag. 8
Art. 5 - Standard urbanistici.....	pag. 9

CAPO III – NORME DI GESTIONE DEL P.R.G.C.

Art. 6 - Definizioni sui parametri edilizi ed urbanistici e tipi di intervento di cui alle norme presenti.....	pag. 10
Art. 7 - Omissis.....	pag. 16

CAPO IV – USO DEL TERRITORIO

Art. 8 - Categorie omogenee di aree ed edifici e loro sottocategorie.....	pag. 17
Art. 9 - Destinazioni d'uso proprie ed ammesse nelle diverse categorie di aree omogenee.....	pag. 20
Art. 10 - Tipologie di intervento.....	pag. 21
a) Aree ed edifici di tipo A.....	pag. 22
b) Aree ed edifici di tipo B.....	pag. 24
c) Aree ed edifici di tipo C.....	pag. 25
d) Aree ed edifici di tipo D.....	pag. 26
e) Aree agricole.....	pag. 30
f) Aree libere e/o edificate per servizi (standard urbanistici).....	pag. 33
g) Attrezzature private per lo sport.....	pag. 33
i) Aree turistico-Ricettive.....	pag. 33
1) Scheda n° 1 - Ambito indicato come "S.U.E. N° 1"....	pag. 34
2) Scheda n° 2 - Ambito indicato come "S.U.E. N° 2"....	pag. 34
3) Scheda n° 3 - Ambito indicato come "S.U.E. N° 3"....	pag. 36
4) Scheda n° 4 - Ambito indicato come "S.U.E. N° 4"....	pag. 36

CAPO IV – NORME PARTICOLARI

Art. 11 - Distanze minime dai cigli stradali (DS), dai confini (DC), dagli edifici (DE).....	pag. 38
Art. 12 - Prescrizioni inerenti l'utilizzazione e la sistemazione delle Aree di pertinenza degli edifici.....	pag. 40

Art. 13 - Utilizzazione degli indici fondiari e degli ampliamenti Percentuali, trasferimenti di cubatura.....	pag. 41
Art. 14 - Utilizzazione delle aree in edificabili e delle aree a edificabilità limitata e controllata.....	pag. 42
a) Aree per fasce e zone di rispetto.....	pag. 42
b) Aree boscate o da rimboscare.....	pag. 43
c) Aree per fasce di rispetto impianti di depurazione.....	pag. 43
d) Aree per fasce di rispetto dei corsi d'acqua.....	pag. 43
e) Aree di salvaguardia idrogeologica.....	pag. 43
f) Aree intercluse e marginali agli abitati, inedificabili per motivi paesaggistici e di salvaguardia.....	pag. 44
g) Aree soggette a protezione delle bellezze naturali ai sensi della L. 29/06/1939 n. 1497.....	pag. 44
h) Aree soggette a normativa ai sensi L.R. 17/04/1990 n° 28..	pag. 44
i) Aree soggette a normativa del Piano Tecnico Operativo redatto dalla Regione Piemonte in merito alla fascia fluviale del Po.....	pag. 44
l) Alberature da mantenere e/o prevedere.....	pag. 45
m) Aree inedificabili in funzione di salvaguardia di particolari situazioni ambientali (fonte denominata "S.Aurelio" in Frazione Mincengo).....	pag. 45
n) Aree soggette alle norme di cui alla L. 183/89, art. 17, comma 6ter, (Piano Stralcio delle Fasce Fluviali appro- vato il 24 luglio 1998).....	Pag. 45
Art. 15 - Caratteristiche geometriche e fasce di rispetto delle strade..	pag. 47
Art. 16 - Dimensione delle altre fasce e zone di rispetto.....	pag. 48
Art. 17 - Beni culturali ambientali e norme generali di tutela e valorizzazione dei caratteri del paesaggio.....	pag. 48
Art. 18 - Prescrizioni esecutive per gli interventi su edifici ed aree di tipo A.....	pag. 50
Art. 19 - Norme transitorie, deroghe e procedure particolari.....	pag. 53

Le variazioni apportate sono evidenziate in grassetto le parti soppresse sono barrate.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO I -DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 – COMPETENZE,AMBITO DI APPLICAZIONE , FINALITA' E CONTENUTO DEL P.R.G.C.

Le presenti norme definiscono le prescrizioni esecutive per l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) del Comune di Gabiano e si applicano nell'interno ambito territoriale del comune stesso.

Le finalità ed i contenuti del P.R.G.C. sono definiti secondo le indicazioni degli artt. 11 e 12 della L.R. 56/77 e s.m.i, nel rispetto delle limitazioni di cui al successivo art. 82 della legge citata.

Essi sono specificatamente rivolti al perseguimento degli obiettivi individuati nella Deliberazione Programmatica.

Pertanto il P.R.G..C. opera come segue:

1 - Individua,nelle diverse porzioni di territorio comunale, proporzionalmente alle destinazioni ed ai livelli d'uso attuali o previsti,tipi di intervento differenziati,definendo parametri e caratteristiche tipologiche,precisando le modalità di attuazione ed i vincoli di carattere generale o particolare.

2 - Indica le parti di territorio edificato caratterizzate da condizioni di degrado fisico, dove è opportuno operare il recupero mediante interventi rivolti alla conservazione e/o alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

3- Verifica la quantità di aree da destinare agli spazi pubblici ed ai servizi di cui al D.M. 1444/68 con riferimento agli standards minimi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. integrando le preesistenze secondo un disegno organico riferito sia al tessuto urbanistico che alla popolazione residente e fluttuante.

4- Evidenzia la rete delle principali vie di comunicazione interne all'ambito comunale ed ai nuclei abitati indicando le necessarie operazioni di adeguamento e completamento in funzione delle nuove aree di espansione,precisa le caratteristiche dimensionali e funzionali delle strade indicando le relative fasce di rispetto e disciplinandone gli accessi.

5- Localizza e classifica manufatti,edifici e complessi di interesse storico,artistico,documentario ed ambientale,nonché aree di particolare interesse paesaggistico,individuando, ove occorre, le necessarie aree di pertinenza in edificabili e formulando opportuni dispositivi di tutela e valorizzazione.

6- Individua le aree in edificabili e/o da disciplinare in funzione della tutela delle condizioni di equilibrio idrogeologico,della esondabilità per il Fiume Po e dil rio Marca e della Salvaguardia delle aree agricole più produttive.

ART. 2 – ELABORATI DEL P.R.G.C.

Il presente Piano Regolatore, a norma dell'art. 14 della L.R. 56/77 è costituito dai seguenti elaborati:

1- Relazione illustrativa contenente in particolare gli obiettivi, gli indirizzi programmatici e di criteri informativi della Variante, la valutazione del suo dimensionamento e la precisazione dell'arco temporale di riferimento.

2 – Gli allegati tecnici, comprendenti le analisi, le documentazioni e rappresentazioni dello stato di fatto su cui è basato il progetto, con riferimento a:

- L'assetto geomorfologico ed idrogeologico del territorio e delle aree interessate dai nuovi insediamenti

- L'individuazione delle aree di particolare interesse ambientale ed i relativi vincoli

- Gli insediamenti esistenti con particolare riguardo ai complessi ed agli immobili di valore storico artistico ed ambientale.

- Il grado di infrastrutturazione, le attrezzature e di servizi pubblici.

- I caratteri della popolazione e delle abitazioni.

3 – Le tavole di progetto:

- Tavola n° 1 – Inquadramento territoriale – Scala 1:25.000

- Tavola n° 2 – Assetto insediativo comunale, viabilità, previsioni di sviluppo, zonizzazioni, vincoli Scala 1: 5000

- Tavola n° 3° - Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande e relativi vincoli – Gabiano capoluogo e Frazioni Serra, C. Grosso, C. Piazza, Zoalengo e Mincengo – Scala 1: 2000

- Tavola n° 3b - Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande e relativi vincoli – Frazione Cantavenna, Case Auseno, Case Sneis, Case Radice, Case Brusisca, Serra, MARTinengo e Chioalengo – Scala 1 : 2000

- Tavola n° 3c - Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande e relativi vincoli – Frazione Sessana - Scala 1: 2000

- Tavola n° 3d - Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande e relativi vincoli – Frazione Varengo, Giuvarengo e Borgatello – Scala 1:2000

- Tavola n° 3e - Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande e relativi vincoli – Frazione Piagera - Scala 1: 2000

- Tavola 4 - Sviluppo del centro storico e tessuto limitrofo – Tipi di intervento – Scala 1: 1000 – in Gabiano capoluogo, Frazione Cantavenna, Frazione Varengo

4- Norme Tecniche di Attuazione

Al fine di evitare ambiguità di interpretazioni degli elaborati grafici sopra citati, in assenza di richiami normativi specifici, si stabilisce quanto segue:

- a- In caso di difformità tra le indicazioni grafiche delle diverse tavole di progetto, sono da considerare prevalenti e quindi da applicare quelle delle tavole alla minore scala di riduzione; prevalgono quindi nell'ordine le indicazioni riportate alle scale 1:1000, 1:2000, 1:5000, 1:25.000
- b- In caso di difformità tra le indicazioni grafiche alle scale di progetto citate e le presenti norme di Attuazione, quest'ultime prevalgono sempre.

ART. 3 – CONDIZIONI GENERALI PER L'INSEDIABILITA'

Ogni intervento urbanistico ed edilizio che comporti nuovi insediamenti, ovvero l'incremento degli insediamenti esistenti, può essere concesso solo alle seguenti condizioni:

- a) Esista o sia previsto contestualmente alla nuova edificazione. L'allacciamento alle infrastrutture primarie per tutti gli interventi, oppure, limitatamente al caso di edificazioni in area agricola, lo smaltimento dei rifiuti liquidi sia comunque assicurato attraverso le modalità richieste dall'A.S.L.
Qualora il rilascio di concessione sia subordinato a modalità complesse, quali la preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo oppure a convenzione od atto d'obbligo unilaterale ai sensi comma 5 art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i. il collegamento alle infrastrutture primarie dovrà essere previsto e realizzato attraverso le suddette modalità.
- b) L'intervento sia conforme alle disposizioni normative di cui alle presenti Norme di Attuazione nonché alle prescrizioni di carattere idrogeologico contenute negli allegati Geologici della strumentazione urbanistica vigente
- c) Venga corrisposto al Comune il contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, con le eccezioni previste dall'art. 9 della stessa Legge

ART. 4 – STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli indicati al terzo comma, art. 32 L.R. 56/77 e s.m.i. con i contenuti, gli elaborati, le procedure di formazione ed approvazione stabiliti dalla stessa legge agli artt. 38, 39, 40, 41, 41bis, 42, 43, 44, 45, 46, 47

Strumenti urbanistici esecutivi sono pertanto esclusivamente i seguenti:

- 1- I Piani particolareggiati (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della L. 1150/42
- 2- I Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della L. 865/71
- 3- I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P) di cui alla L. 167/62
- 4- I piani di recupero (P.R.) di cui alla L. 457/78
- 5- I piani esecutivi convenzionati (P.E.C.) di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 6- I Piani Tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica (P.T.O.P) di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 7- I programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'art. 16 della Legge 17 febbraio 1992 n° 179 disciplinati dalla L.R. 9 Aprile 1996 n° 18

Il P.R.G.C. mediante indicazioni cartografiche e normative, definisce con la sigla S.U.E. gli ambiti in cui gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Ai fini della corretta attuazione del P.R.G.C., la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo è comunque obbligatoria, previo espletamento delle modifiche previste al comma 8, lettera c) ed e), art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i. e delle relative procedure di cui al successivo comma 9 dello stesso articolo, oltre che negli ambiti delimitati nella cartografia di piano e definiti nelle specifiche schede di intervento allegate alle presenti norme, nei seguenti casi:

a - Qualora indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici e conseguentemente si renda necessaria la predisposizione su scala adeguata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria funzionali all'insediamento, fatti salvi i casi meglio specificati delle presenti norme.

b- Qualora l'accessibilità e/o l'allacciamento alla rete dei pubblici servizi su cui si intende edificare interessi altre aree edificabili lo strumento urbanistico esecutivo dovrà essere esteso anche a quest'ultime

c- Per gli interventi in aree di tipo A in cui si pongano particolari problemi di carattere ambientale e sociale, ovvero qualora si preveda la realizzazione di interventi di grandi dimensioni che coinvolgano due o più fabbricati

d - Qualora in aree prevalentemente residenziali sia previsto l'insediamento di unità di vendita al dettaglio avente superficie di vendita superiore a 300 mq utili netti.

Nei casi sopra specificati, in assenza di indicazioni di P.R.G.C., l'estensione territoriale delle aree da sottoporre a strumento urbanistico esecutivo sarà determinata di volta in volta sulla base delle richieste che formulerà l'amministrazione Comunale, riservandosi la stessa, in ogni caso, la facoltà di richiedere l'estensione dello strumento urbanistico particolareggiato anche alle aree

circostanti che debbano essere collegate a quelle in oggetto, sia per motivi di interdipendenza urbanistica che di organico inserimento ambientale, al fine di coordinare l'intervento nel rispetto delle preesistenze e nella corretta impostazione delle opere infrastrutturali e delle attrezzature di servizio

ART. 5 STANDARDS URBANISTICI

La dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico deriva dall'applicazione dei parametri in relazione ai tipi di insediamento esistenti e/o previsti, secondo i dettami del D.M. 1444/68 e dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. cui si rimanda per ulteriori specifiche.

Detti standards urbanistici sono stati individuati come segue:

a) Servizi alla residenza di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Le tavole individuano le aree destinate al soddisfacimento degli standards di legge per la residenza indicando, per ognuna di esse la specifica destinazione.

Tale destinazione può essere modificata, oltre che con Variante di P.R.G.C. mediante le procedure previste al comma 8, lettera g) art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. avendo attenzione al fatto che, qualora la modifica riguardi il cambiamento di una destinazione che non preveda necessariamente l'edificazione (verde, parcheggio pubblico) in altra destinazione che la contempli (istruzione, attrezzature collettive), la modifica stessa è possibile unicamente previa verifica delle condizioni geologico-tecniche dell'area in questione, che debbono essere tali da consentirne l'edificabilità.

L'edificazione, nelle aree per servizi, qualora ammessa, assumerà i parametri edilizio-urbanistici massimi previsti dalle presenti Norme per le nuove costruzioni nelle aree di tipo C2 e C3 e dovrà inoltre osservare i disciplinari previsti per il tipo di attrezzatura da realizzare.

b) Aree a servizio delle attività produttive di cui all'art. 21.2 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Non sono indicate in cartografia; saranno dimensionate in regione del tipo di area produttiva di cui si tratta mediante i combinati disposti di cui agli art. 21 e 26 della L.R. 56/77 e s.m.i.

c) Aree a servizio delle attività commerciali di cui all'art. 21.3 della L.R. 56/77 e s.m.i.

La destinazione commerciale, qualora ammessa dalle presenti Norme, richiede una dotazione di aree a servizio dell'attività stessa pari al 100% della superficie di vendita, della quale almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico, mentre la parte rimanente dovrà comunque avere destinazione a servizi.

Tale dotazione non viene richiesta qualora la superficie dell'attività commerciale rientri nei limiti di cui alla lettera A, punti 2 e 6 dell'art. 9 delle presenti Norme e risulti pertanto assimilabile e compatibile con la destinazione residenziale

ART. 6 –DEFINIZIONI SUI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI E TIPI DI INTERVENTO DI CUI ALLE NORME PRESENTI

Per consentire una corretta applicazione degli articoli delle presenti Norme di Attuazione si specificano le seguenti definizioni:

1 – Destinazione d'uso : le classi di attività e di utilizzazione che sono prescritte o ammesse nell'area o nel singolo edificio considerato. Tale destinazione può essere ulteriormente specificata anche per singoli edifici o loro parti in sede di formulazione di strumenti urbanistici esecutivi.

2-Superficie fondiaria: la parte di territorio avente destinazione omogenea,riservata ad interventi di edilizia residenziale,produttiva o commerciale.

La superficie fondiaria di pertinenza è quella in proprietà o comunque in uso esclusivo degli edifici considerati .Oltre la superficie coperta dagli edifici e gli spazi di distacco degli edifici tra di loro,dai confini e dai cigli di sedi stradali pubbliche, la superficie fondiaria comprende :

- Le strade carrabili e pedonabili, non dismesse e da non dimettere in uso pubblico,destinate al servizio esclusivo dei fabbricati esistenti e/o in progetto.

- Gli spazi destinati alla formazione dei parcheggi privati dei relativi accessi e spazi di manovra.

- Gli spazi destinati alla formazione di verde privato o consortile.

3 – Superficie territoriale : la superficie fondiaria integrata da:

- Le superfici destinate ai servizi sociali come definiti dal precedente art. 5 ed afferenti l'insediamento considerato

- Le superfici destinate alle strade per la viabilità veicolare e pedonale (escluse quelle già considerate nella determinazione della superficie fondiaria) che connettano dal punto di vista funzionale ed organizzativo,l'insediamento stesso ai servizi afferenti ed al territorio,

- Le eventuali altre superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria afferenti l'insediamento considerato

4 – Volume edificato e/o edificando :la cubatura compresa fra la superficie esterna del fabbricato in planimetria,che involupa logge e porticati chiusi su tre lati e l'intradosso del solaio di copertura dei locali utilizzati o utilizzabili più alti, E' compresa nel calcolo del volume totale anche la volumetria di eventuali locali abitabili ricavati sotto le falde del tetto inclinato aventi altezza media pari a cm 270,00 ed altezza minima pari a cm 180,00. In questo caso l'altezza dell'edificio verrà calcolata aggiungendo all'altezza relativa misurata all'estradosso dell'ultimo solaio piano anche l'altezza compresa fra il piano pavimento del sottotetto ed il punto medio dell'intradosso della soletta di copertura.

La cubatura sarà calcolata nella maniera seguente:

- Altezza media del fabbricato (calcolata dal piano di spiccato a progetto definitivo o dal piano marciapiede esistente o previsto fino all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile) moltiplicata per la superficie coperta.

Nei casi di fabbricati seminterrati, o aventi quote di marciapiede differenti,l'altezza media sarà conteggiata dividendo la somma delle aree dei vari prospetti per il perimetro del fabbricato.

Nel calcolo del volume andranno aggiunte o sottratte le parti di cui ai punti seguenti:

- Sotto le falde inclinate del tetto sono consentiti i locali di servizio, quindi non abitabili, la cui altezza media sia compresa fra cm 240 e cm 270 ed altezza minima pari a cm 180. In questo caso tali volumi sono computabili ai fini degli indici stabiliti.

Non sono in ogni caso da considerare e computare ai fini dei calcoli volumetrici i seguenti volumi:

- I volumi pertinenti di locali destinati a cantine e depositi o magazzini, ai piani interrati o seminterrati, le centrali termiche, i volumi tecnici

Tutti i locali completamente interrati che non emergano più di 80,00 cm dal piano di campagna

- I portici aperti o passaggi coperti soggetti a servitù d'uso pubblico.

- I portici ad uso privato aperti su due o tre lati, loggiati, balconate coperte, fino alla concorrenza massima del 30% dell'intera superficie coperta.

L'eventuale superficie eccedente deve comunque essere inserita nel calcolo dei volumi.

- Le autorimesse ad uso delle singole unità immobiliari realizzate al di sopra della quota marciapiede, non comprese nell'edificio purchè la superficie lorda non superiore a mq 30,00 e dell'altezza massima della linea di gronda di mt 2,60 fatta salva la verifica dell'indice del rapporto di copertura ove espressamente indicato.

Non sono in ogni caso da conteggiarsi ai fini del calcolo volumetrico box e garages parzialmente interrati con il lato corrispondente agli ingressi completamente fuori terra e gli altri lati che non superino i 120 cm misurati dal piano campagna fino all'estradosso del solaio di copertura, nel caso in cui sia prevista la sistemazione della copertura come spazio attrezzato a verde.

Le parti eccedenti saranno computabili ai fini del volume.

