



COMUNE DI SALE

PRGO *Piano regolatore generale comunale* 2003

approvato con DGR 21 Novembre 2005 n. 55-1491

VARIANTE QUINTA

Variante Parziale ai sensi LR. 56/77, art.17, commi 5,6,7,8

IL SINDACO
Sig. Angelo Barco

IL PROGETTISTA
Arch. Marta Maria Favagrossa

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Dario Grassi

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Ercole Lucotti



STUDIO TECNICO PROFESSIONALE ASSOCIATO
Geom.M. Favagrossa e Arch M.M. Favagrossa
15061 ARQUATA SCRIVIA (AL) - Via Roma 138 - tel./fax. 0143/636214
e mail: dueffegen@libero.it

Progetto Preliminare DCC	n.	del
Progetto Definitivo DCC	n.	del

TESTO INTEGRATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I: NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 - Competenze, ambito di applicazione del Piano Regolatore Generale Comunale.

Art. 2 - Elaborati della Variante Generale del Piano Regolatore Generale.

Art. 3 - Natura delle Norme Tecniche di Attuazione.

CAPOII:PARAMETRI E INDICI EDILIZI E URBANISTICI

Art. 4 - Parametri ed indici edilizi ed urbanistici.

Art. 5 - Opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta.

TITOLO II: ATTUAZIONE DEL P.R.G.C..

CAPO I: DISPOSIZIONI VARIE.

Art. 6 – Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale.

Art. 7 - Permesso di costruire, Denuncia di inizio attività.

TITOLO III: PREVISIONI DI P.R.G.C..

CAPO I: PRESCRIZIONI NORMATIVE DI P.R.G.C..

Art. 8 Prescrizioni normative.

Art. 9 - Norme generali, vincoli, tutele, e fasce di rispetto.

Art. 9bis - Prevenzione del rischio di inquinamento acustico.

Art. 9ter - Centuriazione Romana e percorsi viari antichi.

Art.9quater - Stazioni di servizio.

Art.9 quinquies - Classificazione sismica.

TITOLO IV: SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLE DESTINAZIONI D'USO.

CAPO I: AZZONAMENTO.

Art. 10 - Suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee.

CAPO II: ZONE RESIDENZIALI .

Art. 11 - Norme di carattere generale.

Art. 11bis - Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa.

Art. 12 - Zone residenziali **A**- aree di conservazione degli insediamenti di carattere ambientale e documentario.

Art. 13 - Zone residenziali **B**- aree di mantenimento residenziali esistenti e di completamento.

Art. 14 - Zona mista speciale **Bx** - residenziale, commerciale e direzionale.

Art. 15 - Zone residenziali **C** - aree residenziali di completamento, di nuovo impianto.

Art. 16 - Zona residenziale **Cx** - aree residenziali di completamento, nuovo impianto.

CAPO III: ZONE PRODUTTIVE, ZONE COMMERCIALI /DIREZIONALI, ZONE RICETTIVE /RICREATIVE.

Art. 17 - Norme di carattere generale.

Art. 18 - Zone riproduttive D1 di nuovo impianto come definite ex art. 26 comma 1 punto a) L.R.56/77 e s.m.i. e dalle NdA del PTP Art. 24 - c.2.5 aree di trasformazione.

Art. 19 - Le zone produttive D2 esistenti e confermate o da completare.

Art. 19 bis - Area Speciale D2 MT, "Manifattura Tabacchi".

Art. 20 - Zone commerciali e direzionali D3 ex art. 26-c.1 punto f) L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 21 - Zone per attività ludico-ricreative e per attrezzature private per lo sport e il tempo libero D4

CAPO IV: ZONE AGRICOLE.

Art. 22 - Aree per attività agricole.

CAPO V: EDIFICI IN CONTRASTO DI ZONA.

Art. 23 - Edifici esistenti in zone improprie.

TITOLO V: DISPOSIZIONI FINALI.