I box e garages, sia singoli che a schiera, completamente interrati, ad eccezione di un solo lato corrispondente agli ingressi, non sono in ogni caso da conteggiare.

Nei casi di garages fuori terra la cui superficie coperta sia superiore a mq 30,00, le parti in eccedenza saranno computabili ai fini del volume.

- Gli spazi a pilotis, ad eccezione dei corpi utili che ne interrompano la continuità (vani, guardiole, ingressi chiusi ecc) allorchè la loro altezza netta non superi i cm 250.

Nei casi di pilotis di altezza superiore, tutto lo spazio deve essere conteggiato nel volume.

5- Superficie coperta : la proiezione orizzontale di tutte le parti di fabbricato da considerare nel computo del volume, ed inoltre, la proiezione di :

-Porticati aperti su due o più lati

-Tettoie stabili

Per gli edifici a destinazione produttiva, commerciale e assimilabili, oltre ai punti precedenti saranno da computare come superficie coperta anche :

-Sporgenze delle coperture in corrispondenza dei lati aperti dei porticati e delle tettoie, qualora superino mt .1,50

-Pensiline sporgenti oltre mt 1,50 rispetto al filo di fabbricazione dei lati chiusi dei porticati e degli edifici, anche in corrispondenza degli accessi.

6- Densità edilizia fondiaria, indice di fabbricabilità fondiario : il rapporto, espresso in mc per ogni mq (mc/mq), tra il volume edificato/edificando come definito al punto 4 e la superficie fondiaria di cui al punto 2.

7- Rapporto di copertura : il rapporto espresso in percentuale tra la superficie coperta, come definita al punto 5, e la superficie fondiaria di cui al punto 2

8 - Densità territoriale di popolazione : il rapporto espresso in abitanti per ettaro (ab/ha) tra il numero degli abitanti insediati e/o insediabili in una data porzione di territorio e la sua superficie territoriale come definita al punto 3.

9- Densità territoriale edilizia : il rapporto espresso in metri cubi per ogni ettaro (mc/ha) tra il volume edificato/edificando di cui al punto 4 e la superficie territoriale interessata, come definita al punto 3.

10- Superficie lorda di solaio : la sommatoria delle superfici utili di pavimento di tutti i locali chiusi costituenti l'edificio entro e fuori terra, a qualunque uso destinati, delle superfici dei collegamenti verticali (computate tante volte quanti sono i piani collegati meno uno), delle superfici delle logge, dei porticati, dei terrazzi coperti, dei sottotetti computabili ai fini del calcolo del volume, delle superfici di sezione orizzontale delle murature che delimitano detti locali e spazi in corrispondenza di ogni piano dell'edificio.

11- Superficie utile netta : la sommatoria delle superfici utili di pavimento di tutti i locali chiusi costituenti l'edificio, considerati ai fini del calcolo del volume e dei relativi collegamenti verticali computati come al precedente punto 10

12- Superficie utile abitabile : la superficie di pavimento delle abitazioni misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge, di balconi.

13- Superficie di vendita : la sommatoria delle superfici necessarie per l'accesso del pubblico, di quelle per i movimenti e la sosta del personale addetto alla vendita, di quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine, ecc..

14- Altezza degli edifici : la differenza tra la quota del suolo e la quota dell'intradosso del solaio di copertura dei locali utilizzabili più elevati (con esclusione dei locali sottotetto mansardati anche se utilizzati o utilizzabili) ovvero, della quota del filo superiore dei canali di gronda, se più elevata.

Tale altezza si misura in corrispondenza di ogni prospetto dell'edificio (o del punto mediano di ogni prospetto qualora il suolo antistante o le pubbliche vie non risultino pianeggianti)

Nel caso di cortine edilizie con solai di copertura e canali di gronda a quote variabili, ovvero di edifici a gradoni, l'altezza si misura per ogni singola porzione di fabbricato avente lo stesso orizzontamento della copertura.

L'altezza, come sopra definita, non potrà, in alcun prospetto dell'edificio, superare i limiti massimi stabiliti dalle presenti norme e dal D.M. 1444/68 e s.m.i.

Maggiori altezze fino ad un massimo di 6,00 mt, sono consentite soltanto in corrispondenza delle rampe di accesso interrate

15- Piani fuori terra : il numero dei piani interamente fuori terra in corrispondenza del prospetto più alto dell'edificio.

Per gli edifici fino a due piani abitabili e per edifici su terreni in pendio si conteggia il piano di servizio seminterrato, ovvero quello verso valle purchè detto piano abbia altezza interna fra il piano pavimento e l'intradosso del solaio non superiore a mt 2,50

16 - Cellula edilizia : l'insieme organico e funzionale costituito da un o più unità immobiliari, comprendenti uno o più edifici e le relative aree libere afferenti, dotato di accesso diretto da vie e spazi pubblici, ovvero, da passaggi privati ben definiti o delimitati.

17- Manutenzione ordinaria : le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di alcune finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè dette opere non comportino la realizzazione di nuovi locali e/o modifiche alle strutture ed all'organismo edilizio.

Sono da considerarsi "manutenzione ordinaria" le opere del tipo :

- Demolizione e ricostruzione parziale o totale di pavimenti interni, rivestimenti ed intonaci interni.

- coloriture interne alle opere murarie ed agli infissi.

- Sostituzione di infissi interni ed esterni

-Rifacimento o sostituzione di impianti per servizi accessori (illuminazione,riscaldamento,ventilazione,ascensori ed opere inerenti) purchè non comportino la realizzazione di nuovi volumi tecnici,ferma restando l'osservazione di leggi e norme regolamentari specifiche

18- Manutenzione straordinaria : le opere e le modifiche per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienici 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.

Sono da considerare "manutenzione straordinaria" le opere del tipo :

- Apertura, chiusura o modifica di porte o finestre esistenti sia interne che esterne all'edificio.
- Rifacimento di tetti e cornicioni, senza modificazione della pendenza, della quota di imposta delle falde, né della quota del filo superiore del canale di gronda.
- Rifacimento di rivestimenti e tinteggiature di facciate aggettanti su spazi pubblici e privati
- Realizzazione di un servizio igienico sanitario in locale preesistente di unità immobiliare che ne sia sprovvista ovvero rifacimento o modificazione di servizi sanitari esistenti
- Realizzazione di impianti per servizi accessori, compresa la formazione degli eventuali volumi tecnici, ferma restando l'osservanza di leggi e norme regolamentari specifiche e delle presenti norme di Attuazione
- Modesti rifacimenti di strutture fatiscenti (balconi, solai, volte, scale, ecc) senza modifica della quota di imposta a condizione che la dimensione dell'intervento sia contenuta entro il 20% del complesso di dette strutture e che si tratti di interventi riferiti
- Consolidamento di strutture verticali

19- Restauro e risanamento conservativo : gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed a assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso 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, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Qualora si tratti di edifici da conservare integralmente o da modificare solo con i metodi del restauro, l'intervento è più propriamente denominato "restauro architettonico"

Esso è rivolto al ripristino ed al consolidamento della struttura complessiva del suo edificio nella sua inscindibile unità formale e strutturale, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici e decorativi, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione di superfetazioni degradanti.

L'intervento di restauro architettonico deve rispettare l'aspetto esterno dell'edificio, il suo impianto tipologico architettonico, le parti decorative, pur provvedendo alle necessarie integrazioni in ordine alle esigenze igieniche e di abitabilità.

Le connesse opere di consolidamento debbono essere quelle strettamente necessarie per assicurare la stabilità dell'edificio e possono riguardare fondazioni, strutture portanti e coperture; non debbono comportare modifiche o alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio, ma rispettare ed evidenziare la tecnologia tradizionale, denunciando chiaramente gli interventi innovativi, distinguendo nettamente le opere di consolidamento della struttura originaria (da realizzare con materiali e tecnologie tradizionali) dalle eventuali opere da realizzare con materiali e tecnologie moderne.

Sono da considerare "restauro architettonico" anche opere del tipo :

- Consolidamento delle strutture portanti verticali, con isolamento ed impermeabilizzazione delle fondazioni

- Costruzioni di vespai aerati ai piani terra
 - Apertura di finestre, porte e luci preesistenti e successivamente chiuse (l'apertura di nuove finestre, porte e luci non preesistenti deve essere limitata ai casi in cui ne sia dimostrata la funzionalità e compatibilmente con le caratteristiche di unitarietà architettonica degli edifici, quali ricorrenza delle aperture, rapporti fra pieni e vuoti, ecc).
 - Modifiche interne e spostamento di tramezzature non facenti parte della tipologia strutturale dell'edificio
 - Orditura di nuovi solai solo in sostituzione di solai preesistenti non recuperabili, nel rispetto degli orizzontamenti originari.
 - Installazione di blocchi di servizi igienici, anche con aerazione forzata
 - Demolizione di parti aggiunte non coerenti con l'edificio ed in contrasto con i suoi caratteri architettonici
- Ove si tratti di edifici architettonicamente meno rilevanti l'intervento è più propriamente denominato "risanamento conservativo"
- Esso è rivolto al recupero complessivo dell'edificio, inteso come conservazione degli elementi esterni nel loro insieme e delle caratteristiche tipologiche e distributive, compatibilmente con l'obiettivo di realizzare standards di utilizzazione più decorosi.
- In questi casi, oltre alle opere precedentemente elencate per il restauro architettonico, sono ammesse opere del tipo:
- Interventi sull'impianto distributivo interno rivolti ad ottenere unità edilizie organiche
 - Aggiunte esterne di nuovi elementi distributivi (scale e ascensori) ove i collegamenti verticali esistenti non siano e non possano essere resi regolamentari senza intervenire sulle strutture.
 - Integrazioni edilizie di parti strettamente necessarie al miglioramento delle condizioni igieniche e di abitabilità e di usabilità e, nel caso di edifici industriali, di igiene del lavoro

20 - Ristrutturazione edilizia : gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono dar luogo 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.

L'intervento di semplice ristrutturazione edilizia non può comportare demolizioni e ricostruzioni di parti di corpo di fabbrica in misura eccedente il 20% del volume edificato, come descritto al punto 4 precedente, né aumentare detto volume oltre i limiti stabiliti per il risanamento conservativo; mentre può aumentare la superficie utile netta fino ad utilizzare tutto il volume edificato secondo le prescrizioni delle presenti Norme di Attuazione del P.R.G.C.

Ove gli interventi di demolizione e ricostruzione eccedano le quantità sopra fissate si ha "ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione parziale"; ove l'aumento del volume edificato superi i limiti sopra fissati si ha "ristrutturazione edilizia con ampliamento"

21- Demolizione senza ricostruzione : riguarda edifici privi di caratteri che ne giustifichino la conservazione; l'intervento è rivolto a realizzare un migliore assetto urbanistico, anche sotto il profilo della salubrità ambientale, delle aree edificate.

Entrambi i casi dovranno essere compatibili con quanto previsto nella cartografia allegata (Tavola n° 4 - Sviluppo del Centro Storico e del Tessuto Limitrofo - Tipi di intervento) alla scala 1:1000

22- Demolizione con ricostruzione : riguarda edifici privi di caratteri che ne giustifichino la conservazione e che, quindi, possono essere demoliti e sostituiti con un nuovo edificio.

Tal tipo di intervento in assenza di altre norme specifiche o indicazioni grafiche delle tavole di P.R.G.C. alle scale 1: 2000 e 1:1000 deve :

-prevedere la realizzazione di un a superficie utile netta non superiore a quella da demolire,fatte salve le verifiche con gli indici di fabbricabilità di zona,che deve comunque essere rispettato.

- proporre un progetto di ricostruzione che tenga conto della tipologia dell'edificio da demolire (se quest'ultima è valida e coerente con il contesto edilizio ed urbanistico in cui insiste),dell'area da questo occupata e della conformazione dell'isolato di cui fa parte, in modo tale da garantire un inserimento del nuovo edificio corretto e coerente con i caratteri planovolumetrici dell'ambito interessato.

23- Ampliamento : gli interventi rivolti ad aumentare la consistenza di edifici esistenti mediante addizioni orizzontali e verticali,da realizzare nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio oggetto dell'intervento e del suo intorno ambientale,secondo i parametri stabiliti dal P.R.G.C e gli indici di fabbricabilità fondiaria per ogni tipo di edificio

24- Completamento : gli interventi rivolti alla realizzazione di nuovi edifici,su porzioni di territorio già parzialmente edificate,da realizzare nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate dal presente P.R.G.C. in ordine agli allineamenti,alla tipologia,alle caratteristiche planovolumetriche ed architettoniche,alla stipula di convenzioni con l'Amministrazione Comunale per la formazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi ecc..

25- Ristrutturazione urbanistica : gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi; tali interventi possono prevedere la modificazione del disegno dei lotti,degli isolati,della rete stradale.

26- Nuovo impianto : gli interventi rivolti all'aulizzazione di aree inedificate,da realizzare secondo gli appositi indici,parametri e prescrizioni specifiche tipologiche dettate dalle presenti N.t.a e di cui al precedente punto 24

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto sono obbligatoriamente realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi nei casi in cui il Piano Regolatore non precisi i seguenti contenuti come definiti ai punti 2,3,4 art. 38 L.R. 56/77 e s.m.i. che si citano di seguito:

Punto 2 - "L'individuazione degli immobili già espropriati e da espropriare al fine da realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture,opere ed impianti di interesse generale"

Punto 3 - " La precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria"

Punto 4 - "La definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planovolumetriche"

Le definizioni inerenti i tipi di interventi di cui al presente articolo debbono ritenersi complementari ed integrative delle definizioni di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 5/SG/URB del 27/04/1984 e si applicano pertanto congiuntamente.

ART. 7 - OMISSIS

ART. 8 – CATEGORIE OMOGENEE DI AREE ED EDIFICI E LORO SOTTOCATEGORIE

Il P.R.G.C. individua le aree edificate e libere raggrupandole per categorie e sottocategorie omogenee funzionali ai caratteri dello stato di fatto , al tipo di trasformazione urbanistica ed edilizia prevista e/o ammissibile ed in relazione alla natura delle prescrizioni di vincolo.

Tali categorie e sottocategorie sono :

a) Categoria A : aree edificate in aggregati urbanizzati ed aree edificate sparse aventi carattere storico artistico e/o ambientale (centro storico di Gabiano, centro storico di Cantavenna, centro storico di Varengo, edifici singoli civili, religiosi, paleoindustriali con le rispettive aree di pertinenza in Gabiano, Varengo, Sessanta, Cantavenna, Zoalengo, Mincengo e Piagera.

Tali aree ed edifici sono suddivise ulteriormente nelle seguenti sottocategorie:

- A1 Aree ed edifici emergenti per le specifiche qualità dell'architettura e per i caratteri tipologici, differenziati dal contesto (castelli, palazzi, chiese ed oratori, chiese campestri, ville urbane).

- A2 – Aree ed edifici aventi i caratteri tipologici dominanti del tessuto originario del centro storico con preesistenze di interesse storico-culturale e di interesse ambientale diffuso, a prevalente destinazione residenziale o agricola.

- A3 – Aree ed edifici generalmente di recente formazione e costruzione interclusi nelle aree ed edifici del centro storico, non coerenti ed in contrasto con il contesto ambientale per i caratteri architettonici, tipologici, e per l'uso di materiali difforni dall'ambito urbanistico in cui insistono, ovvero aree ed edifici interclusi nelle porzioni del centro storico che non presentano caratteri di interesse storico-ambientale (case uni o plurifamiliari, rimesse, laboratori artigiani, tettoie, rustici un tempo adibiti ad attività agricola) opportunamente individuati sulla tavola n° 4 alla scala 1:1000

Nella cartografia allegata alla scala 1:1000 (tavola n° 4 -Sviluppo del Centro Storico e Tessuto Limitrofo) sono altresì riportati ed evidenziati con opportuno simbolo grafico :

1 – Elementi singoli (portali, parti murarie e/o lignee) segnalati quali riferimento dell'arredo urbano, da conservare e/o ripristinare con interventi assimilabili al restauro architettonico.

2 – Elementi emergenti della forma urbana, cinte murarie, muri di recinzione o contenimento di interesse storico-ambientale da conservare e/o ripristinare con interventi assimilabili al restauro architettonico

3 – Passaggi pedonali esistenti, confermati o previsti da realizzare.

Gli interventi su tali infrastrutture dovranno essere realizzati in conformità a quanto previsto dalle presenti N.t.A.

4 – Facciate di interesse architettonico e/o storico ambientale da conservare e/o ripristinare con intervento di restauro architettonico

5 – Elementi di facciata in contrasto con le pertinenze architettoniche circostanti, da rimuovere in subordine al rilascio di concessioni e/o autorizzazioni.

b) Categoria B : aree edificate esterne al centro storico, ovvero in ambiti urbanizzati o nuclei frazionali ed aggregati sparsi contraddistinti nelle seguenti sottocategorie:

- B1 – Aree edificate con tipologia e caratteri omogenei e comunque non contrastanti con aree ed edifici di tipo A
Tessuto urbano limitrofo e di coronamento alle aree A del centro storico ; aree ed edifici dei nuclei frazionali ed aggregati sparsi di particolare consistenza ed interesse caratterizzati da coerenza tipologico- ambientale con destinazione d’uso prevalentemente residenziale ed agricola
- B2- Aree edificate perimetrali alle aree di cui ai punti precedenti generalmente di recente costruzione, con caratteristiche architettoniche e tipologiche varie, e densità edilizia compresa fra 1,50 e 3,00 mc/mq
- c) Categoria C: aree di recente edificazione e libere edificabili intercluse o marginali agli aggregati urbanizzati ed aree libere esterne suddivise nelle seguenti sottocategorie :
 - C1 aree con edificazione in corso a semplice concessione edilizia
 - C2 Aree libere o scarsamente edificate per il completamento dei tessuti urbanistico- edilizi esistenti soggette a semplice concessione edilizia.
 - C3 Aree libere esterne di espansione in ambiti parzialmente urbanizzati edificabili con tipologia particolare e vincolo sui materiali di facciata, in considerazione della loro posizione sul territorio.
Tali aree sono soggette a semplice concessione edilizia singola.

aree C ad autorizzazione convenzionata per i lotti contrassegnati da apposito simbolo grafico è prescritta la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a totale carico dei richiedenti. Nel caso in cui tali opere attengano più lotti edificabili l'onere dovrà essere ripartito in proporzione alla volumetria che compete a ciascuno di questi. La realizzazione delle opere dovrà essere regolata da apposita convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, ai sensi del comma 5, art, 49 L.R. 56/77 e s.m., da approvare contestualmente al rilascio del permesso di costruire, che dovrà precisarne caratteristiche tipologiche e tecnico-dimensionali, anche in rapporto ad eventuali futuri sviluppi della zona interessata e stabilire tempi e modalità di attuazione. Tali opere potranno anche essere realizzate dal Comune a sua insindacabile scelta e quando esse attengano più lotti edificabili utilizzabili in tempi diversi, ma gli oneri relativi dovranno comunque gravare integralmente sui privati interessati.

n.°	Tipo e ubicazione	Sup. Territoriale mq.	Sup. Fondiaria mq.	Indice mc/mq	Vol. Ammissibile mc.	Rapporto copertura mq/mq	Altezza Max.
B	C convenzionata		3.680	0,40	1.472	0,30	7,00
C	C convenzionata		4.500	0,40	1.800	0.30	7.00

N.B. In caso di discordanza tra la superficie fondiaria indicata sulla tabella delle aree a semplice permesso di costruire e la superficie fondiaria del lotto effettivamente misurata sul posto, sarà quest'ultima a prevalere.

Per la sola area "C" sono previste le seguenti prescrizioni, integrative alle norme già previste per le aree di tipo C

E' consentita la realizzazione, oltre che di fabbricati a civile residenza anche un fabbricato da destinarsi a laboratorio artigianale di produzione (officina meccanica), che non presenti caratteri di nocività e molestia (non dia luogo, in particolare, ad effluvi gassosi o scarichi liquidi inquinanti, o a rumori di intensità superiore a 50 decibel fino alla concorrenza di una superficie lorda mq. 200, compresi locali di deposito, servizi ed eventuali uffici alla condizione che tale corpo di fabbrica risulti in aderenza al fabbricato di civile abitazione e rispetti inderogabilmente le seguenti caratteristiche tipologiche:

La costruzione sia impostata ad estrema semplicità tipologica e assimilabile ai fabbricati presenti nella zona e quindi: struttura portante in pilastri di mattoni vecchi reggenti la struttura del tetto a due falde in legno e copertura con coppi vecchi, le parti perimetrali cieche dovranno essere intonacate e tinteggiate con colore simile ai colori della zona, le aperture dovranno conformarsi alle tipologie esistenti ed essere realizzati in legno laccato o alluminio laccato L'altezza in gronda del fabbricato non potrà essere superiore a m.3,00.. L'area di pertinenza dovrà prevedere la piantumazione di varietà arboree di medio fusto e tipiche della zona al fine di mitigare l'impatto della costruzione sul dintorno.

d) Categoria D: aree edificate ed aree libere per impianti produttivi industriali, artigianali e commerciali suddivise nelle seguenti sottocategorie:

- D1- Aree per insediamenti di nuovo impianto e rilocalizzazioni soggette a semplice concessione edilizia singola in Frazione Borgatello
- D2 – Aree caratterizzate da insediamenti esistenti fuori dal perimetro degli abitati confermate nell'ubicazione,riservate ad ampliamenti e rilocalizzazione di aziende già operanti sul territorio comunale, soggette a concessione singola in Frazione Piagera.
- D3 – Aree per nuovi insediamenti e rilocalizzazioni soggette a concessione singola con convenzione redatta ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i. in Frazione Piagera,ovvero nel caso di modifiche alle indicazioni di cui alla cartografia allegata (tavola n° 3e), a strumento Urbanistico Esecutivo da redigersi secondo quanto previsto dalle presenti N.t.a.

e) Categoria E : aree libere e/o edificate in territorio agricolo ,suddivise nelle seguenti sottocategorie :

- E1 – Aree libere e/o edificate destinate esclusivamente allo svolgimento dell'attività agricola e zootecnica ed alle residenze rurali.
- E2 – Aree libere e/o edificate aventi destinazione extragricola in atto
- E3 –Aree libere e/o edificate non utilizzate da recuperare anche per usi extra-agricoli.

Al fine di perseguire l'obiettivo generale di una corretta utilizzazione del territorio, il P.R.G.C. individua inoltre le seguenti aree:

f) Aree soggette a strumento urbanistico esecutivo,indicate sulle cartografie con le sigle S.U.E. 1 –S.U.E. 2- S.U.E. 3 – S.U.E. 4 –soggette a normativa particolare di cui alle schede in calce alle presenti norme.

g) Aree in edificabili costituite dalle fasce di rispetto delle strade,dei corsi d'acqua,dei cimiteri,dei laghi artificiali (artt. 27,29, L.R. 56/77 es.m.i.)

h) Aree inedificabili boscate o da rimboscare in funzione di difesa dell'assetto idrogeologico e di stabilità dei versanti e/o di valorizzazione e tutela delle immagini del paesaggio rurale ed urbano ; (art.1 punto g, L.08/08/85 n° 431 e s.m.i.

i) Aree in edificabili costituite dalle fasce di rispetto degli impianti tecnologici (impianti di depurazione fognaria)

l) Aree in edificabili in funzione di salvaguardia di particolari situazioni ambientali (fonte denominata "S.Aurelio") in località S. Aurelio, compresa fra la Frazione Mincengo e la Frazione Chioalengo

m) Fasce di rispetto di corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. approvato con R.D. 11/12/1933 n° 1775 (art. 1, punto e, L. 08/08/85 n° 431 e s.m.i.)

n) Aree in edificabili ed aree ad edificabilità controllata in funzione di salvaguardia dell'assetto idrogeologico (zone con rischio di esondabilità del Fiume Po e Rio Marca in Frazione Piagera, aree a dissesto idrogeologico)

o) Aree intercluse e marginali agli abitati, in edificabili per motivi paesaggistici e di salvaguardia

p) Aree soggette a protezione delle bellezze naturali ai sensi L. 29/06/1939 n° 1497

q) Aree soggette a normativa ai sensi L.R. 17/04/1990 n° 28 (Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po) comprese nel Piano d'area adottato dal Consiglio Ente Parco Fluviale con deliberazione n° 10 del 24/06/1994)

r) Aree soggette a normativa del Piano Tecnico Operativo redatto dalla Regione Piemonte in merito alla Fascia Fluviale del Po e adottato con D.G.R. n° 70.37314 del 03/08/1994

ART. 9 – DESTINAZIONI D'USO PROPRIE ED AMMESSE NELLE DIVERSE CATEGORIE DI AREE OMOGENEE

Il P.R.G.C. prevede le seguenti destinazioni d'uso proprie (cioè prescritte per singole categorie di aree omogenee o loro gruppi) :

A) Residenziale

B) Produttività, industriale, artigianale, commerciale, annonaria.

C) Produttiva agricola

A) La "residenza" costituisce destinazione d'uso propria delle aree di categoria A,B,C

Si considerano destinazione d'uso compatibili con la residenza e pertanto ammesse ovunque essa sia ammessa ,salvo il caso in cui non siano espressamente escluse, le seguenti attività :

1- Residenze comunitarie e speciali, case albergo, alberghi e attrezzature di ristoro ,strutture socio-sanitarie residenziali per anziani.

2- Attività fino a 200 mq di superficie coperta (fatto salvo quanto previsto al successivo punto 5) di commercio al dettaglio, di pubblici esercizi e di artigianato di servizio

3- Uffici pubblici e privati, attività di credito e delle assicurazioni, attività professionali e similari.

4- Attrezzature ricreative e per il tempo libero

5- Autorimesse e relative officine (superficie massima lorda destinata all'attività : per le aree di tipo B1 mq 80,00; per le aree di tipo B2,C2, mq 150,00). Nuovi insediamenti non sono consentiti nelle aree di tipo A1,A2,A3,C3.

~~6- Attività di commercio all'ingrosso, di ristorazione e di deposito di materiali fino alla concorrenza massima di mq 300,00 di pavimento utile netto.~~

~~Resta tassativamente escluso il commercio, il deposito di materiali infiammabili, esplosivi o che comunque possano dar luogo a situazioni antigigieniche o di pericolo.~~

~~Nuovi insediamenti non sono consentiti nelle aree di tipo A1,A2,A3,C2 e C3, ad eccezione della sola attività di ristorazione.~~

7- Laboratori artigianali di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia (in particolare non diano luogo ad effluvi gassosi o scarichi liquidi maleodoranti e/o inquinanti, o a rumori a carattere continuativo e comunque di intensità superiore a 50 decibel misurati all'interno dei locali destinati alla lavorazione ,ovvero non comportino il deposito o la manipolazione di materiali aventi i caratteri descritti al punto 6 precedente); detti laboratori potranno avere una superficie utile complessiva di pavimento (compresi eventuali locali di deposito, servizi ed uffici) minore o uguale a 500,00 mq, mentre la quota parte di superficie destinata all'attività non potrà in ogni caso superare i 300,00 mq.

Nuovi insediamenti non sono consentiti nelle aree di tipo A1,A2,A3,B1, C3

B) Lo svolgimento di attività industriali, artigianali e di commercio costituisce destinazione tipica delle aree di categoria D.

In detta categoria di aree, oltre alla specifica destinazione produttiva, artigianale, commerciale e le attività di utilizzazione a questa strettamente connesse, ivi compresi i servizi sociali è ammesso insediare:

1) Abitazioni per esigenze di custodia e assistenza agli impianti e/o residenza del titolare dell'attività: tali abitazioni non potranno, in ogni caso superare i 150,00 mq di superficie utile abitabile e comunque le superfici utili nette destinate ad attività produttiva, per ogni impianto Tali abitazioni dovranno rientrare nei limiti stabiliti dai parametri edilizio-urbanistici consentiti per l'area di appartenenza e non potranno comunque superare il 20% della superficie utile lorda totale, fermo restando il limite massimo di mq 200.

2) Impianti, attrezzature, depositi connessi ad attività di commercializzazione all'ingrosso

3) Attività di commercio al dettaglio di macchine, prodotti per la casa e per l'edilizia, per l'agricoltura, prodotti agricoli al dettaglio e all'ingrosso, autoveicoli ed autoriscambi ,articoli da campeggio ed affini, attività di rimessaggio, articoli di abbigliamento, ecc..

4) Pubblici esercizi connessi con le attività di cui sopra

5) Edifici ed impianti di qualunque entità connessi alle reti di distribuzioni di servizi tecnologici di carattere pubblico o di pubblico interesse.

C) Lo svolgimento dell'attività produttiva agricola costituisce destinazione propria delle aree di categoria E.

In detta categoria di aree, oltre alla destinazione produttiva agricola e le attività di utilizzazioni a

questa strettamente connesse quali le residenze rurali, le strutture e le attrezzature funzionali alla conduzione dei fondi (rimesse per macchine agricole, ricoveri per animali, silos, serre, locali per la lavorazione, la trasformazione, la conservazione e la commercializzazione di prodotti zootecnici ed agricoli) e le relative necessarie opere infrastrutturali, è ammesso insediare nei volumi edilizi esistenti la destinazione agrituristica come disciplinata dalla L.R. 23/03/1995 n° 38, alla lettera A del presente articolo, nei limiti dimensionali ivi previsti e nel rispetto delle disposizioni relative ai tipi di intervento ammessi per le aree E di cui al successivo art. 10, mentre le nuove costruzioni potranno avere unicamente destinazione agricola, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

ART . 10 – TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Con riferimento alla L.R. 56/77 e s.m.i. e all'art. 31 della L. 457/78 e s.m.i., i criteri generali e le tipologie di intervento individuati dal P.R.G.C. per le singole categorie e sottocategorie di aree di cui al precedente artt. 8 e 9, sono di seguito specificati.

Le addizioni ed integrazioni ammissibili nell'ambito di progetti di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, e tutti gli ampliamenti percentuali, indipendentemente dal tipo di edificio interessato e dal tipo di intervento praticato, possono essere realizzati una sola volta.

Limitatamente agli ampliamenti percentuali, nei casi in cui il progetto non preveda l'utilizzazione delle possibilità edificatorie consentite, tali ampliamenti potranno essere realizzati in più riprese, ma fino alla concorrenza massima delle quantità di volume o di superficie calcolate applicando le percentuali stabilite dal presente articolo ai volumi edificati o alle superfici esistenti prima di ogni intervento.

- 1- Aree ed edifici di tipo A1: gli interventi debbono essere volti alla conservazione e alla salvaguardia integrale dei complessi e degli edifici ed al loro adeguamento per usi strettamente coerenti e compatibili con l'impianto storico originario e con il prevalente significato artistico e/o simbolico che caratterizzano il complesso edilizio.

Detti interventi consisteranno esclusivamente in opere di restauro conservativo come definite al punto 19 art. 6 delle presenti norme.

Fatti salvi interventi urgenti di carattere statico e comunque indispensabili per la tutela della pubblica incolumità, le semplici opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono consentite solo se inserite in un quadro progettuale globale, in forma di progetto architettonico di massima, esteso all'intero fabbricato interessato. Il volume complessivo è quello esistente diminuito di eventuali aggiunte degradanti ed incoerenti. Per quanto si attiene la tutela dei Beni Culturali ed Ambientali, rientra tra le competenze della Commissione Regionale di cui all'art. 91/bis della L.R 56/77 e s.m.i. esprimere parere preventivo e vincolante sui seguenti progetti:

- a) strumenti urbanistici esecutivi, di cui all'art. 4 delle presenti norme, quando comprendano, anche solo in parte, aree, complessi ed edifici di cui ai punti 1 e 2, art. 17 delle presenti norme.
- b) Interventi di qualsiasi tipo inerenti aree ed edifici di tipo A1, con esclusione di quelli vincolati ai sensi della Legge 1089/39 per i quali il parere spetta alla Soprintendenza ai Monumenti

- 2- Aree ed edifici di tipo A2 : gli interventi debbono essere volti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri ambientali del centro storico ed alla salvaguardia degli edifici e degli elementi di arredo urbano di interesse storico-culturale e documentario.

Detti interventi potranno consistere in opere di diversa natura e consistenza comprendenti: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la demolizione senza ricostruzione, le opere interne, secondo la casistica dettagliata all'art. 6 (definizioni inerenti parametri edilizi ed urbanistici e tipi di intervento ecc) delle presenti norme e le specifiche prescrizioni, per singolo edificio, di cui alla tavola di progetto n° 4 allegata.

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardanti edifici soggetti obbligatoriamente a restauro e risanamento conservativo debbono essere inseriti in un quadro progettuale globale, in forma di progetto architettonico di massima, esteso all'intero edificio interessato.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione parziale e gli interventi di demolizione e ricostruzione debbono essere inseriti in progetti architettonici unitari estesi all'intero fabbricato e all'area di pertinenza, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Compatibilmente con il tipo di intervento prescritto, potranno essere previste la destinazione propria residenziale e quelle ammesse secondo quanto stabilito dal precedente art. 9.

Compatibilmente con il tipo di intervento prescritto, potranno essere utilizzate parti di fabbrica in muratura rustica, un tempo destinate all'agricoltura a condizione che si tratti di strutture computabili nel volume edificato come definito dall'art. 7 delle presenti norme.

Non sono ammessi interventi che prevedano aumento della superficie coperta nè del volume esistente.

Nei casi espressamente individuati nella tavola 4 in scala 1:1000, possono essere previsti interventi di ristrutturazione edilizia con aumento delle quote di gronda fino ad un massimo di

cm. 100. Le quote di gronda in progetto no potranno comunque, ai sensi dell'art. 8 D.M. 1444/68 e s.m.i., superare quella degli edifici circostanti di carattere storico-artistico (edifici soggetti a restauro conservativo piu' o meno rigido), mentre potranno superare quelle degli edifici circostanti aventi lo stesso numero di piani fuori terra.

Nel caso di demolizione degli orizzontamenti esistenti, documentata espressamente per particolari motivi statici e strutturali, è consentito l'adeguamento alle vigenti normative in materia di igiene edilizia, fermo restando il fatto che non possono essere modificati i profili di gronda, fatti salvi i casi in cui è consentita la sopraelevazione.

Nelle cellule edilizie che non presentino parti di fabbrica soggette a restauro, limitatamente alle abitazioni aventi superficie utile lorda inferiore a mq 60.00, è consentita la realizzazione del servizio igienico mancante anche se cio' comporta aumento volumetrico e della superficie utile lorda, da contenere comunque nella misura massima del 20%, purchè risulti salvaguardata la confrontanza minima di mt. 5.00 con gli edifici attigui.

Nelle stesse cellule è consentita la costruzione di garages soltanto all'interno del volume esistente.

Alla frazione Piagera è stata identificata un'area di tipo A2 corrispondente all'antico Mulino.

In tale area sono consentiti tutte le operazioni compatibili con le aree di tipo A2 ad eccezione della sopraelevazione, della destinazione produttiva e della demolizione anche parziale, mai consentite.

E' comunque sempre consentita la destinazione commerciale al piano terreno dell'intero edificio a condizione che vengano reperite ed urbanizzate, da parte dei richiedenti la concessione e/o autorizzazione, le aree per servizi di cui all'art. 21 comma 3, della L.R. 56/77 e s.m.i. con le sole eccezioni riportate al termine della lettera c) del precedente art. 5

Nelle aree di tipo A2 poste in Frazione Piagera, all'interno della Fascia "C" delimitata dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (L. 183/89 art. 17 comma 6 ter) si applicano in via transitoria le Norme di cui all'art. 14 punto n) delle presenti N.T.A.

3- Aree ed edifici di tipo A3 : edifici o parti di essi (aggiunte) in contrasto con i caratteri tipologici ed ambientali del centro storico.

In queste aree gli interventi ammessi sono :

- la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- la ristrutturazione;
- la demolizione e la ricostruzione.

Essi dovranno essere finalizzati in particolare a rimuovere le condizioni di contrasto con i caratteri del nucleo storico-ambientale; essi non dovranno produrre in ogni caso nè aumenti volumetrici nè della superficie utile netta, (da intendere quale sommatoria delle destinazioni residenziali e degli usi consentiti secondo le presenti N.t.a).

Ove gli interventi ammessi prevedano la realizzazione di nuove abitazioni, ovvero l'insediamento di unità di vendita al dettaglio di superficie compresa fra mq 150.00 e 300 il rilascio della concessione è subordinato alla approvazione di uno strumento urbanistico-esecutivo. Nella cartografia allegata alla scala 1:1000 (tavola n° 4 - Sviluppo del centro storico e tessuto limitrofo) sono evidenziati con apposito simbolo grafico elementi di facciata in palese contrasto con pertinenze architettoniche circostanti.

Il rilascio di Autorizzazione e/o Concessione edilizia è subordinato alla rimozione degli elementi contrastanti e al ripristino dello stato dei fabbricati nel rispetto delle preesistenze e delle tipologie originarie.

Analogamente la cartografia individua con simbolo grafico differenziato:

4- elementi singoli (portali, parti murarie e/o lignee) segnalati quali riferimento dell'arredo urbano, da conservare e/o ripristinare

5- Elementi emergenti della forma urbana, cinte murarie, muri di recinzione o contenimento di interesse storico-ambientale da conservare e/o ripristinare

6- Passaggi pedonali esistenti, confermati o previsti da realizzare.

Gli interventi di cui ai punti 4 e 5 debbono essere finalizzati al mantenimento dello stato dei luoghi ed è consentito il solo restauro architettonico o risanamento conservativo, da effettuarsi con tipologie e materiali secondo quanto previsto agli artt.17 e 18 delle presenti N.t.A.

Gli interventi di cui al punto 6 dovranno essere conformi alle pertinenze storico-ambientali attigue .

Le pavimentazioni delle infrastrutture dovranno essere realizzate con acciottolati in pietrame, macadam con finitura in ghiaietto, pietra a spacco quali porfido o similari, masselli autobloccanti simili per forma e colore alle pavimentazioni tradizionali.

Non sono consentite pavimentazioni in masselli difformi dalle preesistenze tradizionali o manti in asfalto.

Gli elementi dell'arredo urbano (impianti di illuminazione, segnaletica pubblica e privata ecc.) dovranno essere realizzati con materiali perfettamente inseribili nel contesto ambientale.

b – Aree ed edifici di tipo B: nelle aree edificate di questa categoria, gli interventi debbono, di norma, tendere al razionale riutilizzo ed al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità ed agibilità.