CAPO I: AREE DI INTERESSE GENERALE E AREE VINCOLATE

Art. 24 - Aree per servizi tecnologici.

Art. 25 - Aree agricole speciali.

Art. 25bis- Aree agricole del PTO del Po.

Art. 26 - Aree vincolate e verde privato.

Art. 27 - Vincoli ai sensi D.Lvo .22.01.2004 n.42.

Art. 28 - Opere in aree contigue a strade provinciali ed ex statali.

Art. 28bis -Aree per attività estrattiva.

CAPO II: NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 29 - Pertinenze.

Art. 30 - Norme finali e transitorie.

ALLEGATO: tabella 1 Criteri Comunali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali.

AVVERTENZA: il testo delle presenti NTA scrive in **grassetto** le parti di testo aggiunte e/o variate con la presente **Variante n. 5** al PRGC vigente.

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 – Competenze, ambito di applicazione del Piano Regolatore Generale Comunale.

Il Piano Regolatore Generale Comunale si applica in conformità alla legislazione urbanistica nazionale e regionale: L. 17/08/42 n° 1150; D.M. 01/04/68 n° 1404; D.M. 02/04/68 n° 1444; L. 28/01/77 n° 10; D. L.vo 30.4.92 n. 285 (Nuovo Codice della Strada e s.m.i. e decreto d'Attuazione D.P.R. n° 147 del 26/04/93; L.R. 56/77 e s.m.i. attualmente vigenti).

Esso disciplina l'uso del suolo dell'intero territorio comunale in accordo con gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa, in coerenza e nel rispetto delle indicazioni del Piano Territoriale Provinciale vigente.

Inoltre recepisce:

- le prescrizioni contenute nell' " Indagine geologico-tecnica per il progetto di variante al PRGC di cui è parte la "carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'attitudine all'utilizzo urbanistico", redatto ai sensi della Circolare del P.G.R. n° 7/LAP del 06/05/96 e le analoghe prescrizioni specifiche contenute nelle varianti successive.
- le indicazioni derivanti dal documento: "Classificazione acustica del territorio comunale" vigente, redatto ai sensi della L. 26/10/1995 n° 447 e L.R. 52/2000
- le indicazioni derivanti dal documento vigente "Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa. Adeguamento strumenti urbanistici alle disposizioni del D.Lvo 114/98, della L.R. 28/99 e della deliberazione C.R. n° 563/13414 in data 29/10/1999 come modificato con deliberazioni del C.R. n° 347-42514 del 23.12.2003 e del C.R. n° 59-10831 del 24.3.2006" di cui alla delibera del CC di recepimento ai sensi dell'art. 6 c.5 del D.Lvo 114/98 e dell'art.4 della L.R. 28/99
- le prescrizioni conseguenti all'approvazione del Regolamento Edilizio vigente conforme al Regolamento Edilizio tipo ai sensi dell'art. 3, comma 1 della L.R. 8.7.1999 n. 19.
- le disposizioni di cui alla circolare del Presidente della giunta regionale 13.1.2003 n. 1/PET L.R. n. 40/98 Linee guida per
- l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'art. 20.
- le disposizioni contenute nella D.G.R. 19.05.2008 n°13-8784 "P.T.R., adozione di variante integrativa alle N.d'A., punto C salvaguardia ai sensi della LUR artt.8 e 58.

Il P.R.G.C. conformato secondo le prescrizioni operative della L. R. 56/77 e s.m.i., opera nei modi seguenti:

- individua, per le diverse parti del territorio comunale, i tipi di intervento, definendo caratteri tipologici e parametri in termini di destinazioni d'uso specifiche, ammesse, escluse, e di densità edilizia e/o rapporto di copertura, precisando modalità di attuazione e vincoli;
- indica le parti di territorio edificate, caratterizzate da condizioni di degrado, dove è opportuno operare il recupero mediante interventi volti alla conservazione e/o alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- verifica le quantità di aree da destinare agli spazi pubblici di cui al D. M. 1444/68 con riferimento agli standard minimi di cui all' art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.;
- evidenzia la rete delle principali vie di comunicazione interne all'ambito territoriale comunale indicando eventualmente i necessari completamenti e definendone la struttura in funzione dei rapporti con i principali poli esterni, ne precisa le caratteristiche dimensionali e, in base a queste, stabilisce fasce di rispetto, usi ammissibili, accessi;
- propone dispositivi diversi per la tutela dei beni culturali e ambientali e per la loro valorizzazione;
- individua le parti del territorio comunale in base alla pericolosità geomorfologica, all'attitudine all'utilizzo urbanistico recependo la suddivisione in classi di idoneità derivanti dal documento "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'attitudine all'utilizzo urbanistico".

L'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale comprende le esecuzioni di opere edilizie di qualsiasi natura, i cambiamenti di destinazione d'uso, l'uso delle risorse naturali e le modifiche alle caratteristiche dei luoghi, comprese le attività estrattive; sono fatte salve l'impianto, la scelta o le modificazioni delle colture agricole, i mutamenti di destinazione d'uso e gli interventi di manutenzione ordinaria come regolati dall'art. 48 della L. R. 56/77 e s.m.i..

Le previsioni insediative del presente P.R.G.C comunale sono riferite ad un periodo di 10 anni, mentre la sua validità è da intendersi operante fino al momento in cui non sarà sostituito da nuovo strumento urbanistico generale.

Art. 2 – Elaborati della Variante Generale del Piano Regolatore Generale

Il P.R.G.C.2003, approvato con DGR n. 55-1491 del 21.11.2005, è costituito dai seguenti elaborati:

- a) schema di relazione illustrativa a cui sono allegati gli elaborati tecnici ;
- b) allegati tecnici comprendenti: allegato A: uso del suolo in atto a fini agricoli forestali ed estrattivi in scala 1:10000
allegato B: stato di fatto degli insediamenti esistenti. Centro storico e Villari
allegato C: dotazione di urbanizzazioni: rete acquedotto
allegato D: dotazione di urbanizzazioni : rete fognaria
allegato E: verifica della compatibilità ambientale CPGR 1/PET del 13.01.2003
allegato F: indagine geologico-tecnica per il progetto di variante al PRGC, redatta ai sensi della Circolare del P.G.R. n. 7/LAP del 06/05/96, costituita da relazione e tavole.

c) le tavole di piano:

tav. 1 – Planimetria sintetica del Piano comprendente le fasce marginali dei Comuni contermini	scala 1: 25000
tav. 2 – Territorio comunale Nord Sale	scala 1: 10 000
tav 3 - Territorio comunale Sud Gerbidi	scala 1: 10 000
tav 4*-Sviluppo relativo al Concentrico	scala 1: 2000
tav 5 -Sviluppo relativo al Centro storico e Villari	scala 1: 1000
tav. 6 - Sviluppo relativo a Gerbidi	scala 1: 2000
tav. 7 - Sviluppo relativo alle aree produttive	scala 1: 2000

d) Norme Tecniche d'Attuazione

e) Scheda quantitativa dei dati urbani

La relazione illustrativa e gli allegati tecnici A,B,C,D,E hanno contenuto illustrativo.

Le presenti N. T. A., le tavole di P.R.G.C e gli allegati F geologico-tecnico sono prescrittivi: al fine di evitare ambiguità di interpretazione degli elaborati progettuali del P.R.G.C. si stabilisce quanto segue:

- in caso di difformità tra le indicazioni grafiche delle diverse tavole di progetto, sono da considerare prevalenti quelle delle tavole alla minore scala di riduzione (prevalgono cioè, nell'ordine, le scale 1:1000, 1:2000, 1:10000, 1:25000);
- in caso di difformità tra le indicazioni grafiche delle tavole di progetto, a qualsivoglia scala di riduzione, e le prescrizioni normative, queste ultime prevalgono sempre;

- le indicazioni grafiche delle tavole alla scala 1:1000 si applicano anche all'interno degli ambiti a strumento urbanistico esecutivo, delimitati o da delimitare in attuazione del P.R.G.C.

I perimetri di comparto e in generale tutte le perimetrazioni riportate in cartografia (ad esempio Centro Storico, Centro Abitato, Aree Produttive,...) sono da intendere a cavallo delle delimitazioni delle particelle catastali interessate da tali perimetri, con esclusione delle fasce di rispetto

In presenza di eventuali difformità grafiche tra le tavole del PRGC a qualsivoglia scala e documentazione catastale, tutti gli indici e parametri di piano devono essere rapportati alla documentazione catastale.

Art. 3 – Natura delle Norme Tecniche di Attuazione

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. esplicitano i contenuti pianificatori dello strumento urbanistico fornendo le modalità relative alle destinazioni d'uso, ai tipi di intervento, ai modi di attuazione e alla gestione del P.R.G.C.

Come testo normativo esse recepiscono:

- il Regolamento Edilizio comunale vigente
- le prescrizioni previste dall'Indagine geologico-tecnica per il progetto di variante al PRGC, (di cui è parte il "documento di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'attitudine all'utilizzo urbanistico", costituente l'allegato F. della presente variante strutturale P.R.G.C. 2003
- le indicazioni del documento "classificazione acustica del territorio comunale" vigente

E' adeguato al PTP mediante modificazioni aggiuntive o soppressive.

- sono state recepite le osservazioni "ex officio" introdotte con la deliberazione G.R. 21.11.2005 n°55-1491 di approvazione del PRGC.

CAPO 2

PARAMETRI E INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 4 – Parametri e indici edilizi ed urbanistici

Per la definizione dei parametri ed indici edilizi ed urbanistici si rinvia al titolo III del Regolamento Edilizio vigente (delibera del CC n. 25 del 12.09.2003, conforme al Regolamento Edilizio Regionale tipo), e successive integrazioni.

Il Regolamento Edilizio del Comune di Sale è divenuto operativo con la pubblicazione sul BUR Piemonte n. 49/2003 dell'estratto della delibera comunale di approvazione.

Art. 5 – Opere di urbanizzazione primaria,secondaria e indotta

1) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

Per opere di urbanizzazione primaria si intende l'insieme delle opere e dei servizi tecnologici atti a rendere edificabile un'area.

Tali opere sono quelle di cui all'art. 51 della L.R.56/77 e s.m.i.:

- a) le strade di servizio al lotto edificabile idonee al traffico veicolare fornite di adeguata pavimentazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori (marciapiedi, soste, ecc.);
- b) le aree pubbliche di parcheggio a livello di quartiere **p** ;
- c) le condotte per lo smaltimento delle acque chiare e/o nere, con i relativi accessori tecnologici (caditoie, pozzetti, ecc.);
- d) le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, impianti di captazione di sollevamento di opere accessorie;
- e) le condotte per l'erogazione del gas con relative opere accessorie;
- f) l'illuminazione strade e gli impianti elettrici generali;
- g) la rete telefonica, ivi comprese le relative centraline al servizio dei fabbricati;
- h) ogni altra rete tecnologica e relativi impianti;
- i) le attrezzature a verde a servizio del nucleo residenziale **v** .

1.1)AREE DESTINATE alla VIABILITA' ed ACCESSIBILITA':

Il P.R.G.C. indica nelle tavole di piano le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare e pedonale, esistenti e in progetto.

Il tracciato delle viabilità in progetto potrà subire variazioni, in sede di progettazione esecutiva o di strumenti urbanistici esecutivi, senza che queste comportino variante al P.R.G.C.

La viabilità interna alle aree residenziali di nuovo impianto sottoposte a SUE dovrà essere prevista con le caratteristiche minime previste dal D.M. 5.11.2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".