Per questo tipo di aree sono stati fissati, per le diverse sottocategorie, indici di fabbricabilità di riferimento e verifica. In relazione ai caratteri tipologici delle singole aree edificate ed alle densità edilizie esistenti, gli interventi praticabili sono stati articolati come segue:

1- Aree ed edifici di tipo B1 : in tale zona gli interventi ammessi debbono essere rivolti al recupero dei volumi edificati, per usi propri ed ammessi, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 17 e 18 delle n.t.a. in materia di uso dei materiali. Detti interventi consisteranno essenzialmente in opere di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione parziale, nelle stesse aree è consentita la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei casi in cui il recupero mediante ristrutturazione risulti impossibile, sulla base di comprovata documentazione. La ristrutturazione edilizia con ampliamento e l'ampliamento sono consentiti ove la densità edilizia esistente risulti minore di 1.80 mc/mq. E' comunque sempre consentito (anche in eccedenza all'indice sopra fissato) un aumento della superficie lorda di solaio fino ad un massimo di mq 100, da realizzarsi esclusivamente con il recupero di volumi esistenti, secondo quanto specificato dall'art. 6, comma 4 , delle n.t.a. Gli interventi proposti potranno prevedere l'utilizzazione di tutta la superficie lorda di solaio esistente, prevista, e potranno, nel rispetto dei limiti fissati dal D.m. 1444/68, aumentare il numero dei piani fuori terra degli edifici purché le altezze in progetto non superino i 9.00 m. Nel caso di demolizione degli orizzontamenti esistenti, documentata espressamente per particolari motivi statici e strutturali, è consentito l'adeguamento alle vigenti normative in materia di igiene edilizia. Nel caso di demolizione con ricostruzione è consentito il recupero del volume esistente, con il limite massimo dell'indice fondiario di zona. La ricostruzione è ammessa secondo gli allineamenti del fabbricato demolito, salvo casi di documentata diversa opportunità al fine di creare spazi interni di riqualificazione urbana. nel caso di cortina edilizia di particolare interesse ambientale la ricostruzione dovrà avvenire in allineamento con l'esistente. Si considera cortina edilizia continua l'insieme di fabbricati in allineamento, ancorché interrotti da spazi che non superino gli 8.00 m. La realizzazione di garages è ammessa in eccedenza all'aumento volumetrico alle seguenti condizioni :altezza massima di gronda mt 2.60 e superficie coperta non superiore a mq 30.00 secondo i disposti dell'art. 6, comma 4 delle n.t.a. , purché nel rispetto della confrontanza minima di mt 5.00, come previsto per le aree A. Nelle aree di tipo "B1" poste in Frazione Piagera, all'interno della Fascia C delimitata dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (Legge 183/89, art. 17, comma 6 ter) si applicano in via transitoria le norme di cui all'art. 14, punto n delle presenti N.t.a. In tutte le aree di tipo B, per le sole attività ricettive e di ristorazione ad oggi operanti, è ammesso il recupero con chiusura e conseguente aumento di volume di tutte le strutture aperte collegate all'attività, in deroga agli indici di zona, a condizione che non venga modificato il perimetro esterno dei fabbricati. In tali casi l'edificazione dovrà avvenire in conformità a quanto previsto agli artt. 17 e 18 delle presenti N.t.a, tenendo conto delle tipologie dei fabbricati su cui si interviene. Limitatamente alle aree di tipo B1 e B2 è consentito il mantenimento delle attività produttive agricole a condizione che non vengano insediati o vengano rimossi o trasformati eventuali impianti che possono determinare condizioni ambientali antigieniche e insalubri. Le stesse attività possono aumentare le relative superfici nette di pavimento in conformità alle singole zone di appartenenza, fatta salva la verifica degli indici di cubatura

2- Aree ed edifici di tipo B2: oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentite la ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, e la demolizione con ricostruzione e ampliamenti nella misura massima del 50% della superficie utile netta esistente; detta possibilità di ampliamento non potrà comunque superare i 75.00 mq ed è subordinata alla verifica della densità edilizia fondiaria che, ad intervento complessivo, deve risultare inferiore o uguale a 1,50 mc/mq. Sono comunque sempre consentiti ampliamenti fino a mq 30,00 anche in deroga all'indice di cubatura. L'altezza misurata alla gronda, se superiore a quella preesistente, non può superare quella degli edifici circostanti né comunque mt. 7.50. La realizzazione di garages è ammessa in eccedenza all'aumento volumetrico alle condizioni stabilite per le aree di tipo B1.

In tutte le aree di tipo B, per le sole attività ricettive e di ristorazione ad oggi operanti, è ammesso il recupero con chiusura e conseguente aumento di volume di tutte le strutture aperte collegate all'attività, in deroga agli indici di zona, a condizione che non venga modificato il perimetro esterno dei fabbricati. In tali casi l'edificazione dovrà avvenire in conformità a quanto previsto agli artt. 17 e 18 delle presenti N.d.A., tenendo conto delle tipologie dei fabbricati su cui si interviene. Limitatamente alle aree di tipo B1 e B2 è consentito il mantenimento delle attività produttive agricole a condizione che non vengano insediati o vengano rimossi o trasformati eventuali impianti che possano determinare condizioni

ambientali antigiene e insalubri. Le stesse attività possono aumentare le relative superfici nette di pavimento in conformità alle singole zone di appartenenza, fatta salva la verifica degli indici di cubatura.

Nelle aree di tipo "B2", poste in Frazione Piagera, all'interno della Fascia "C" delimitata dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (L. 183/89, art. 17, comma 6ter) si applicano in via transitoria le Norme di cui all'art. 14, punto n) delle presenti N.d.A.

In tutto il territorio comunale, ai sensi dell'art. 24 comma 13, della L.R. 56/77 il Sindaco, con propria ordinanza può disporre l'esecuzione di opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o incauti interventi anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata in aree pubbliche o di uso pubblico

c- Aree ed edifici di tipo C : nelle aree edificate gli interventi debbono tendere a migliorare le condizioni di insediabilità conservando l'attuale tessuto edilizio caratterizzato da basse densità e predominanza di spazi volti alla realizzazione di insediamenti per destinazioni prevalentemente residenziali, caratterizzati da un'impostazione unitaria tesa a perseguire corretti rapporti di coerenza interna e con il contesto circostante delle aree edificate libere. Per queste aree sono previsti interventi a concessione edilizia semplice oppure soggetta ad atto d'obbligo e/o convenzione nei casi di cui al comma 5, art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i. articolati come segue:

1 -Aree ed edifici di tipo C1 : tali aree riguardano lotti con edificazione in corso (frazione Sessana).

Oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ammessi la ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione parziale e con ampliamento, la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento.

Sono sempre comunque consentiti gli ampliamenti, fermo restando che ad intervento realizzato, la densità edilizia non deve risultare superiore a 0,75 mc/mq.

La superficie coperta ad intervento finito non dovrà comunque superare il 30% della superficie fondiaria di pertinenza.

Il numero di piani fuori terra potrà essere aumentato purchè le nuove altezze in progetto non superino i 7,50 mt.

2- Aree ed edifici di tipo C2 : tali aree riguardano lotti singoli non edificati interclusi o marginali ai centri abitati in cui è ammessa l'edificazione ad esclusiva destinazione residenziale o secondo quanto stabilito in dettaglio dall'art. 9 punto a) delle presenti norme.

L'edificazione sarà assoggettata alle seguenti prescrizioni :

dovrà essere rispettata la densità fondiaria di cui al punto 6 dell'art. 6 delle presenti N.t.a.

Essa dovrà essere computata con l'indice di fabbricabilità di mc/mq 0,80

Il rapporto di copertura di cui al punto 7 dell'articolo citato dovrà essere pari al 30% della superficie fondiaria.

L'altezza massima di cui al punto 14 dell'articolo citato non dovrà superare i 7,50 mt, con un numero massimo di piani fuori terra pari a 2.

E' consentita un'altezza maggiore in quei casi, documentati con opportune rilevazioni puntuali e strumentali, in cui la particolare conformazione orografica del terreno (forte dislivello fra le quote di campagna) imponga per l'edificazione la formazione di una struttura di maggior altezza .

Dovrà essere riservata una superficie minima da destinarsi a parcheggio privato pari a 1,00 mq ogni 10,00 mc edificati.

L'area destinata a verde privato dovrà essere computata nella misura minima di 5,00 mq ogni 90,00 mc edificati.

3 – Aree di tipo C3 : tali aree riguardano lotti non edificati interclusi o marginali al concentrico urbano, differenziati dai lotti precedenti (C2) per la loro particolare posizione nel contesto ambientale (vicinanza con fabbricati aventi tipologia caratteristica o inserimento in zona panoramica).

E' ammessa l'edificazione, nei lotti definiti in cartografia alla scala 1:2000, ad esclusiva destinazione residenziale, o per residenze comunitarie e speciali, case albergo, alberghi e attrezzature di ristoro, strutture socio-sanitarie residenziali per anziani.

L'edificazione sarà assoggettata alle seguenti prescrizioni:

- Dovrà essere rispettata la densità fondiaria di cui al punto 6 dell'art. 6 delle presenti N.t.a. Essa dovrà essere computata con l'indice di fabbricabilità di mc/mq 0.80.

- Il rapporto di copertura di cui al punto 7 dell'articolo citato dovrà essere non superiore al 30% della superficie fondiaria.

-L'altezza massima di cui al punto 14 dell'articolo citato non dovrà superare i 7.00 mt, con un numero massimo di piani fuori terra pari a 2. **E' consentita un'altezza maggiore in quei casi, documentati con opportune rilevazioni puntuali e strumentali, in cui la particolare conformazione orografica del terreno (forte dislivello fra le quote di campagna) imponga per l'edificazione la formazione di una struttura di maggior altezza .**

-Dovrà essere riservata una superficie minima da destinarsi a parcheggio privato pari a 1,00 mq ogni 10.00 mc edificati.

- L'area destinata a verde privato dovrà essere computata nella misura minima di 5,00 mq ogni 90.00 mc edificati

- L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle tipologie locali e delle preesistenze.

E' consentita la tipologia singola con edificazione in linea o a schiera; in ogni caso i materiali di facciata dovranno rigorosamente essere di tipo tradizionale, con intonaco a civile, mattoni di tipo rustico o sabbiato lavorati faccia a vista, conci di tufo lavorati a faccia vista o materiali analoghi.

I manti di copertura dovranno essere a due falde, con coppi piemontesi a canale, non sono ammesse coperture piane.

I materiali dovranno essere conformi a quanto previsto dall'art. 18 delle presenti N.t.a.

d - Aree ed edifici di tipo D : in relazione alle caratteristiche proprie delle diverse realtà presenti sul territorio comunale, alle esigenze di rilocalizzazione e alle previsioni di riassetto e sviluppo delle attività produttive industriali, artigianali e commerciali gli interventi praticabili risultano articolati come segue:

1- Aree ed edifici di tipo D1 : si tratta di aree a destinazione produttiva, artigianale e commerciale

di nuovo impianto in Frazione Borgatello, soggette a semplice concessione singola.

Non sono ammesse attività produttive nocive e moleste di prima classe comprese nell'elenco delle industrie Insalubri di cui all'art. 216 del T.U della Legge Sanitaria (D.M. 23/12/1976 - G.U 12/01/1977 n° 9).

I progetti di intervento dovranno prevedere un rapporto di copertura massimo pari al 60% della superficie del lotto, altezza massima mt 7.50, fatte salve maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico esclusivamente connesse con il tipo di attività svolta.

La residenza è consentita esclusivamente per il proprietario e/o il personale di custodia secondo quanto stabilito dall'art. 9, punto B, comma 1 delle presenti norme.

Dovranno essere rispettate le seguenti distanze :

Distanze dalle strade (DS) : mt 10.00 dalle strade esistenti ;

Distanze dai confini (DC) : mt 5.00

Distanze dai fabbricati : mt 10.00

In assenza di specifiche diverse indicazioni grafiche delle tavole di progetto, nelle superfici fondiarie di pertinenza dei nuovi edifici debbono essere previsti gli spazi privati attrezzati secondo quanto disposto dall'art. 12 delle presenti N.t.A.

2 – Aree ed edifici di tipo D2 : gli interventi debbono essere volti alla piu' razionale e completa utilizzazione degli impianti e delle relative aree di pertinenza esistenti e confermati fuori dal perimetro degli abitati in Frazione Piagera, soggette a semplice concessione singola.

Oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ammessi la ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione parziale e con ampliamento, la demolizione con ricostruzione, l'ampliamento.

I progetti di intervento potranno prevedere aumenti della superficie lorda di solaio di cui all'art. 6, punto 10, delle presenti norme, nella misura massima di mq 500.00 oltre all'esistente, a condizione che il complesso delle superfici coperte non superi il 60% dell'area di pertinenza.

Tale ampliamento potrà avere anche destinazione parzialmente residenziale.

La residenza sarà consentita esclusivamente per il proprietario e/o il personale di custodia secondo quanto stabilito dall'art. 9, punto B, comma 1, delle presenti norme.

L'altezza degli edifici non deve superare i mt 7.50 lineari fatte salve maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico, opportunamente documentate, esclusivamente connesse con il tipo di attività svolta.

Per le seguenti aree si applicano le seguenti norme:

-Per ampliamenti e nuovi insediamenti:

DC : mt 3.00

DE : mt 6.00 o aderenza se preesistono altre costruzioni

DS: mt 10.00 dalle strade esistenti

mt 6.00 dalle strade interne

La verifica relativa all'ammissibilità al mantenimento dell'attività lavorativa e/o alla domanda di concessione di ampliamento è sottoposta a parere dell'U.S.S.L. competente per territorio che controllerà la compatibilità con le esigenze di tutela dell'ambiente sotto il profilo igienico-sanitario.

Non sono ammesse attività produttive nocive e moleste comprese nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. della Legge Sanitaria (D.M. 23/12/1976 G.U. 12/01/1977 n° 9)

3- Aree di tipo D3 : si tratta di aree per nuovi insediamenti e rilocalizzazioni a destinazione produttiva, artigianale e commerciale soggette sia a concessione singola con convenzione o atto d'obbligo redatti secondo quanto specificato all'art. 49, comma 5, della L.R. 56/77 e s.m.i., che alla presentazione di Strumento Urbanistico Esecutivo, di iniziativa pubblica o privata, secondo quanto specificato all'art. 4 delle presenti N.t.a localizzate alla Frazione Piagera. L'edificazione risulta soggetta a concessione singola convenzionata qualora sia i richiedenti che l'Amministrazione Pubblica non intendessero modificare i tracciati viari e le infrastrutture previste dalla presente Variante, normate ai punti seguenti ed evidenziate alla tavola n° 3e alla scala 1:2000.

E' facoltà di modificare l'infrastrutturazione prevista, con formazione di rete viaria interna ai lotti, ridisegno dei lotti stessi, ridefinizione dei servizi e delle opere di urbanizzazione conseguenti solo con la formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo, redatto secondo quanto specificato in calce al presente articolo.

La convenzione o l'atto d'obbligo, da redigersi in entrambi i casi, dovrà stabilire le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione, le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere stesse, le garanzie finanziarie che l'Amministrazione potrà richiedere al titolare della concessione, la ripartizione dei costi di infrastrutturazione fra Comune ed Attuatore ai sensi dell'art. 11 della L. 28/01/1977 n° 10, le modalità di trasferimento, cessione o assoggettamento delle opere all'Amministrazione Pubblica.

Ulteriori specifiche prescrizioni saranno definite dall'Amministrazione Comunale, per ogni singolo caso di intervento, e quindi recepite dalle convenzioni in fase di attuazione dei singoli progetti.

Lo schema di convenzione dovrà essere approvato da parte dell'Amministrazione Comunale ai sensi della vigente legislazione.

In tutte le aree D3 non sono ammesse attività produttive nocive e moleste comprese nell'elenco delle Industrie Insalubri di cui all'art. 216 del T.U. della Legge Sanitaria (D. M. 23/12/1976 -G.U. 12/01/77 n° 9)

Le aree di tipo D3 sono soggette alle seguenti prescrizioni:

D3a : Area di circa mq 24.000 lungo la Strada Provinciale Crescentino-Gabiano e lungo il confine del territorio comunale. Ai fini di una riqualificazione generale dell'area e del

miglioramento della viabilità interna e dei servizi, sul fronte strada di ogni lotto, parallelamente alla strada Provinciale citata, vengono definite le prescrizioni seguenti:

Le banchine stradali e i marciapiedi dovranno avere una larghezza di cm 20,00 rispetto al piano viario finito.

Dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da collegarsi alle reti di smaltimento e distribuzione esistenti.

I progetti di intervento dovranno prevedere un rapporto di copertura massimo pari al 60% della superficie del lotto, altezza massima 7,50, fatte salve maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico esclusivamente connesse con il tipo di attività svolta.

La residenza è consentita esclusivamente per il proprietario e/o il personale di custodia secondo quanto stabilito dall'art. 9, punto B, comma 1 delle presenti norme.

Dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

- distanze dalle strade (DS) : mt 10,00 dalla strada in previsione
mt 19,50 dalla Strada Provinciale
mt 6,00 dalle strade interne

Distanze dai confini (DC) : mt 3,00

Distanze dai fabbricati : mt 6,00

Nelle superfici fondiariae di pertinenza dei nuovi lotti debbono essere previsti gli spazi privati attrezzati secondo quanto disposto dall'art. 12 delle presenti N.t.a. reperiti all'interno delle recinzioni.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale modificare quanto sopra previsto con l'adozione di Strumento urbanistico esecutivo, sia di iniziativa pubblica che privata.

Tale strumento potrà prevedere la ridefinizione dei lotti, la formazione di servizi pubblici e le relative opere di urbanizzazione.

Esso dovrà essere redatto in conformità alle prescrizioni seguenti :

1. Realizzazione dell'asse viario e infrastrutturale, lungo la strada Provinciale Crescentino-Gabiano, della larghezza di mt 9,50 secondo quanto previsto ai punti precedenti.
2. Superficie fondiaria da considerarsi : mq 19.000
3. Superficie da dimettere per la formazione di servizi pubblici : mq 5.000 da localizzarsi lungo l'asse viario oggetto di riqualificazione o lungo eventuali percorrenze interne previste dallo strumento urbanistico esecutivo. La superficie dell'infrastruttura (mq 1425) di cui al punto 1 potrà essere conteggiata all'interno della percentuale di aree per servizi da dimettere o assoggettare come pubblico servizio a favore dell'Amministrazione Comunale.
4. Distanze dalle strade, confini e fabbricati: come sopra
5. Rapporto di copertura, altezze degli edifici, possibilità di realizzazione di edifici residenziali per titolari dell'azienda e personale di custodia: come sopra
6. Prescrizioni sulle tipologie ed i materiali da usarsi per formazione assi viari, pavimentazioni, recinzioni, messa in opera di essenze vegetali: come sopra

D3b :Area di circa mq 18100 lungo la strada di percorrenza interna parallela alla Strada Provinciale

Crescentino-Gabiano.

1- Dovrà essere realizzato un complesso viario della larghezza totale di mt 8.50, da misurarsi a partire dal limite Sud delle recinzioni dell'area D2 (n°3), costituito da:

- cordolatura e pavimentazione a marciapiede in fregio alle recinzioni esistenti sul lato Sud dei lotti già edificati, avente larghezza di cm 50.00.
- corsia di scorrimento a senso unico di marcia con piano viario in asfalto o in masselli autobloccanti della larghezza di mt 4.50.
- corsia per la sosta in linea, pavimentata, in asfalto o in masselli autobloccanti della larghezza di mt 2.50;
- marciapiedi della larghezza di mt 1.00.

Dovranno essere completate tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria mancanti.

Le recinzioni dovranno arretrare, rispetto al filo delle recinzioni esistenti a Sud dell'area D2 (n° 3) di mt 8.50.

Tali recinzioni dovranno avere altezza complessiva di cm 200.00, dovranno essere realizzate a giorno con elementi metallici semplici su bauletto in c.l.s. o muratura della altezza di cm 50.00, e cortina interna in siepe verde.

E' comunque obbligatoria la uniformità dei materiali di recinzione lungo tutto il perimetro dei lotti verso strada.

Le opere sopra citate sono schematizzate nella cartografia allegata alla scala 1:2000.

L'esecuzione di tali opere sarà possibile a seguito di regolare concessione singola da parte dell'Amministrazione Comunale e la loro dismissione o assoggettamento sarà disciplinata e normata dalle convenzioni di cui al punto precedente.

I progetti di intervento dovranno prevedere un rapporto di copertura massimo pari al 60% della superficie del lotto, altezza massima mt 7.50, fatte salve maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico esclusivamente connesse con il tipo di attività svolta.

La residenza è consentita esclusivamente per il proprietario e/o il personale di custodia secondo quanto stabilito dall'art. 9, punto B, comma 1 delle presenti norme.