Carreggiata: parte della strada destinata allo scorrimento dei veicoli; essa è composta da una o più corsie di marcia; è pavimentata e delimitata da strisce di margine (segnaletica orizzontale): m 7,50

Marciapiede: parte della strada, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti delimitata e protetta, destinata ai pedoni: m 1,50 almeno da un lato; nel caso di transito ciclo-pedonale la dimensione minima sarà di m 2,10; nel caso sosta laterale parallela la carreggiata sarà aumentata di m 2 per ogni lato di sosta.

Alberatura: almeno da un lato della nuova viabilità, da realizzare con essenze locali.

Tali opere dovranno essere completamente eseguite comprese le aree di arredo. E' fatto obbligo di osservare il rispetto della normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

1.2) DISTANZA DELLE COSTRUZIONI DALLE STRADE:

Nelle aree residenziali di nuovo impianto e di completamento interne ai centri abitati, individuate nelle tavole del P.R.G.C. in cui non sono graficamente prescritte fasce di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari, devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali:

- strade pubbliche: arretramento m 10,00
- strade private: arretramento m.5,00

2) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

Per opere di urbanizzazione secondaria si intende l'insieme di infrastrutture atte a soddisfare le esigenze socio-culturali della popolazione.

Tali infrastrutture sono le opere di cui al punto 2 dell'art. 51 L.R. 56/77.

2.1) AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE:

Le aree destinate ad attrezzature di interesse comune comprendono gli standard urbanistici previsti dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. ad eccezione della quota di parcheggio **P** di cui al comma precedente e più precisamente:

- **i** aree per l'istruzione (asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media);
- **aic** aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
- **v** aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Dette aree e gli edifici in esse ricadenti e connessi alla destinazione d'uso delle aree stesse, potranno essere di proprietà pubblica o privata destinata all'uso pubblico.

Il riuso degli edifici esistenti, in tali aree, è consentito tramite i tipi di intervento previsti dall'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i. lettera a – b – c – d, come definiti con la circolare PGR 5/SG/URB del 27.04.1984.

Sono consentiti modesti ampliamenti finalizzati a realizzare o integrare la dotazione dei servizi igienici o gli impianti tecnici, anche con modifica dei volumi e delle superfici degli edifici.

Gli interventi di nuova costruzione e/o gli ampliamenti saranno regolati dai seguenti disposti:

- i aree per l'istruzione: dovranno rispettare norme e parametri vigenti in materia di edilizia scolastica;
d, dc, ds saranno conformi a quelli delle zone di P.R.G.C. adiacenti;
le aree di pertinenza dovranno essere sistemate a verde o lastricate, se necessario, mediante tecniche e materiali non impermeabilizzanti;
- **aic** aree per attrezzature di interesse comune: Rc – rapporto di copertura max: 0,50; è consentita la sopraelevazione, fino ad un piano di ali edificate esistenti per conseguire il numero di piani del restante complesso, fino ad un massimo risultante di tre piani fuori terra;
d, dc, ds saranno conformi alle zone di P.R.G. adiacenti;
h max m 10,00 con esclusione degli edifici per il culto;
le aree di pertinenza dovranno essere sistemate a verde o lastricate, se necessario, mediante tecniche e materiali non impermeabilizzanti.

3) OPERE DI URBANIZZAZIONE INDOTTA:

Per opere di urbanizzazione indotta si intendono i parcheggi di interesse comunale **P**, gli impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale, gli impianti di smaltimento dei rifiuti solidi, le sistemazioni a verde delle fasce di protezione stradale di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi e quanto altro indicato al punto 3 dell'art. 51 L.R. 56/77.

3.1) AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO (P):

Le aree di parcheggio pubblico (P) sono finalizzate al raggiungimento degli standard previsti dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i..

Dette aree devono essere sistemate con pavimentazione fornita di segnaletica orizzontale e verticale, alberature e percorsi pedonali, ecc. ed il relativo progetto esecutivo dovrà essere approvato. L'attuazione avverrà o per intervento diretto del Comune o contestualmente agli interventi edilizi e/o urbanistici ammessi.