Dovranno essere rispettate le seguenti distanze :

Distanze dalle strade (DS): mt 10.00 dal limite delle recinzioni a delimitazione dell'asse viario interno sopra descritto; mt 6.00 dalle strade interne;

Distanze dai confini: mt 3.00

Distanze dai fabbricati : mt 6.00

Nelle superfici fondiariae di pertinenza dei nuovi lotti debbono essere previsti gli spazi privati attrezzati secondo quanto disposto dall'art. 12 delle presenti N.d.A; reperiti all'interno delle recinzioni.

E' facoltà dell' amministrazione Comunale modificare quanto sopra previsto con l'adozione di Strumento Urbanistico Esecutivo, sia di iniziativa pubblica che privata.

Tale strumento potrà prevedere la ridefinizione dei lotti, la formazione di servizi pubblici e le relative opere di urbanizzazione.

Esso dovrà essere redatto in conformità alle prescrizioni seguenti:

1- Realizzazione dell'asse viario e infrastrutturale della larghezza di mt. 8.50 secondo quanto previsto ai punti precedenti.

2- Superficie fondiaria da considerarsi: mq 18100

3- Superficie da dismettere per formazione di servizi pubblici: mq 1850, da localizzarsi lungo l'asse viario oggetto di riqualificazione o lungo eventuali percorrenze interne previste dallo strumento Urbanistico esecutivo.

La superficie a parcheggio dell'asse viario di cui al punto 1, oggetto di infrastrutturazione, potrà essere conteggiata all'interno della percentuale di aree per servizi da dismettere o assoggettare a favore della Pubblica Amministrazione.

4- Distanze dalle strade, confini e fabbricati come sopra.

5- rapporto di copertura, altezze degli edifici, possibilità di realizzazione di edifici residenziali per titolari della azienda e personale di custodia come sopra.

6- prescrizioni sulle tipologie ed i materiali da usarsi per formazione assi viari, pavimentazioni, recinzioni, messa in opera di essenze vegetali: come sopra.

Gli interventi per insediamenti produttivi, direzionali e commerciali in tutte le aree di tipo D dovranno prevedere aree per parcheggi, verde ed attrezzature a servizi secondo quanto specificato all'art. 21, commi 2 e 3 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le aree già destinate dalle presenti N.d.A. per l'assoggettamento ad uso pubblico per infrastrutture viarie, parcheggi e cordolature alberate, descritte ai punti precedenti per le aree di tipo D3a e D3b, possono essere computate ai fini del conteggio delle superfici per servizi.

Le eventuali superfici mancanti per la soddisfazione degli standards previsti dovranno essere reperite e localizzate secondo le richieste specifiche dell'Amministrazione Comunale, ovvero essere privatizzate con il criterio della monetizzazione a favore dell'Ente pubblico.

Nelle aree D3a e D3b le convenzioni allegata agli elaborati di progetto, redatte secondo i dettami dell'art.49 comma 5, della L.R. 56/77 e s.m.i., oltre a quanto sopra specificato, dovranno prevedere, a carico del richiedente, la realizzazione delle opere di infrastrutture fognarie dalle aree di intervento alle reti di smaltimento pubblico esistenti.

Nelle aree di tipo D2, D3a e D3b poste in frazione Piagera, all'interno della Fascia "c" delimitata dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (L.183/89, art. 17 comma 6ter) si applicano in via transitoria le Norme di cui all'art 14, punto n delle presenti N.d.A.

In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune

essenze arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

e- Aree agricole : indipendentemente dalla classificazione presente sulla legenda delle tavole che opera una suddivisione delle aree in E1,E2 ed E3, il Piano regolatore disciplina le aree E - agricole- secondo le disposizioni che seguono:

1)Nuove edificazioni in area agricola

Nelle aree agricole, le concessioni per nuove edificazioni, previo rispetto delle disposizioni più restrittive vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, nonché del P.T.O. e del Piano d'area, sono rilasciate unicamente a:

- imprenditori agricoli a titolo principale singoli o associati
- soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma , art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.

Qualora il richiedente non figuri tra gli imprenditori agricoli o comunque tra le categorie di cui al citato comma 3 dell'art. 25, L.R. 56/77 e s.m., ma svolga attività di allevatore anche a scopo diverso da

quello alimentare (addestramento cani, cavalli, ecc.) su una superficie non inferiore a tre ettari, potrà comunque realizzare in area agricola gli stessi interventi ammessi per i soggetti di cui sopra, con uguali limiti e possibilità, previo pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77 e stipula di atto di impegno a mantenere la destinazione ad allevamento e/o a servizio dello stesso.

Agli aventi titolo, che rientrano pertanto nelle disposizioni precedenti, sono consentiti interventi di nuova costruzione di :

a) Abitazioni a servizio dell'azienda agricola

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall'art. 25 comma 12° della L.R. 56/77 e s.m. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume residenziale massimo di 1500 mc, mentre l'altezza è determinata in un massimo di 2 piani fuori terra. Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in Comuni limitrofi. La concessione è subordinata al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77 salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 9, lett. a) della Legge 10. E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq. 50 per ogni abitazione. L'altezza massima consentita è determinata in due piani f.t. mentre la distanza da osservare dalle strade è determinata dalla fascia di rispetto oppure in metri 10 nel caso di edificazioni all'interno dei centri abitati. Relativamente agli altri parametri edilizi si richiamano le disposizioni previste per le aree di tipo B..Tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale dovranno rispettare le disposizioni particolari, in merito alle caratteristiche edilizie definite al successivo art. 17 delle presenti norme. E' ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e dalle fasce di rispetto.

b) Fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini depositi, scuderie ecc..

I fabbricati a servizio dell'attività agricola e quelli ad essi assimilabili non dovranno avere altezza superiore a quella determinata dall'esigenza specifica per la quale vengono realizzati; l'altezza massima sarà pertanto contenuta in metri 4.00 mentre, qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche (es. ricovero di grandi macchine agricole ecc.) non si potranno comunque superare altezze di metri 6.00.

Detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi, né il P.R.G. pone limiti dimensionali: la richiesta di edificare dovrà essere giustificata tuttavia con la presentazione di un piano di sviluppo dell'azienda agricola o dell'allevamento, la nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade nonché alle seguenti prescrizioni:

- ◆ stalle di oltre 30 capi, porcili ed allevamenti avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzate ad almeno 100 mt. dagli edifici esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di 15 metri dagli edifici aziendali ad uso abitativo.
- ◆ stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o cunicoli non a carattere familiare dovranno essere realizzate ad almeno 50 mt da qualsiasi fabbricato esistente o previsto

non appartenenti all'azienda, mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali è limitata a metri 10.

Il rilascio della concessione per interventi edificatori sia abitativi di cui al precedente punto a) sia di servizio di cui al punto b), è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto d'impegno dello avente diritto che preveda:

a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola oppure ad allevamento;

b) le classi di coltura in atto in progetto documentate, utilizzabili al fine di determinare i volumi edificabili (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo)

c) il vincolo di trasferimento di cubatura (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);

d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti;

L'atto trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare. L'insieme delle disposizioni di cui sopra disciplina anche i casi di eventuale riedificazione conseguenti a demolizione, in quanto tale operazione assume, a tutti gli effetti, le

caratteristiche della nuova edificazione e deve quindi essere adeguata alle prescrizioni ad essa inerenti, ivi compreso il rispetto della distanza da strade o da altri fabbricati anche nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione non osservi tali distanze. La realizzazione delle concimaie nelle aziende agricole non è ammessa ad una distanza inferiore di metri 20 da qualsiasi edificio ad uso abitazione mentre deve rispettare le distanze dai confini fissate per i fabbricati e non può essere realizzata all'interno delle fasce di rispetto.

2) Interventi su edifici esistenti

Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio di destinazione d'uso è consentito nei seguenti casi:

a) da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale;

b) da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse indicate al precedente art. 9, ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (bar, ristorante, ecc.). Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui alla L.R. 23/03/1995 n° 38 "Disciplina dell'agriturismo" che regolano tale attività. Il cambio di destinazione di cui al precedente punto b), nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G., il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, L.R. 56/77 e s.m. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto di impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio la concessione. In mancanza di tali requisiti la destinazione si manterrà agricola. Gli interventi ammessi negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto sono i seguenti :

- ◆ -opere interne
- ◆ -manutenzione ordinaria e straordinaria
- ◆ -restauro e risanamento conservativo
- ◆ ristrutturazione edilizia
- ◆ recupero volumi non residenziali esistenti fino ad un totale complessivo di mc. 1500
- ◆ recupero ai fini abitativi dei sottotetti disciplinato dalla L.R. 6 agosto 1988 n° 21
- ◆ sopraelevazione: l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano f.t. e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di mt 2.70.
- ◆ ampliamento : per le abitazioni tale intervento è ammesso unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari, definiti dall'art. 25 della L.r. 56/77 e s.m., ed applicati sull'area di pertinenza dell'edificio esistente lo consente, e qualora l'edificio insista all'interno di fascia di rispetto, esso dovrà osservare le disposizioni di legge che disciplinano la fascia su cui insiste.

Per quanto riguarda i fabbricati esistenti a servizio dell'attività agricola l'ampliamento è disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi indicata al precedente paragrafo 1). Qualora detti fabbricati abbiano destinazione

compatibile con la residenza, indicata pertanto tra le aree prevalentemente residenziali di cui al precedente art. 9, l'ampliamento sarà consentito esclusivamente fino al raggiungimento delle superfici massime indicate per le singole destinazioni in detto paragrafo. È ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq 50 per ogni abitazione, ma la nuova costruzione delle stesse può essere concessa solamente nei casi di comprovata impossibilità ad utilizzare a tale destinazione rustici o comunque fabbricati esistenti o parti degli stessi. Nel caso detti fabbricati esistano, sarà consentita solamente la costruzione della superficie ad uso autorimessa mancante rispetto alla misura di cui sopra. Tutti gli interventi ammessi dalle presenti disposizioni dovranno rispettare le prescrizioni particolari in merito alle caratteristiche edilizie, definite al successivo art. 11 delle presenti norme. "È ammessa infine analogamente a quanto previsto al precedente punto 1) la realizzazione, anche nei casi di recupero degli edifici esistenti di piscine a servizio dell'abitazione o dell'attività agrituristica disciplinata dalla citata l.r. 23/03/1995 n° 38 previa osservanza dalle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e dalle fasce di rispetto.

3) Depositi attrezzi o simili

Nelle aree agricole è ammessa ai proprietari dei fondi di superficie non inferiore a 2000 mq, previa presentazione di un atto d'impegno a mantenere agricola la destinazione dell'immobile descritto al precedente punto 1), la realizzazione di un basso fabbricato ad uso deposito attrezzi o ricovero animali aventi superficie non superiore a mq 16, altezza all'imposta non superiore a mt. 2,30.

Detti fabbricati dovranno essere realizzati con materiali e forme coerenti con la tradizione locale oppure in legno rifinito con impregnante o vernice".

f - Aree libere e/o edificate per servizi (standards urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i) : gli interventi sono volti all'adeguamento e alla realizzazione delle sistemazioni e delle attrezzature previste dal P.R.G.C., anche, ove necessario, in deroga alle presenti norme salvo per quanto attiene le disposizioni particolari di cui agli artt. 17 e 18 delle presenti N.t.a, per le aree di competenza. I progetti di intervento dovranno essere estesi alla intera area interessata e, ove si tratti di aree comprendenti più opere ed attrezzature che possano integrarsi a costituire un unico complesso organico di servizi, si dovrà procedere previa formazione di un Piano Tecnico Opere Pubbliche (P.T.O.P.) redatto secondo le modalità di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 e s.m.i.

g - Attrezzature private per lo sport: sono considerate attrezzature private per lo sport, le piscine, i campi da tennis, i campi giochi assimilabili a questi ultimi sia scoperti che coperti. L'edificazione di tali opere è assoggettata a permesso di costruire o D.I.A.

Tali infrastrutture devono essere realizzate nel rispetto delle norme seguenti:

- DF (distanza minima da pareti finestrate) : 10,00 mt
- DS (distanza dalle strade interne ed esterne): 10,00 mt fatto salvo quanto espressamente previsto per le fasce di rispetto stradale
- DC: (distanza minima dai confini) : mt 5,00

Non è consentita la realizzazione di tali attrezzature che comportino volumetria edificabile, fatto salvo il recupero di volumetrie esistenti

Nelle aree di tipo C e nelle aree soggette a S.U.E. n° 2 e 4 è consentita la realizzazione di piscine strettamente collegate con la residenza all'interno del volume edificabile residenziale, secondo gli indici fondiari stabiliti.

Tali strutture e i relativi ambienti di servizio saranno computati nel calcolo dei volumi. La realizzazione delle recinzioni agli impianti di cui al presente articolo sono consentite secondo quanto stabilito dall'art. 17 punto c, delle presenti N.t.a.

Nelle aree in cui è definito il rapporto di copertura tale strutture concorrono al calcolo delle superfici coperte. Tali opere non possono comunque essere realizzate nelle aree di tipo A e B1.

Le addizioni ed integrazioni volumetriche ammissibili nell'ambito di progetti di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, e tutti gli ampliamenti percentuali, indipendentemente dal tipo di edificio interessato e dal tipo di intervento praticato, possono essere realizzati una sola volta.

Limitatamente agli ampliamenti percentuali, nei casi in cui il progetto non preveda l'utilizzazione delle possibilità edificatorie consentite, tali ampliamenti potranno essere realizzati in più riprese, ma fino alla concorrenza massima delle quantità di volume o di superficie calcolate applicando le percentuali stabilite dal presente articolo ai volumi edificati o alle superfici esistenti prima di ogni intervento.

I) Aree turistico-Ricettive

aree ed edifici in cui sono consentite attività turistico ricettive (attività di gestione di strutture ricettive ed annessi servizi turistici e di ristoro)

Tali attività dovranno essere compatibili con l'ambiente storico, non comportare rilevanti trasformazioni tipologiche e/o architettoniche delle strutture preesistenti e non determinare rischi di aggravamento della situazione del traffico. Nell'ambito di un recupero e/o trasformazione delle strutture esistenti e' consentito per i fabbricati non compatibili con l'ambiente storico e architettonico, la demolizione e ricostruzione con le caratteristiche dell'art. delle presenti norme.

Negli interventi comportanti il mutamento della destinazione d'uso in atto in attività turistico ricettiva, dovrà essere garantita la realizzazione di superfici destinate alla formazione di parcheggi nella misura minima di un posto auto ogni 14 mq di camera, con un minimo di un posto auto per ogni camera. Per posto auto si intende una superficie pari a 25 mq. comprensiva degli spazi di sosta e manovra.

Per le attività turistico ricettive e' consentito l'aumento del volume da destinare esclusivamente all'attività in oggetto e comunque non per usi residenziali e nella misura massima di 1,5 mc/1mq. L'ampliamento dovrà essere realizzato tipologicamente in conformità ai fabbricati esistenti, l'altezza massima consentita non dovrà superare l'altezza dei fabbricati adiacenti e le finiture dovranno essere conformi a quanto prescritto dall'art.18 delle presenti norme.

I - Ambiti soggetti a strumento urbanistico esecutivo :il P.R.G.C delimita nelle tavole di progetto n° 2 alla scala 1: 5000 e n° 3a (Gabiano capoluogo e frazioni) e 3e (Frazione Piagera), alla scala 1:2000, tre ambiti, indicati con le sigle S.U.E. 1, S.U.E. 2, S.U.E. 3, S.U.E. 4 all'interno dei quali è prevista la formazione di strumento urbanistico esecutivo redatto secondo le indicazioni specifiche definite nelle seguenti schede di intervento:

E' ammessa infine nelle aree B1, B2, C, E, ed I, la realizzazione di piscine previa osservanza dalle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto. Le distanze dai confini da rispettare per tutte le nuove costruzioni sono fissate in metri 5.

SCHEDA N. 1 - AMBITO INDICATO COME S.U.E N. 1 "

Area da prevedersi a verde attrezzato e parcheggio posta all'incrocio della Strada Gaminella con la Strada Comunale per Sessanta-Varengo.

-Superficie dell'ambito interessato : mq 8.500,00 circa

-Strumento urbanistico previsto : Piano particolareggiato (P.P. artt.38,39,40 L.R. 56/77)

-Destinazione attuale : agricola

-Destinazione prevista : servizi: verde attrezzato, parcheggi, spazi per manifestazioni pubbliche

Lo strumento urbanistico deve prevedere l'esecuzione delle opere di cui alla destinazione prevista, nel massimo rispetto delle pertinenze ambientali e delle vedute paesaggistiche. All'interno di esso saranno definite le percentuali di superfici da destinare a parcheggio,area a verde attrezzato,sosta, manifestazioni all'aperto.

Dovrà essere prevista la viabilità interna; l'altezza massima delle opere di contenimento dovrà essere dimensionata in modo tale da non compromettere le visuali e non pregiudicare l'aspetto paesaggistico; i materiali da usarsi dovranno essere conformi alle disposizioni di cui agli artt. 17 e 18 delle presenti N.t.a.; lo strumento urbanistico dovrà definire nel dettaglio la tipologia ed il posizionamento delle essenze vegetali da mettere a dimora.

Eventuali costruzioni al servizio delle destinazioni sopra citate dovranno essere posizionate e realizzate in modo tale da non pregiudicare l'aspetto paesaggistico e le vedute ambientali.

Sono da preferirsi le tipologie di tipo tradizionale, ma sono altresì consentite tipologie moderne di particolare pregio architettonico, che propongano l'impiego di materiali moderni ed innovativi.

Non sono comunque consentite edificazioni con più di un piano fuori terra.

~~SCHEDA 2 - AMBITO INDICATO COME "S.U.E. N° 2~~

~~Area da prevedersi a destinazione residenziale posta all'incrocio della Strada Comunale della Gaminella con la Strada Comunale per Sessana Varengo.~~

- ~~— Strumento urbanistico previsto : P.E.C. (artt. 43, 44 L.R. 56/77)~~
- ~~— Destinazione attuale : agricola~~
- ~~— Destinazione prevista : residenziale con edificazione isolata in linea o a schiera~~

- ~~a) Superficie dell'ambito interessato : mq 12.900 circa~~
- ~~b) Aree attrezzate da assoggettare ad uso pubblico: 2.150 mq (20% sup. fondiaria)~~
- ~~e) Superficie fondiaria : 10.750 mq~~
- ~~d) Parametri di progetto :~~

- ~~— Indice di Fabbricabilità: mc/mq 0,60~~
- ~~— Altezza consentita massima : mt 7,00~~
- ~~— Distanza minima fra gli edifici : mt 10,00 in caso di edificazione isolata
— Mt. 0,00 in caso di edificazione a schiera~~
- ~~— Distanza dalle strade:~~
 - ~~— Strade interne : mt 6,00~~
 - ~~— Strade principali : mt 15,00~~

~~Tipologia : edifici isolati in linea o a schiera con un numero massimo di due piani fuori terra, che ripropongano anche in chiave di rivisitazione moderna le caratteristiche peculiari dei vecchi fabbricati della zona~~

~~I materiali usati dovranno essere i seguenti :~~

- ~~— Murature esterne rifinite con intonaco di tipo a civile o con cortine realizzate con mattoni faccia a vista di tipo sabbiato anche con tonalità cromatiche differenti, ovvero a corsi alternati di tufo e mattoni lavorati a faccia a vista, anche con evidenziate parti in C.A.~~
- ~~— Coppi piemontesi a canale di tipo vecchio per le coperture rigorosamente a falde inclinate~~
- ~~— Le recinzioni dei lotti privati non dovranno essere realizzate ad una distanza inferiore di mt. 7,00 dalla banchina della Strada Comunale.
Le recinzioni stesse dovranno essere realizzate in rete metallica ovvero in profilati metallici a disegno semplice su bauletti in muratura.
Questi ultimi non dovranno avere altezza superiore dal piano campagna finito di cm. 100,00 e dovranno essere realizzati in muratura di mattoni o muratura a fasce alterne di mattoni e pietrame lavorata a faccia vista, ovvero intonacata. E' preferibile, all'interno della recinzione la piantumazione di essenze a cortina di sempreverdi o vegetazione a foglia caduca.~~

~~Tutti i materiali dovranno essere conformi a quanto previsto dagli artt. 17 e 18 delle presenti N.t.a.~~

~~Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere la realizzazione di una fascia destinata a verde e percorrenza pedonale in fregio alla Strada Comunale Sessana Varengo, ancorché interrotta da accessi veicolari. Tale area dovrà essere realizzata nel modo seguente:~~

- ~~1) Fascia contigua alla banchina stradale avente una larghezza dal limite della carreggiata di cm. 200,00. Essa dovrà essere piantumata a verde, con messa a dimora di essenze~~

~~di alto fusto e vegetazione strisciante, nel rispetto delle caratteristiche delle essenze vegetali presenti in zona~~

- ~~2) Percorrenza pedonale interna per una larghezza, dal limite della fascia di cui al punto precedente di cm 200,00. La pavimentazione di detta area dovrà essere realizzata con macadam e finitura superiore in ghiaietto, ovvero in massello autobloccante che, per forma e colore, non contrasti con le pertinenze ambientali; lungo tale fascia dovranno essere realizzati spazi attrezzati per la sosta, anche con aumenti parziali della larghezza sopraesposta.~~
- ~~3) Fascia a verde privato per una larghezza di cm. 300,00 con le caratteristiche di cui al punto 1, da realizzarsi fra la percorrenza pedonale ed il limite della recinzione.~~

~~La superficie delle fasce di cui ai punti 1 e 2 oggetto di infrastrutturazione potrà essere conteggiata all'interno della percentuale di aree per servizi da dismettere a favore della Pubblica Amministrazione.~~

~~Le modalità di esecuzione delle opere previste, nonché la cessione o assoggettamento all'Amministrazione delle aree infrastrutturate, saranno specificate nella convenzione allegata allo strumento esecutivo.~~

~~L'utilizzazione delle aree fondiarie dovrà avvenire secondo quanto prescritto dall'art. 12 delle presenti N.t.a.~~

SCHEDA 3 – AMBITO INDICATO COME "S.U.E 3"

Aree ed edifici per attrezzature commerciali all'ingrosso ed attività annonarie.