Titolo II : ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

CAPO I DISPOSIZIONI VARIE

Art. 6 – Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale

1) STRUMENTI DI ATTUAZIONE:

l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale avverrà mediante:

- a- Programma Pluriennale di Attuazione di cui all'art. 33 e 34 della L.R. 5/12/77 n. 56 e s.m.i. nel caso in cui l'Amministrazione Comunale decida di dotarsi di tale documento;
- b- Piani particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti della L. 17/8/42 n.1150 e successive modificazioni e di cui agli artt. 38, 39, 40 della L.R. 5/12/77 n. 56 e s.m.i.;
- c- Piani per l'edilizia economica popolare di cui alla L. 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni e di cui all'art. 41 della L.R. 5/12/77 n. 56 e s.m.i.;
- d- Piani di recupero di cui agli artt. 28 e 30 della L. 5/8/78 n. 457 e di cui all'art. 41/bis della L.R. 5/12/77 n.56;
- e- Piani esecutivi convenzionati di cui all'art. 43 della L.R. 5/12/77 n. 56;
- f- Piani per le aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L. 22/12/71 n. 865 e di cui all'art. 42 della L.R. 5/12/77 n. 56 e s.m.i.;
- g- Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche di cui all'art. 47 della L.R. 5/12/77 n. 56 e s.m.i.;
- h- Permesso di costruire, DIA, secondo la normativa vigente (DPR 380/2001) e in coerenza con le prescrizioni del R.E. e del P.R.G.C.

Art.7– Permesso di costruire, denuncia inizio attività.

DGR 55-1491: l in caso di difformità tra le definizioni di cui al presente apparato normativo ed il T.U di cui al DPR n°380/2001., le disposizioni di quest'ultimo sono da considerarsi prevalenti a norma dell'art. 3 del medesimo, sul PRGC e sul R.E.

1) PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE, DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA':

In riferimento all'art. 1, L. 10/77, all'art. 48, L.R. 56/77 ed al regolamento edilizio comunale devono essere richieste dagli aventi

titolo i permessi di costruire o presentate le denunce di inizio attività ai sensi di legge per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio con la sola esclusione di:

- variazioni d'uso di unità abitative o immobiliari non superiori a 700 mc. apportate in assenza di lavori di carattere edilizio e compatibili con le norme del P.R.G.C.;
- impianto, scelta o modificazione delle colture agricole in atto;
- manutenzione ordinaria degli immobili.

2) INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE:

- interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione di edifici;
- interventi di ristrutturazione edilizia di edifici;
- costruzione, modifica, rimozione riguardanti edicole funerarie, chioschi, monumenti, fontane, stazioni di servizio, edicole;
- modifiche della destinazione d'uso di edifici con la sola esclusione di quelle previste al precedente comma 1);
- costituzione di discariche o di rilevati di accumulo di rifiuti solidi;
- apertura e costruzione di strade, costruzione di ponti, esecuzione di opere di urbanizzazione anche se interrato;
- costruzioni prefabbricate anche se a carattere provvisorio
- costruzioni temporanee e campeggi previsti all'art. 54 LR 56/77 e smi.
- esercizio delle attività estrattive, regolate dalle leggi nazionali e regionali di settore.

3) INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA':

sono interventi soggetti a Denuncia di Inizio di Attività, normati dal Testo Unico dell'Edilizia entrato in vigore il 30.06.2003 quelli non riconducibili all'elenco di cui ai precedenti commi 2) e 1) , che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici generale ed attuativi vigenti, del Regolamento Edilizio e della disciplina urbanistico- edilizia vigente, con esclusione :

- delle serre agricole precarie e/o a ciclo di coltivazione annuale, in assenza di opere edili, attuabili mediante semplice comunicazione;
- della semplice tinteggiatura di facciate, in assenza di altri interventi edilizi, a condizione che la comunicazione sia corredata con adeguata documentazione fotografica a colori, tipologia dei materiali, visto del responsabile del procedimento relativo a campioni, documentazione completa delle procedure di sicurezza ai sensi delle normative vigenti,
- della installazione di tende solari, la cui comunicazione dovrà essere corredata con documentazione fotografica a colori adeguata, tipologia, modello ed idoneo campione.