Tali aree sono riservate al potenziamento delle strutture per la promozione e vendita dei prodotti agricoli locali al dettaglio e all'ingrosso, già presente in zona.

- Superficie dell'ambito interessato : mq 10.561 circa
- Destinazione attuale: commerciale ed annonaria

Ogni trasformazione, ampliamento, modificazione di quanto esistente potrà avvenire solo attraverso lo strumento urbanistico esecutivo che interessi l' totalità dell'area e che tenga conto di eventuali connessioni funzionali con gli attigui edifici dimessi (Ex Mulino), le strutture a parcheggio esistenti e previste

Nelle aree di tipo "SUE 3", poste in Frazione Piagera, all'interno della Fascia " C" delimitata dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (L.183/89 art. 17 comma 6 ter) si applicano in via transitoria le Norme di cui all'art. 14 punto n) delle presenti N.t.a

SCHEDA N. 4 -AMBITO INDICATO COME " S.U.E. N° 4"

Area da prevedersi a destinazione residenziale posta lungo la Strada Comunale per Sessana-Varengo.

Strumento urbanistico previsto : P.E.C. (artt. 43,44, L.R. n° 56/77)

Destinazione attuale : agricola

Destinazione prevista: residenziale con edificazione isolata in linea o a schiera.

a- Superficie dell'ambito interessato : mq 17.428 circa

b- Aree attrezzate da assoggettare ad uso pubblico: 2.500 mq (17% sup. fondiaria)

c- Superficie fondiaria mq 17.428

d- Parametri di progetto :

- indice di fabbricabilità: mc/mq 0.43

- Superficie coperta : 30% della superficie fondiaria

- Altezza consentita massima : mt 7.00

- Distanza minima dai Confini : mt 5.00

- Distanza minima fra gli edifici : mt 10.00 in caso di edificazione isolata, mt 0.00 in caso di edificazione a schiera;

- Distanza dalle strade : Strade interne : mt 6.00, strade principali : mt 20.00

- Tipologia : edifici isolati in linea o a schiera con un numero massimo di due piani fuori terra, che ripropongono anche in chiave di rivisitazione moderna le caratteristiche peculiari dei vecchi fabbricati della zona.

I materiali usati dovranno essere:

-Murature esterne rifinite con intonaco di tipo a civile o con cortine realizzate con mattoni faccia a vista di tipo sabbiato anche con tonalità cromatiche differenti, ovvero a corsi alternati di tufo e mattoni lavorati a faccia a vista, anche con evidenziate parti in c.a.

- Coppi piemontesi a canale per le coperture rigorosamente a falde inclinate.

-Le recinzioni dei lotti privati non dovranno essere realizzate ad una distanza inferiore di mt 8.00 dalla banchina della Strada Comunale.

Le recinzioni stesse dovranno essere rrealizzate in rete metallica ovvero in profilati metallici a disegno semplice su bauletti in muratura.

Questi ultimi non dovranno avere altezza superiore dal piano campagna finito di cm. 100 e dovranno essere realizzati in muratura di mattoni o muratura a fasce alterne di mattoni e pietrame lavorata a faccia vista, ovvero intonacata.

E' preferibile all'interno della recinzione la piantumazione di essenze a cortina di sempreverdi o vegetazione a foglia caduca.

- Tutti i materiali dovranno essere conformi a quanto previsto dagli artt. 17 e 18 delle presenti N.t.A.

- Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere la realizzazione di una fascia destinata a verde e percorrenza pedonale in fregio alla Strada Comunale Sessana-Varengo, ancorchè interrotta da accessi veicolari.

Tale area dovrà essere realizzata nel modo seguente:

1- Fascia contigua alla banchina stradale avente una larghezza dal limite della carreggiata di cm 200. Essa dovrà essere piantumata a verde, commessa a dimora di essenze di alto fusto e vegetazione strisciante, nel rispetto delle caratteristiche delle essenze vegetali presenti in zona.

2- Percorrenza pedonale interna per una larghezza, dal limite della fascia di cui al punto precedente di cm 200. La pavimentazione di detta area dovrà essere realizzata con macadam e finitura superiore in ghiaietto, ovvero in massello autobloccante che, per forma e colore, non contrasti con le pertinenze ambientali; lungo tale fascia dovranno essere realizzati spazi attrezzati per la sosta, anche con aumenti parziali della larghezza suesposta.

3- Fascia a verde privato per una larghezza di cm 400 con le caratteristiche di cui al Punto 1, da realizzarsi fra la percorrenza pedonale ed il limite della recinzione.

La superficie delle fasce di cui ai punti 1 e 2 oggetto di infrastrutturazione potrà essere conteggiata all'interno della percentuale di aree per servizi da dismettere o assoggettare a favore della Pubblica Amministrazione.

Le modalità di esecuzione delle opere previste, nonchè la cessione all'Amministrazione delle aree infrastrutturate , saranno specificate nella convenzione allegata allo strumento esecutivo.

L'utilizzazione delle aree fondiarie dovrà avvenire secondo quanto prescritto dall'art. 12 delle presenti N.t.A.

Le convenzioni allegata agli elaborati di progetto, redatte secondo i dettami dell'art. 49, comma 5, della L.R. 56/77 e s.m.i.; oltre a quanto sopra specificato, dovranno prevedere, a carico del richiedente , la realizzazione delle opere di infrastrutture fognarie dalle aree di intervento alle reti di smaltimento pubblico esistenti.

Possono essere altresì soggette a formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo le aree "D3a" e "D3b" in Frazione Piagera, secondo quanto specificato all'art. 10 punto d3 delle presenti N.t.A

N.B: Tutte le aree di nuovo inserimento o esistenti di cui al presente art. 10 punti a,b,c,d,e,f,g,h, ricadenti nelle classi di pericolosità II,III/a, III/b, di cui alla Relazione geologico-tecnica, oltre a rispettare le presenti N.t.a dovranno sottostare alle prescrizioni riportate dalla Relazione geologico-Tecnica stessa e dai quadri Sinottici

Art. 10 bis NORME PARTICOLARI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs.114/1998, della L.R. 28/199 e L.R. 56/77 e s.m.i. il Piano indica le aree da destinare agli insediamenti commerciali con particolare riguardo agli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio al fine di favorire un equilibrato sviluppo delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto del principio della libera concorrenza, per migliorare la produttività del sistema e la qualità del servizio da rendere al consumatore.

Per quanto non espressamente previsto al presente articolo si fa riferimento alla normativa di Settore nazionale e Regionale. (D.Lgs.114/1998, della L.R. 28/199 e L.R. 56/77 e DCR n. 59-10831 del 24.3.2006)

Gli interventi relativi ad insediamenti commerciali devono rispettare, oltre a tutte le condizioni già stabilite dalle presenti norme, le "Norme sul commercio" e i "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio" formato ai sensi dell'art.4 della L.R. 28/99

Ai sensi della DCR n. 59-10831 del 24.3.2006 sono individuate le seguenti "zone di insediamento commerciale"

1. **Addensamento storico rilevante di tipo A1 corrispondente al nucleo abitato principale così come individuato nell'allegato tecnico "tav. 3fa Terruggia Sviluppo delle aree urbanizzate ed urbanizzande"**

TABELLA DI COMPATIBILITA' DI SVILUPPO TERRITORIALE

TIPOLOGIE	SUPERFICI VENDITA	ADDENSAMENTI		LOCALIZZAZIONI
		A. 1.		
Vicinato	Fino a 150	SI		
M-SAM 1	151-250	SI		
M-SAM 2	251-900	NO		
M-SAM 3	901-1500	NO		
M-SE 1	151-400	SI		
M-SE 2	401-900	NO		
M-SE 3	901-1500	NO		
M-CC	151-1.500	NO		
G-SM1	1.501-2.500	NO		
G-SE1	1.501-3.500	NO		

Valgono per gli interventi da realizzarsi nell'addensamento A1, le norme relative all'area nella quale ricade l'intervento.

CAPO V – NORME PARTICOLARI

ART. 11 – DISTANZE MINIME DAI CIGLI STRADALI (DS), DAI CONFINI (DC), DAGLI EDIFICI (DE)

Le distanze DS, DC, DE di cui al presente articolo, si applicano in assenza di indicazioni grafiche delle tavole di progetto alle scale di riduzione 1: 1000 e 1:2000, 1: 5000 in assenza di diverse prescrizioni specifiche delle presenti norme, o di strumenti urbanistici esecutivi.

Per tali distanze in relazione al tipo di area ed edificio interessato ed al tipo di intervento previsto, sono state fissate le misure minime seguenti:

- a) Aree ed edifici di tipo A:

-Restauro architettonico:

DS : esistenti diminuite di eventuali superfetazioni

DC : esistenti diminuite di eventuali superfetazioni

DE : esistenti diminuite di eventuali superfetazioni

-Risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione parziale e con ampliamento:

DE = esistenti

DC= esistenti

DE = esistenti

Esclusivamente per eventuali addizioni di nuovi elementi distributivi (scale ed ascensori) si applicano inoltre:

DC = 3,00 mt, ovvero 0,00 mt nei casi in cui è possibile realizzare tali parte aggiuntive in aderenza ai fabbricati esistenti sulle aree contigue.

-demolizione con ricostruzione:

DS= secondo allineamenti esistenti.

DC= 5,00 mt ovvero 0,00 mt se preesistono costruzioni a confine sulle aree contigue

DE= 10,00 mt ovvero 0,00 se è possibile ricostruire a confine in aderenza.

b) Aree ed edifici di tipo B:

- Per tutti i tipi di intervento:

DS= Secondo allineamenti esistenti in presenza di cortine edilizie continue, ovvero almeno 10,00 mt

Si considera cortina edilizia continua l'insieme di fabbricati in allineamento, ancorché interrotti da spazi che non superino i mt 8,00.

DC= 5,00 mt, ovvero 0,00 se preesistono corrispondenti edificazioni a confine

DE = esistenti ovvero, se diverse, almeno 10,00 mt

c) Aree di tipo C:

- Per tutti i tipi di intervento :

DS = esistenti ovvero almeno 10,00 mt

DC = 5,00 mt ovvero 0,00 se preesistono edifici a confine.

DE = esistenti, ovvero almeno 10,00 mt

d) Aree ed edifici di tipo D, di cui all'art. 10 punto d) delle presenti N.t.a:

- Per aree D1 nuovi edifici:

DS . mt 10,00 dalle strade esistenti

mt 6,00 dalle strade interne

DC: mt 5,00

DE: 10,00

- Per aree D2 e D3 :

DS : mt 10,00 dalle strade esistenti

Mt 6,00 dalle strade interne fatte salve le relative

DC : mt 3,00

DE : mt 6,00

- per tutti gli altri tipi di intervento

DS : esistenti ovvero mt 10,00

DC : esistenti ovvero mt 0,00 se preesistono edifici a confine, ovvero se diverse almeno 3,00 mt

DE : esistenti, ovvero se diverse almeno 10,00 mt

e) Aree ed edifici di tipo E:

- Per tutti i tipi di intervento:

DS= secondo norme specifiche relative alle distanze dalle strade (fasce di rispetto), ovvero mt 10,00

DC = esistenti, ovvero mt 0,00 se preesistono edifici a confine, ovvero se diverse mt 5,00

DE = esistenti, ovvero se diverse almeno 10,00 mt

f) Aree ed edifici soggetti a strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

- per tutti i tipi di intervento: si fa espresso riferimento a quanto previsto nelle schede allegate n° 1,2,3,4.

i) Aree turistico- ricettive

- Per tutti i tipi di intervento :

DS = esistenti ovvero almeno 10,00 mt

DC = 5,00 mt ovvero 0,00 se preesistono edifici a confine.

DE = esistenti, ovvero almeno 10,00 mt

Nelle aree di tipo A,B,C,E, le distanze minime DC e DE e DS all'interno dei centri abitati (con il limite di mt.1,50), non si applicano per locali accessori (garages, box, porticati e tettoie, ecc) , anche in edifici a sé stanti, purchè l'altezza massima non superi i mt 2,60 misurati dal livello del terreno della o delle proprietà contigue interessate alla quota di gronda, né per locali interrati.

Nelle aree di tipo A,B,C,E poste all'interno dei centri abitati, le DS dei fabbricati dovranno osservare il limite di mt. 1,50.

Per edifici e strutture agricole particolari, quali nuove stalle, impianti produttivi a servizio dell'agricoltura, suscettibili di produrre inquinamento e molestia, da realizzarsi in aree di tipo E, dovranno essere rispettate le distanze minime di cui all'art. 10 punto e1 ed all'art. 11 punto e delle presenti N.t.a.

Le costruzioni a confine sono sempre consentite nel rispetto del D.M. 1444/68

E' comunque sempre obbligatoria la presentazione di "Atto di Assenso", registrato ai sensi di legge, rilasciato dalle proprietà confinanti interessate all'edificazione.

ART. 12 – PRESCRIZIONI INERENTI L'UTILIZZAZIONE E LA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

Nelle superfici fondiarie di pertinenza dei nuovi edifici e degli edifici oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione, di ampliamento, debbono essere previsti i seguenti spazi privati attrezzati e sistemati:

a – Aree per parcheggi privati ai sensi e nella misura fissata dall'art. 2 della L. 24/03/1989 n° 122 e s.m.i. e dall'art. 41sexies della L. 17/08/1942 n° 1150 e s.m.i. pari a 1,00 mq ogni 10,00 mc di volume edificato/edificando destinato alla residenza, ovvero pari a 1,00 mq ogni 5,00 mq di superficie utile netta destinata ad attività produttive industriali ed artigianali-

b - Aree per parcheggio nella misura minima del 40% della superficie lorda di pavimento per edifici aventi destinazione commerciale-direzionale, posta nei centri storici, nelle aree di ristrutturazione urbanistica e di completamento

c- Aree per parcheggio nella misura minima del 50% della superficie lorda di pavimento per edifici aventi destinazione commerciale-direzionale, di nuovo impianto, che non rientrano nel punto precedente.

d- Aree alberate e sistemate a verde nelle seguenti misure minime:

- 3 mq ogni 90 mc di volume residenziale edificando
- almeno il 30% dell'area libera di pertinenza degli edifici residenziali oggetto di semplice ristrutturazione edilizia
- il 10% della superficie fondiaria di pertinenza dei nuovi edifici e degli edifici oggetto di demolizione con ricostruzione aventi destinazione commerciale, direzionale e produttiva.
- Il 15% dell'area libera di pertinenza di edifici aventi destinazione commerciale, direzionale e produttiva, oggetto di interventi di ristrutturazione e di semplice ampliamento.

Le quantità minime di cui sopra si applicano in assenza di specifiche diverse indicazioni grafiche delle tavole di progetto.

Nel caso di interventi edilizi limitati al solo ampliamento, le quantità minime di cui sopra riferite al volume e alla superficie utile netta, sono dimensionate in rapporto al volume e alla superficie utile netta aggiuntivi.

Le aree di parcheggio di cui alle lettere a) e b) potranno, in tutto o in parte, essere individuate anche nel corpo degli edifici interessati, ovvero in appositi edifici a sé stanti e su più piani, nel rispetto degli indici volumetrici afferenti alle aree interessate.

Il progetto di sistemazione di tali aree è parte integrante degli allegati tecnici alla domanda di concessione edilizia; la loro realizzazione è ricompresa tra le condizioni di cui all'art. 57 della L.R. 56/77 e s.m.i. "Abitabilità ed usabilità delle costruzioni"ù

ART. 13- UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI FONDIARI E DEGLI AMPLIAMENTI PERCENTUALI, TRASFERIMENTI DI CUBATURA

Ai fini della corretta utilizzazione degli indici fondiari (di fabbricabilità e di rapporto di copertura) le aree di pertinenza degli edifici debbono ritenersi vincolate in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, dette aree non possano più, per le parti già completamente edificate, essere considerate per eventuali ulteriori edificazioni.

Pertanto i proprietari degli immobili per i quali sia stata richiesta concessione edilizia dovranno presentare dichiarazione dalla quale risulti il vincolo di inedificabilità sulle aree utilizzate ai fini del calcolo del volume edificando, o della superficie coperta e della superficie utile netta, e il loro asservimento agli edifici in progetto.

In analogia a quanto sopra, ai fini di garantire che gli ampliamenti percentuali consentiti dalle presenti norme siano realizzati una sola volta, i proprietari degli immobili per i quali sia stata richiesta concessione edilizia dovranno presentare dichiarazione sottoscritta dai richiedenti, dalla quale risulti che la possibilità di ampliamento è stata completamente utilizzata e, quindi, che l'edificio non è ulteriormente ampliabile, ovvero che detta possibilità è stata utilizzata solo in parte e, quindi, che l'edificio è ulteriormente ampliabile fino alla concorrenza della quantità residua.

Le eventuali possibilità edificatorie residue, sia afferenti aree libere non completamente asservite, sia afferenti edifici ampliabili, oltre che essere utilizzate per nuove edificazioni o per ampliare ulteriormente gli edifici interessati, possono essere "trasferite" in fabbricati differenti purché all'interno della stessa proprietà.

L'operazione è altresì consentita per tutti gli edifici compresi in un ambito edilizio unico e siano oggetto di un progetto architettonico unitario e negli ambiti soggetti a strumento urbanistico esecutivo esteso a diversi fabbricati nello stesso isolato.

La norma di cui sopra non si applica per le aree di tipo E1, già regolamentate in modo specifico dall'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i., dove recita "Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi dei commi 13 e 14 del presente articolo, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare"

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione".

Tutte le aree di tipo E1, purchè non interessate dalla destinazione "non edificandi" di cui sopra, debbono ritenersi dotate di "capacità edificatoria" anche se gravate da vincoli di inedificabilità parziale o totale individuati dal P.R.G.C.

Tale capacità edificatoria calcolata in relazione al tipo di coltura praticata, potrà quindi essere trasferita su altre aree della stessa azienda.