Titolo III – PREVISIONI DI P.R.G.C.

CAPO I

PRESCRIZIONI NORMATIVE DI P.R.G.C.

Art. 8 - Prescrizioni normative di P.R.G.C.

Ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o dichiarazione d'inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, è conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite sia dalle Norme di Attuazione, sia dalle tavole di Piano alle varie scale, sia ancora dagli elaborati geologici (cartografia e normativa) redatti in conformità ai contenuti della circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP.

Qualora si tratti di aree di nuovo insediamento gli interventi dovranno osservare le prescrizioni della Relazione Geologico-Tecnica specifica per l'area di intervento facente parte degli elaborati approvati.

Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. approvato secondo le procedure stabilite dalla legge.

A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G.C. vigente, alla acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti e - ove previsto - alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nelle NTA, nonché del Regolamento Edilizio vigente: si rammenta in particolare l'osservanza delle disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 3 marzo 1988, nonché la l.r. 26 marzo 1990, n. 13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili".

Articolo 9 – Norme generali, vincoli, tutele e fasce di rispetto:

1) VINCOLI GEOLOGICI E PRESCRIZIONI DERIVANTI DALL'ALLEGATO TECNICO "F".

Tutti gli interventi edificatori e/o di trasformazione del territorio dovranno essere verificati alla luce della tavola "Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'attitudine all'utilizzo urbanistico" in scala 1:10.000 allegata alla "Indagine geologico-tecnica per il progetto di variante al PRGC" redatta nel 2003, costituente allegato F di Piano.

Detta cartografia individua e perimetra differenti categorie di aree a diverso rischio idrogeologico, diversa attitudine all'utilizzo urbanistico e diverse classi di idoneità, le cui risultanze, espresse nel documento 10.0 "Sintesi della pericolosità geomorfologia, dell'attitudine all'utilizzo urbanistico e suddivisione in classi di idoneità", sono riportate nella normativa specifica di ognuna delle zone in cui è suddiviso il territorio comunale. Le relative indicazioni cartografiche sono altresì riportate sulle tavole del Piano 1,2,3,4.

Per ognuna delle zone territoriali omogenee in cui è suddiviso il territorio comunale è citata la classe di appartenenza; per brevità l'Indagine geologico-tecnica viene indicata "carta di sintesi" (es. classe IIa1 della carta di sintesi).

DGR 55-1491: Per la corretta definizione dei limiti fra le varie classi rappresentate nelle tavole di piano n.4, 6 e 7 nonché per quanto attiene alle fasce di rispetto associate al reticolo idrografico, si dovrà fare riferimento alla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico in scala 1:10.000

Di seguito sono riportate per ogni classe di idoneità le tipologie di intervento e le prescrizioni:

10.0 Sintesi della pericolosità geomorfologica, dell'attitudine all'utilizzo urbanistico e suddivisione in classi di idoneità.

10.1. Classe I

In alcuni casi è prevista l'obbligatorietà della relazione geologica che deve essere congruente con quella geotecnica. Tale obbligatorietà è prevista per:

- aree sottoposte a vincoli;
- manufatti di materiali sciolti;
- gallerie e manufatti sotterranei;
- stabilità dei fronti di scavo;
- fattibilità geotecnica di opere su grandi aree;
- discariche e colmate;
- emungimenti di falde idriche;
- dispersione nel sottosuolo, mediante, ad esempio, "subirrigazione" o "pozzi assorbenti", di scarichi fognari chiarificati, nei casi consentiti dalla normativa vigente;
- consolidamenti di fabbricati e ancoraggi

DGR 55-1491: Gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M.11.03.88 e di tutti gli Strumenti Urbanistici Esecutivi riguardanti Insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi dovranno essere corredati, oltretutto di studi geotecnici, di indagini e relazioni geologiche, come stabilito al punto H del DM 11.03.88

10.2. Classe II

10.2.1 Classe II a

Tipologie di intervento edilizio ammesse (art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;

- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- completamento;
- nuovo impianto.