Per quanto riguarda indici di densità edilizia e classi di colture, si richiamano e si applicano i commi 13 e 14 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. di seguito riportati : "Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto.

Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di Concessione, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore", " le classi di coltura in atto e in progetto, documentate a norma del precedente comma, fanno parte integrante dell'atto di impegno di cui al presente articolo, e la inosservanza degli impegni assunti costituisce, al fine dell'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 69, modifica di destinazione d'uso."

Gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante al P.R.G.C. implicano l'asservimento di un'area proporzionale alla loro volumetria e/o alla loro superficie coperta e alla loro superficie utile netta, secondo i corrispondenti indici fondiari: sino ad una quantità pari all'intera superficie coltivata dell'azienda per le aree di tipo E1; sino ad una quantità pari all'intera superficie fondiaria di pertinenza come definita al punto 2, art. 6 delle presenti norme e/o come delimitata nelle tavole di progetto.

L'Amministrazione comunale, oltre ottemperare a quanto disposto dal quindicesimo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., integralmente trascritto nel presente articolo, provvederà ad un aggiornamento continuo dello stato di utilizzazione edilizia, localizzando su apposite carte alla scala catastale e sulle tavole di progetto del P.R.G.C. gli interventi concessionari e la relativa area di pertinenza già completamente edificata; detta operazione verrà compiuta al momento del rilascio del certificato di abitabilità o usabilità degli edifici interessati.

Sulle stesse carte provvederà altresì a localizzare gli ampliamenti percentuali, indicando opportunamente, nei casi in cui la possibilità edificatoria consentita sia stata utilizzata solo in parte, le quantità residue.

ART . 14 – UTILIZZAZIONE DELLE AREE INEDIFICABILI E DELLE AREE A EDIFICABILITA' LIMITATA E CONTROLLATA

L'utilizzazione delle aree in edificabili e delle aree a edificabilità limitata e controllata di cui alle presenti N.t.a, art. 8 ultimo comma alle lettere g,h,i,l,m,n,o,p,q, è disciplinata come segue:

- a) Aree per fasce e zone di rispetto (lettera g): l'utilizzazione è articolata in relazione alla tipologia del vincolo e alla destinazione d'uso delle aree e degli edifici interessati; sono pertanto consentiti i seguenti tipi di intervento :

1 – Fasce di rispetto stradale (Art. 8- lettera g) : Oltre alla conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di : percorsi pedonabili e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, parcheggi pubblici, opere ed impianti infrastrutturali per il trasporto e la trasformazione di energia e per le reti di pubblici servizi; sono inoltre consentiti, a titolo precario, nuovi impianti per la distribuzione di carburante, da localizzare ad una distanza minima da curve ed incroci pari ad almeno a mt. 500,00 e la realizzazione di recinzioni in semplice rete metallica o in ferro a disegno semplice su bauletto in muratura che non abbia altezza superiore a cm 50.00 dal piano campagna

ovvero con essenze vegetali a cortina, compatibilmente con le esigenze di sicurezza e di visibilità per la circolazione dei veicoli.

Per quanto riguarda edifici e manufatti preesistenti, per le parti ricomprese in dette fasce di rispetto, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e, ferme restando le disposizioni

di cui all'art. 10 delle presenti norme, gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, con esclusione di ogni ampliamento e di addizioni ed integrazioni quali quelle ammesse per il risanamento conservativo e la ristrutturazione; negli edifici di tipo E1, E2 ed E3 per i quali, oltre gli interventi di cui sopra, sono consentiti, per una sola volta, ampliamenti non superiori al 20% del volume esistente, esclusivamente per sistemazioni igieniche e tecniche, purché gli stessi siano realizzati sul lato opposto a quello dell'infrastruttura.

2 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua (art. 8 - lettera g): oltre alla conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di: percorsi pedonabili e ciclabili, piantumazioni a verde; per gli edifici esistenti sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui al precedente punto 1, ferme restando le disposizioni di cui all'art. 10 delle presenti N.t.A.

Restano comunque tassativamente vietate opere che comportino aumento del volume e della superficie coperta

3 - Fasce di rispetto dei cimiteri (art. 8 - lettera g) Oltre alla conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi, per eventuali edifici esistenti, i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al precedente punto 1. E' altresì ammessa la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici e delle relative attrezzature è pure ammessa la realizzazione di locali tecnici di modeste dimensioni, 3,50x3,50xh. 2,70, di interesse pubblico (centraline di rilevazione.)

La fascia di rispetto cimiteriale, indicata nelle planimetrie alla scala 1: 2000 e 1: 5000 è stabilita ai sensi dell'art. 27, commi 5,6 della L.R n° 56/77 e s.m.i., che richiama le disposizioni del T.U n° 1265/34 e s.m.i.

La profondità della stessa, anche qualora le tavole di piano indichino diversamente, s'intende stabilita, a norma dell'articolo citato, in 150 metri su tutti i lati: tale profondità sarà considerata vincolante fino all'ottenimento da parte delle autorità sanitarie di eventuali riduzioni previo espletamento delle procedure stabilite.

b) Aree boscate o da rimboscare (art. 8 - lettera h): si tratta di aree vincolate ai sensi della Legge 431/85 ; in esse sono consentiti esclusivamente i lavori e le opere di manutenzione necessarie per conservare i boschi esistenti e le opere per realizzare i prescritti rimboschimenti.

Eventuali tagli dovranno essere oggetto di autorizzazione da parte delle competenti autorità, fatte salve opere di ceduzione e manutenzione, comunque sempre consentite.

Gli edifici presenti in tali aree potranno essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

c) Aree inedificabili costituite da fasce di rispetto degli impianti di depurazione (art. 8 - lettera i) oltre alla conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi, per eventuali edifici esistenti, i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' fatto comunque divieto di qualsiasi tipo di nuova edificazione.

Tali impianti e le relative fasce sono disciplinate dalla Deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle Acque dall'Inquinamento: criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della Legge 10 Maggio 1976 n° 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento - Allegato 4, punto 1.2 - pag. 20 pubblicata su suppl. ord. Gazzetta Ufficiale n° 48 del 21 Febbraio 1977

d)- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. approvato con R.D. 11/12/1933 n° 1775 (art. 1, punto c, L. 08/08/85 n° 431) (art. 8 - lettera m) : Oltre alla conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi, per eventuali edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui al precedente punto 1, che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio

dell'attività agro-silvo-pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie o altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio, secondo quanto indicato dall'art. 1, L. 08/08/85 n° 431 e s.m.i. Per le opere non rientranti nelle categorie succitate è richiesta l'autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 29/06/39 n° 1497 e s.m.i .

e) – Aree inedificabili a salvaguardia dell'assetto idrogeologico (aree a dissesto idrogeologico, zone con rischio di esondabilità del Fiume Po e dei suoi affluenti) – (art. 8 – lettera n) :sono le aree identificate nelle cartografie alle scale 1:10.000 (carta geologica, carta dei dissesti, carta della stabilità) approvate contestualmente al P.R.G.C. con D.G.R. n° 85/33106 del 30/01/1990 che si ritengono materialmente allegate alla documentazione della presente Variante, che ne riprende in toto la casistica e la classificazione senza introdurre modifiche.

Nelle aree soggette a dissesto ed esondabili non sono ammesse nuove costruzioni o il ripristino di costruzioni esistenti, nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione.

In tali aree sono ammessi unicamente gli interventi di cui all'art.17 del R.D. n° 3267/1923 ed opere di consolidamento. Qualora ne ricorra il caso, nuove aree di dissesto, documentate sulla base di comprovati studi particolareggiati, verranno identificate e delimitate in cartografia con Deliberazione Consiliare, senza che ciò costituisca Variante al P.R.G.C-

Dalla data di esecutività della deliberazione citata si applicheranno le limitazioni di cui al presente articolo

f) Aree intercluse e marginali agli abitati, in edificabili per motivi paesaggistici e di salvaguardia (art. 8 – lettera o) : Sono aree prevalentemente agricole destinate alla conservazione dello stato di natura e alle coltivazioni delimitate sulle cartografie alle scale 1:5000 e 1: 2000 allegate.

Esse possono essere così suddivise :

- a. Aree agricole intercluse quando hanno vocazione agricola e sono comprese all'interno dei centri abitati e delle immediate pertinenze (indicate in cartografia con la sigla vi). In tali aree è solo consentita l'edificazione di edifici a ricovero attrezzi agricoli (casotti), sia in legno che in muratura secondo quanto specificato all'art. 10 punto e) delle presenti N.t.a, che non abbiano superficie coperta superiore a mq 25.00, e recinzioni in semplice rete metallica, ovvero in profilati di ferro a disegno semplice su bauletto in muratura. Quest'ultimo non dovrà avere altezza superiore dal piano di campagna di cm. 50.00 dovrà essere realizzato in mattoni vecchi lavorati a faccia a vista, ovvero in mattoni e corsi alterni di pietrame o tufo.Non sono in ogni caso consentite edificazioni a struttura prefabbricata o muri ciechi.
- b. Aree agricole di salvaguardia quando hanno vocazione agricola e quando svolgono funzione di salvaguardia delle pertinenze urbanizzate intorno ad esse, generalmente di carattere storico-ambientale (indicate in cartografia con la sigla vs)

Tali aree sono destinate alla conservazione degli stati di fatto compatibili con le funzioni proprie delle aree urbanizzate ed urbanizzande, comprese le coltivazioni agricole. Sono esclusi la coltivazione industriale del legno ed ogni intervento edificatorio ivi comprese le recinzioni in muratura.Nelle aree completamente intercluse agli abitati è ammessa la formazione di spazi a verde privato o consortile in aggiunta alle quantità minime prescritte, nonché la formazione di eventuali recinzioni in semplice rete metallica o in muratura compatibilmente con le edificazioni limitrofe (muratura in mattoni pieni, pietrame, ecc), purchè abbiano un'altezza inferiore a cm 200 dal piano campagna.

E' comunque sempre vietata ogni altro tipo di edificazione

3- Aree a verde privato quando hanno destinazione prevalente a giardino privato o a verde attrezzato al servizio delle abitazioni presenti (aree indicate in cartografia con la sigla Vp). In tale aree valgono le normative di cui al punto precedente 2) dell'art. 14 lettera f) delle N.t.a, fatto salvo il divieto di costruzione di edifici di qualsivoglia natura

g) – Aree soggette a protezione delle bellezze naturali ai sensi L. 29/06/1939 n° 1497 (art. 8 –

lettera p) : nella cartografia alle scale 1: 5000 e 1: 2000 sono evidenziate aree definite a protezione delle bellezze naturali.

In tali aree sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla legislazione citata. L'esecuzione delle opere ammesse è strettamente legata all'autorizzazione preventiva dei competenti organi regionali.

h) - Aree soggette a normativa ai sensi L.R. 17/04/90 n° 28 (sistema delle aree protette della Fascia Fluviale del Po) comprese nel Piano d'Area adottato dal Consiglio Ente Parco Fluviale con deliberazione n° 10 del 24/06/1994 (art. 8 - lettera q): sulla cartografia alle scale 1: 5000 e 1: 2000 per i comparti interessati, è riportata la perimetrazione delle aree protette della fascia fluviale del Po .

All'interno di essa valgono le prescrizioni contenute nel Piano d'Area adottato dal Consiglio Ente Parco fluviale con deliberazione n° 10 del 24/06/1994.

i)- Aree soggette a normativa del Piano Tecnico Operativo redatto dalla Regione Piemonte in merito alla fascia fluviale del Po e adottato con D.G.R. n° 70.37314 del 03/08/1994 (art. 8 - lettera r) :premessato che lo strumento urbanistico generale vigente non è da considerarsi adeguato, come previsto dall'art. 8 sexies della L.R. 56/77 e s.m. agli strumenti sovra ordinati di cui sopra, sulla cartografia alle scale 1: 5000 e 1: 2000 per i comparti interessati, è riportata la perimetrazione delle aree soggette alle Norme di Attuazione contenute nel Progetto Territoriale Operativo " Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po". Nelle aree comprese all'interno di tale perimetrazione valgono le Norme di cui al Piano Tecnico Operativo adottato con D.G.R n° 70.37314 del 03/08/1994 e s.m.i.; che sono da considerarsi prevalenti sulle disposizioni del P.R.G. vigente : in particolare si richiama la tabella contenuta all'art. 2.8 delle norme del P.T.O., riepilogativa degli usi, modalità e condizioni d'intervento per ogni zona;

l) - Alberature da mantenere e/o prevedere : nella cartografia alla scala 1: 2000 vengono indicate alberature esistenti da mantenere e/o prevedere, in particolare alla Frazione Cantavenna (Case Brusasca), Frazione Zoalengo, Frazione Varengo, Frazione Mincengo al fine di salvaguardare l'aspetto paesaggistico dell'area interessata. In tali circostanze sono consentiti esclusivamente i lavori e le opere di manutenzione sulle essenze vegetali per la conservazione dei filari esistenti o per impiantarne dei nuovi. Eventuali tagli dovranno essere oggetto di autorizzazione da parte delle competenti autorità, fatte salve opere di ceduzione e manutenzione, sempre consentite.

m) - Aree inedificabili in funzione di salvaguardia di particolari situazioni ambientali (fonte denominata "S. Aurelio" in Frazione Mincengo) (art. 8 - lettera l) : Nella cartografia allegata, tavole n° 2 e 3a alla scala 1:5000 e 1:2000, viene individuata la Fonte denominata "Sant'Aurelio" in Fraz.ne Mincengo e la relativa fascia di rispetto di mt 100,00.

Oltre alla conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi esclusivamente interventi realizzati alla formazione di servizi pubblici quali parcheggi, parchi pubblici, aree verdi attrezzate, ovvero l'edificazione di piccoli manufatti in muratura per la captazione e la distribuzione pubblica dell'acqua sorgente.

Tali opere dovranno essere realizzate nel massimo rispetto delle tipologie e dei materiali della zona.

In tale area non sono consentite altri tipi di edificazione.

n) - Aree soggette alle norme di cui alla L. 183/89 art. 17 comma 6ter (Piano Stralcio delle Fasce Fluviali approvato il 24 Luglio 1998 pubbl. su G.U. n° 262 del 9 novembre 1998) :

Nella cartografia alla scala 1: 5000 di tutto il territorio comunale e alla scala 1: 2000 per le porzioni di territorio interessate, sono riportate le delimitazioni delle fasce soggette a deflusso di piena (Fascia A), esondazione (Fascia B), inondazione per piena catastrofica (Fascia C), nonché la delimitazione grafica di progetti per opere di difesa di sponda fra le fasce "B" e le fasce "C" secondo quanto stabilito dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Po ai sensi della L. 183/89 art. 17 comma 6 ter. All'interno di tali fasce valgono le norme di attuazione del Piano Stralcio citato che riportano in appresso:

1)- Fascia "A" -FASCIA DI DEFLUSSO DELLA PIENA

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

Nelle fasce "A" sono vietate:

- a) Le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli.
- b) le aperture di discariche pubbliche o private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture ed altro) nonché di impianti di smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con esclusione di quelli temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate e da autorizzazione
- c) Le coltivazioni erbacee non permanenti ed arboree per una ampiezza di 10,00 mt dal ciglio della sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione della sponda e riduzione della velocità di corrente.

Sono per contro consentiti:

- a) gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati ed alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica.
- b) Le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena.
- c) I prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione per quantitativi non superiori a 150mc/annui.
- d) La realizzazione di accessi per natanti delle cave di estrazione di impianti di diporto o di tipo turistico (traghetto), ubicati in golena
- e) Nei fabbricati compresi nella fascia "A" sono esclusivamente consentite le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

Tutte le richieste di Concessione e/o Autorizzazione per gli edifici compresi nelle fasce "A" dovranno essere corredate di relazione geologica-geotecnica, redatta da tecnico qualificato, che stabilisca la piena di riferimento sulla base dei rilievi effettuati in seguito all'evento alluvionale del Novembre 1994 e attesti la fattibilità dell'opera con opportuni parametri di sicurezza.

2) Fascia "B" - FASCIA DI ESONDAZIONE

Nella fascia "B" il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione ed al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali. Nella fascia "B" sono vietati :

- A) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di vaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di vaso in area vicina.
- B) L'apertura di discariche pubbliche o private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizia, rottami, autovetture, e altro), nonché di impianti di smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con esclusione di quelli temporaneamente conseguenti ad attività estrattive autorizzate.
- C) In presenza di argini interventi e strutture che tendano ad orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Sono per contro consentiti:

- a) Gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica.
 - b) Gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia
 - c) Opere di nuova edificazione di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purchè le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riderimento.
 - d) Interventi di ristrutturazione edilizia comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superfici o volume, in rapporto agli indici di zona, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione di quest'ultimo.
- Tutte le richieste di Concessione e/o Autorizzazione per gli edifici compresi nelle fasce "B" dovranno essere corredate di relazione geologica-geotecnica, redatta da tecnico qualificato, che stabilisca la piena di riferimento sulla base dei rilievi effettuati in seguito all'evento alluvionale del Novembre 1994 e attesti la fattibilità dell'opera con opportuni parametri di sicurezza.

3) -Fascia "C" - AREE DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA

Nella fascia C il Piano persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza mediante la predisposizione da parte degli Enti competenti ai sensi della L.225/92 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di programmi di previsione e prevenzione. Nei territori della Fascia "C" in particolare Frazione Piagera, delimitati con segno grafico indicato come limite di progetto fra la fascia "B" e la Fascia "C" si applicano gli articoli delle presenti Norme di cui al punto 2 relativi alla Fascia "b" in via transitoria fino alla avvenuta realizzazione delle opere programmate. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà, verificata l'avvenuta esecuzione ed il completamento delle opere previste, con provvedimento proprio, di applicare nelle fasce "C" le norme relative alle singole aree classificate, di cui alle presenti N.d.A con uniformità a tutto il territorio comunale. Nelle aree comprese nella Fascia C in frazione Piagera, ad avvenuta esecuzione delle difese di sponda previste dal Piano Stralcio, l'attività edificatoria per qualsiasi destinazione d'uso, ed in particolare la residenza, deve essere realizzata in modo tale che i piani di calpestio più bassi siano posti almeno ad una quota di - 1.00 mt rispetto al Piano viabile attuale del ponte sul Rio Marca, posto sulla Strada Gabiano-Crescentino. Tutti gli elaborati progettuali presentati per richiesta di Autorizzazione e/o Concessione dovranno essere corredate da rilievo planoaltimetrico del sito interessato all'edificazione, con specifico riferimento alla quota del piano viabile sopra citato.

o) Aree assoggettate ai vincoli di cui al D.M. 1 Agosto 1985 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico riguardanti i Comuni della Regione Piemonte: all'interno delle aree presenti nel territorio comunale assoggettate a tale vincolo, non indicato in quanto tale sulla cartografia di Piano Regolatore, ma descritto dal citato decreto, le eventuali concessioni rilasciabili in attuazione delle presenti Norme, sono subordinate al parere vincolante di cui all'art. 7 della Legge 1497/39.

ART. 15 – CARATTERISTICHE GEOMETRICHE E FASCE DI RISPETTO DELLE STRADE

Le indicazioni grafiche inerenti nuove strade o rettifiche di strade esistenti, in sede di redazione dei relativi progetti esecutivi, possono essere oggetto di limitate modificazioni di tracciato finalizzate ad una più corretta realizzazione dell'opera, senza ciò si configuri come variante di piano.

Lungo le strade statali e provinciali dell'ambito territoriale comunale, nuove derivazioni possono essere realizzate solo dove espressamente indicato nelle tavole di progetto della Variante al P.R.G.C. o in sede di previsione degli strumenti urbanistici esecutivi.

Le sezioni e le caratteristiche delle strade urbane al servizio degli insediamenti esistenti e previsti sono stabilite come segue:

- a) Strade pedonabili e ciclabili, pavimentate ed illuminate, larghezza totale da 2,00 a 4,00 mt
- b) Strade veicolari al servizio di insediamenti fino a 10 abitazioni o di attività produttive e/o terziarie fino a 10 addetti, pavimentate ed illuminate, dotate di piazzole di sosta e manovra per i veicoli, larghezza totale da 4,00 mt a 7,00 mt
- c) Strade veicolari al servizio di insediamenti e complessi di maggiore dimensione, pavimentate ed illuminate, larghezza totale maggiore di 7,00 mt.

Per il dimensionamento delle strade extraurbane è fatto riferimento alle tipologie previste dalle norme italiane (C.N.R. B.U., parte IV, Norme Tecniche, 28/03/73).

Per quanto riguarda le relative fasce di rispetto è fatto riferimento al D.M. 1404/68 e s.m.i. al cui articolato si rimanda per quanto attiene il campo di applicazione, la definizione di ciglio stradale, la distinzione delle strade, la modalità di misurazione delle distanze da osservare in corrispondenza degli incroci.

Nelle tavole di progetto della Variante al P.R.G.C. le fasce di rispetto sono individuate graficamente come segue:

- a) Strade provinciali e comunali : 20,00 mt

La distanza di cui alla lettera a) si applica per tutte le strade veicolari extraurbane anche se non espressamente individuate sulle tavole della Variante al P.R.G.C.

Per le strade vicinali gravate di pubblico passaggio è prevista una distanza minima di mt. 10,00.

In corrispondenza degli incroci sono prescritte maggiori distanze come stabilito dall'art. 5 del su citato D.M., 1404/68 e s.m.i.

ART. 16 – DIMENSIONE DELLE ALTRE FASCE E ZONE DI RISPETTO

In conformità a quanto prescritto dagli artt. 27 e 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. , al Variante al P.R.G.C. individua inoltre stabilendone le dimensioni, le seguenti fasce e zone di rispetto:

- a) Zone di rispetto dei cimiteri: sono individuate nelle tavole di progetto allegate alla scala 1: 5000 e 1:2000 fasce con profondità variabile tra mt. 50,00 e mt 150,00

ART. 17 – BENI CULTURALI AMBIENTALI E NORME GENERALI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO

La variante al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., individua i seguenti beni culturali ambientali oggetto di misure di salvaguardia articolate e differenziate:

1 – Il centro storico di Gabiano capoluogo, costituito dall'insieme continuo delle aree di tipo A1, A2, A3 come definite dall'art. 8 delle presenti norme, e dalle relative aree per la viabilità

2 – Il nucleo insediativi frazionale di Varengo, nella sua parte centrale, costituito dalle aree di tipo A1,A2,A,3 come definite dall'art. 8 delle presenti N.t.a;

3-Il centro storico di Cantavenna, nella sua parte centrale, costituito da aree di tipo A1 e A2, come definite dall'art. 8 delle presenti N.t.a

4-Gli edifici isolati di tipo A1 (generalmente chiese campestri ed oratori) nelle località Giuvarengo, Sessanta, Serra (Gabiano), Zoalengo, Case Auseno (cantavenna), Chioalengo, e mincengo indicate nella cartografia alla scala 1: 2000.

5- L'edificio denominato "Ex Mulino " e le relative pertinenze in Frazione Piagera, indicato sulla cartografia alla scala 1: 2000 (tavole n° 3e) come edificio di tipo A2.

Nei suddetti ambiti è vietato alterare i caratteri della trama viaria ed edilizia ed i manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale, tradizionale.

Gli interventi proposti dovranno pertanto in primo luogo realizzare il restauro conservativo delle preesistenze segnalate o comunque emergenti da una approfondita ed attenta lettura del contesto interessato, preliminarmente ad ogni progettazione esecutiva.

A tal fine, i relativi progetti di intervento dovranno essere corredati da una documentazione dello stato di fatto adeguata all'importanza del singolo edificio o dell'insieme edilizio, opportunamente estesa all'ambito circostante (rilievi accurati, esterni ed interni, con visualizzazione dello stato fisico e delle condizioni di stabilità, riprese fotograficamente specifiche e dell'intorno ambientale) e da una relazione delle vicende anteriori, con segnalazione di eventuali vincoli ai sensi della L. 1089/39 e s.m.i. e L. 1497/39 e s.m.i.

Per i centri storici di Gabiano capoluogo, Frazione Varengo, Frazione Cantavenna e Frazione Piagera (ex Mulino), in particolare, rispettare le specifiche indicazioni grafiche delle tavole di Variante al P.R.G.C. n° 3e e 4, prevalenti sulle prescrizioni generali di cui all'art. 10 delle presenti norme.

La presente Variante inoltre, a tutela dei valori paesaggistici del territorio comunale e per garantire un buon livello qualitativo degli interventi e del migliore inserimento degli stessi nel contesto urbanistico-edilizio e nel paesaggio, detta le seguenti norme generali:

a) Gli interventi edilizi ed infrastrutturali debbono attuarsi nel rispetto dei caratteri validi del contesto in cui si inseriscono; a tal fine, gli allegati tecnici alla domanda di concessione e/o autorizzazione debbono comprendere una esauriente documentazione dello stato di fatto e progetto. Pertanto, oltre agli elaborati usuali e quelli specifici richiesti per ambiti particolari, dovranno essere prodotti almeno:

- Una o più sezioni prolungate oltre il confine del lotto interessato, in cui siano evidenziati i profili esistenti e quelli previsti.
- Uno o più prospetti di insieme estesi agli edifici adiacenti
- Fotografie di insieme o fotomontaggi nel caso di interventi complessi
- Particolari costruttivi ed architettonici con indicazione dei materiali di finitura
- Progetto particolareggiato di sistemazione dell'area di pertinenza, con indicazione delle essenze arboree da porre a dimora.

b) Gli interventi edilizi di recupero del patrimonio esistente dovranno essere realizzati usando tecniche e materiali di tipo tradizionale.

Gli interventi di nuova costruzione dovranno organicamente integrarsi, anche con uso di materiali e tipologie moderne, nell'ambito circostante.

In tali casi specifici la concessione e/o autorizzazione è soggetta ad insindacabile parere dell'Amministrazione Comunale

c) Le recinzioni con muri ciechi sono ammesse soltanto nel centro storico e nei nuclei abitati, all'interno delle perimetrazioni riportate in cartografia, nei modi e nelle forme tradizionali.

Negli altri casi le recinzioni delle proprietà dovranno essere realizzate con rete metallica sostenuta da piantoni su fondazioni isolate non emergenti dal suolo con siepe vegetale viva interclusa.

La siepe potrà essere realizzata in essenze sempreverdi o a foglia caduca.

E' altresì consentita la realizzazione di recinzioni in profilati metallici a disegno semplice su bauletto in muratura.

Quest'ultimo, fatta eccezione per i casotti come specificato all'art. 10, punto e, delle presenti N.t.a, potrà avere una altezza massima di cm. 100,00, fatto salvo per le edificazioni in fascia di rispetto stradale al cui altezza è ridotta a cm. 50,00 e dovrà essere realizzato in muratura di mattoni vecchi a faccia a vista, muratura a fasce alterne di mattoni e pietrame a faccia a vista, ovvero intonacata.

In tutto il territorio comunale è vietata la formazione di recinzioni in manufatti di cemento prefabbricati.

- d) Nelle aree di collina le rimodellazioni del suolo, ove ammesse, sono consentite solo se realizzate con semplice formazione a scarpa, in terra.
 Nelle aree di tipo E1,E2,E3, solo in presenza di edificazione, la rimodellazione del suolo potrà avvenire con la realizzazione di un muro di contenimento in C.A.
 Quest'ultimo non dovrà avere altezza superiore a cm. 200,00 e dovrà essere rivestito con muratura in mattoni a faccia vista, a conci alterni di mattoni e pietrame o tufo, ovvero intonacato.
 In caso di altezze superiori è consentita la realizzazione di muri di contenimento a gradoni, con le stesse prescrizioni di cui sopra.
 La fascia compresa fra i gradoni dovrà essere in terreno vegetale, anche rimodellato a scarpa, e non dovrà avere larghezza inferiore a cm 150,00.
 Nelle stesse aree , in presenza di edificazione dei "casotti" di cui all'art. 10,punto e, delle presenti N.t.a è consentita solo la rimodellazione del suolo con scarpa in terra.
- e) All'interno delle perimetrazioni delle aree abitate è consentita l'edificazione di muri di contenimento anche con altezze superiori in unico manufatto solo per comprovati ed inderogabili motivi opportunamente documentati con relazione, documentazione fotografica ed indagini geologico-geotecniche (movimenti franosi in atto,limitazione delle proprietà interne, esiguità degli appezzamenti).
 Nelle aree di tipo A,B1 ed in tutte le aree in diretto rapporto visuale con aree ed edifici di tipo A, i muri di contenimento in C.A. debbono rigorosamente essere sempre rivestiti con materiale di tipo tradizionale (mattoni pieni lavorati a faccia a vista, ovvero muratura a conci alterni di mattoni e tufo).E' consentita la rifinitura ad intonaco solo nelle aree di tipo B2, C, E.
 E' sempre vietato l'uso di materiali lapidei difformi per il rivestimento.
- f) Le strutture di contenimento formate da gabbionature metalliche con ciottolati lapidei interposti sono consentite solo nelle aree di tipo E, esclusivamente a protezione di strade poderali, interpoderali e comunali a scarsissimo traffico.
 Esse dovranno essere poste in opera solo in casi di evidente movimento franoso.
 Dovranno avere altezza massima di cm. 300,00, i manufatti dovranno essere posti in opera a gradoni e dovranno essere ricoperti, per quanto possibile, di terreno vegetale, con messa a dimora di essenze arboree tipiche della zona di intervento.

ART. 18 – PRESCRIZIONI ESECUTIVE PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ED AREE DI TIPO A

Fermo restando quanto già prescritto dal precedente art. 17, gli elaborati di progetto relativi agli interventi su edifici ed aree di tipo A, dovranno essere completi di ogni indicazione grafica o scritta (legende dei disegni architettonici,schemi,relazioni,ecc) in modo da consentire la più attenta valutazione del metodo e dei criteri seguiti nella progettazione,ed in particolare ove ritratti di interventi di restauro architettonico e risanamento conservativo , per quanto riguarda:

1 - Il consolidamento, la sostituzione di parti anche strutturali o di finitura dell'organismo edilizio, con strutture, forme e materiali aventi requisiti conformi a quelli originari e comunque integrabili in modo organico alle preesistenze da conservare.

2-Il riuso degli spazi, che deve essere conforme ai caratteri tipologici, formali,strutturali degli spazi medesimi da conservare.

Per i vari altri tipi di intervento, diversi dal restauro architettonico e dal risanamento conservativo, ammessi nelle aree di tipo A, dovranno altresì essere rispettate le seguenti prescrizioni di carattere formale e di uso dei materiali:

a) I nuovi edifici e gli ampliamenti di edifici esistenti dovranno essere progettati con i caratteri tipologici propri del tessuto omogeneo diffuso del centro storico, dei nuclei frazionali, degli

aggregati sparsi, a semplice cortina continua, evitando, per quanto possibile, sporti o rientranze.

b) Le facciate degli edifici verso spazi pubblici o privati dovranno coordinarsi , per dimensione,proporzione, e modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione,uso dei materiali,coloritura, alle preesistenze di carattere storico-artistico o ambientale in diretto rapporto visuale, o comunque facenti parte del contesto urbanistico-edilizio

c) Le coperture saranno a falde, con manto in coppi a canale alla piemontese, con esclusione di ogni altro manufatto, in particolar modo in fibrocemento, lamiera ondulata e similari, e dovranno uniformarsi, per disegno,pendenze, coloritura ed ogni altro elemento a quelle di tipo tradizionale presenti in zona.

Nelle aree di tipo B1 è consentito in alternativa al coppo piemontese di tipo vecchio l'uso di materiale simile per forma e coloritura che comunque non si discosti dalla tipologia tradizionale.

E' facoltà dell'Amministrazione e dell'Ente di controllo da essa demandato (Commissione edilizia) la richiesta di campionatura d presentarsi prima dell'inizio dei lavori,

Gli sporti delle coperture, in particolare dovranno essere realizzati nei seguenti modi:

- in forma di pantalere con orditura portante in legno a vista costituita da smezzale o travetti uso Trieste, ove presenti, ovvero con travetti a quattro fili con sagomature semplici e soprastanti listelli e/o tavolato maschiato, con esclusione di rivestimenti in perlinato.

- In forma di cornicione sagomato, con esclusione di mensole e contraffazioni stilistiche, quando non preesistenti.

La misura della sporgenza non potrà superare i cm. 80,00 per pantalere in legno, fatti salvi i casi di rifacimento dell'esistente, in cui potrà essere mantenuta la sporgenza dello stao di fatto, dimostrata con apposita documentazione fotografica, e cm 60,00 per cornicioni sagomati.

I canali di gronda dovranno sempre essere aggettanti ed in vista rispetto alla falda o al cornicione e dovranno essere realizzati in lamiera o rame con sagoma semicircolare; pure in lamiera o rame e con sezione circolare saranno i pluviali per le parti in vista.

Sono sempre vietati canali di gronda o pluviali con profili a spigoli vivo, a sezione quadra o rettangolare.

d) I balconi di nuova formazione o da sostituire a balconi esistenti non conformi, sia su spazi privati che pubblici, dovranno essere realizzati in lastre di pietra, su mensole pure in pietra, ovvero con soletta in c.l.s. armato a vista o intonacato, Quest'ultima non dovrà avere spessore superiore a cm. 12,00 . Nel caso di preesistenze di mensole a modiglione dovranno essere rispettate le situazioni di fatto.

Le relative ringhiere dovranno essere realizzate in ferro pieno, a semplici bacchette verticali diritte (di sezione quadra o tonda) con correnti orizzontali di piatto, senza alcuna lavorazione decorativa complessa, fatte salve per le strutture in legno.

E' consentita la realizzazione di balconi in legno secondo l'uso tradizionale (baiette) solo nei casi di preesistenze, ovvero su tipologie legate ai vecchi fabbricati della zona, a condizione che tali strutture si integrino perfettamente con il tipo di edificio. In tali casi le ringhiere potranno essere realizzate con parti in legno che riprendano i disegni di tipo tradizionale.

e) I serramenti saranno in legno, con persiane pure in legno o ad ante piene nelle forme tradizionali locali, con esclusione di parti metalliche in vista con lavorazioni decorative; ovvero in ferro o alluminio preverniciato.

Su tutto il territorio comunale è vietato l'uso di materiali metallici anodizzati con superficie lucida.

Eventuali grate di protezione dovranno essere realizzate in trafilati di ferro pieno e formare disegno semplice, senza decorazioni o lavorazioni decorative particolari e complesse.

f) Le tecniche , i materiali, le opere di finitura dovranno coordinarsi con quelli validi del contesto ambientale.

Gli intonaci saranno del tipo a civile con rasatura di calce gialla o del tipo rustico lavorato in piano con frettazzo di legno e senza pastina di finitura.

L'uso di quest'ultima è consentito solo se la superficie intonacata sarà rifinita con tinteggiatura.

E' da preferire, nel caso di murature esistenti in pietra locale o di tipo misto (conci alterni di pietrame,tufo,mattoni vecchi) la lavorazione a faccia vista.

In tale caso le murature rimesse in luce dovranno essere ripristinate con formazione di giunti con calce gialla o comunque colorata in pasta.

E' assolutamente vietato, per tale finitura, l'uso di malte semplici in sabbia e cemento di colore grigio. Le zoccolature, ove previste, saranno alte non più di 80.00 cm e dovranno essere realizzate solo con lastre di pietra martellinata,fiammata, o bocciardata oppure in intonaco stollato, secondo i modi della tradizione locale.

E' sempre vietato l'uso di lastre di pietra lucidate o levigate.

Le porte e le finestre dovranno essere realizzate senza cornici in pietra o marmo, ma con stipiti ed architravi semplicemente intonacati, ovvero nel caso di preesistenze o di tipologia ricercata, con fascia di decoro in malta cementizia tirata a sagoma a profilo semplice.

I davanzali esterni potranno essere realizzati in pietra non levigata né lucidata, con testata in vista lavorata alla martellina, oppure in cotto intonacato, oppure in cls armato a vista, anche lavorato alla martellina fine, ovvero tinteggiato o intonacato.

I materiali di finitura interna e degli spazi comuni dovranno essere coerenti con quelli prescelti per le finiture esterne.

Materiali quali l'alluminio anodizzato e i laminati plastici (e similari) non potranno, in nessun caso, essere utilizzati per realizzare portoni su corte e su strada. Verande e pensiline anche se prospicienti su spazi fortificati interni.

- g) E' fatto assoluto divieto di impoverire gli apparati architettonici già presenti (lavorazioni sulle pantalere dei tetti, sagomature ai cornicioni, fasce di decoro alle finestre ed alle porte finestre, fasce marcapiano, zoccolature con profilo sagomato) nei fabbricati oggetto di intervento.

h) Le pavimentazioni di cortili interni,ovvero marciapiedi sia interni che su strada, dovranno essere realizzate con macadam e finitura in ghiaietto, acciottolato in pietrame, pavimentazioni in porfido o similari, battuti in cemento semplicemente frattazzati, piastrelloni in cemento, cotto di tipo tradizionale, masselli autobloccanti che ripropongano rigorosamente per forma e colore le pavimentazioni di tipo tradizionale.

E' tassativamente vietato in ogni caso l'uso di masselli autobloccanti dissimili dalle pavimentazioni in pietra, ovvero che siano difformi dal materiale tradizionale per forma, disegno e colore.

i)Negli edifici di tipo A1,A2,A3,B1, non è consentito l'uso di materiali prefabbricati in vista per la formazione di camini.

Quest'ultimi dovranno sempre essere realizzati in muratura di mattoni a faccia vista, ovvero intonacata, che riproponga per forma e dimensioni la tipologia tradizionale anche a rivestimento delle parti in prefabbricato

Per garantire l'esatta rispondenza delle opere realizzate ai progetti approvati, gli elaborati grafici dovranno essere corredati di particolari costruttivi di dettaglio con specifica indicazione di tutti i materiali che verranno utilizzati.

Per quanto riguarda le coloriture di intonaci esterni e serramenti dovranno essere predisposte in cantiere opportune campionature. Per la scelta dei colori dovrà essere richiesta apposita autorizzazione. Gli infissi in legno dovranno essere tinteggiati con prodotti coprenti,ovvero essere protetti con vernici trasparenti che ne valorizzino il materiale.

Le prescrizioni di cui alle precedenti lettere a,b,c,d,e,f,g,h,i, si applicano anche nelle aree di tipo B1, ed in tutte le aree in diretto rapporto visuale con aree di tipo A, nelle aree di tipo E2,E3 e nelle aree di salvaguardia ambientale.

ART. 19 – NORME TRANSITORIE, DEROGHE E PROCEDURE PARTICOLARI

In tutte le aree soggette a normativa del Progetto Territoriale Operativo "tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po ", approvato dalla vigente legislazione regionale, delimitate a Sud della Strada Provinciale Crescentino-Gabiano -Camino ed a Nord dai confini comunali, si applicano le Norme di Attuazione contenute nel progetto stesso, anche in deroga alle presenti N.t.a.

In particolare nelle aree a bosco esistenti, sono vietate nuove costruzioni ed infrastrutture per la viabilità.

Per gli edifici ed impianti pubblici e di pubblico interesse è possibile derogare alle presenti norme nell'osservanza dell'art. 3 della L. 21/12/1955 n° 1357 e s.m.i. , con le procedure di cui all'art. 16 della L. 06/08/1967 n° 765.

E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree agricole unicamente per impianti pubblici.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, a suo giudizio insindacabile, richiedere parere per quanto attinente alla tutela dei beni culturali ed ambientali alla Commissione Regionale di cui all'art. 91/bis della L.R. 56/77 e s.m.i., per le opere, anche a carattere infrastrutturale, particolarmente impegnative e/o che possano dar luogo a nuove immagini del paesaggio.