1. Prescrizioni

- *gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento e/o sopraelevazione dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa redazione di relazione geologica e geotecnica, da effettuarsi nel rispetto degli adempimenti previsti dal D.P.R. 328/2001;*
- *redazione preventiva di un'accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere) secondo modalità esecutive indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;*
- *in relazione alla modesta soggiacenza di falda, il piano di calpestio di eventuali vani parzialmente interrati, andrà valutato sulla base di studi idrogeologici puntuali che definiscano la massima escursione della superficie freatica; per le porzioni di edificio esistenti, poste al di sotto del p.c., l'agibilità conseguente ad interventi di ristrutturazione è ammessa solo sulla base di uno studio geologico-idrogeologico puntuale che attesti il franco di sicurezza sulla falda;*
- *per i nuovi impianti, le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico-idrogeologico, redatto, oltretutto nel rispetto del D.M. 11/03/88, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99.*

10.2.2 Classe II a 1

1. *Tipologie di intervento edilizio ammesse (art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. - Circ. P.G.R. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984)*

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- completamento;
- nuovo impianto.

2. Prescrizioni

- *gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento e/o sopraelevazione dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa redazione di relazione geologica e geotecnica, da effettuarsi nel rispetto degli adempimenti previsti dal D.P.R. 328/2001;*
- *redazione preventiva di un'accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere) secondo modalità esecutive indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;*
- *in relazione alla modesta soggiacenza di falda, non è ammessa la realizzazione di vani con quota di calpestio al di sotto del p.c.;*
- *per le porzioni di edificio esistenti, poste al di sotto del p.c., è ammessa l'agibilità dei locali, mentre è vietato l'utilizzo ai fini abitativi;*
- *per i nuovi impianti, le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica*

fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico-idrogeologico, redatto, oltrechè nel rispetto del D.M. 11/03/88, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99.

10.3. Classe III

10.3.1 Classe III a

1. Tipologie di intervento edilizio ammesse

- *opere di nuova edificazione e/o ampliamento e/o sopraelevazione dell'esistente sono ammesse esclusivamente per le attività agricole e per residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa, previa esecuzione, nel rispetto del D.M. 11/03/88, di studi geologici, geotecnici ed idraulici, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;*
- *per gli edifici civili è ammessa la realizzazione di limitate opere pertinenziali non residenziali (es: box, tettoie, ecc.), previa esecuzione di studi geologici, geotecnici ed idraulici, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Per la sopraelevazione di edifici esistenti, dovrà essere valutata l'idoneità delle fondazioni in relazione ai nuovi carichi gravanti sulle strutture, attraverso l'elaborazione di adeguati studi geologici e geotecnici ai sensi del D.M. 11/03/88, oltre che al rispetto dei parametri urbanistici vigenti;*
- *relativamente a quanto sopra non potranno essere realizzati piani interrati, le nuove costruzioni dovranno essere poste ad una quota compatibile con la piena di riferimento. Non dovranno, in ogni caso, determinare un incremento del rischio per gli edifici esistenti;*
- *la realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, è subordinata a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.. e all'art. 38 delle N.d.A. del P.A.I.;*
- *nel rispetto della normativa corrente, sarà possibile effettuare trivellazioni di pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere ed interventi di bonifica agricola.*

2. Prescrizioni

- *non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale.*

Il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenza è ammissibile solo per i piani superiori a quello terreno;

- *divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;*

- *la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;*

- *per le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltrechè nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99.*

DGR 55-1491: *A seguito di interventi di riassetto territoriale, nella fattispecie a sistemazione dell'argine di maestra in Comune di Piovera e nell'adozione e/o la realizzazione di un programma di manutenzione ordinaria per la pulizia dei canali del reticolato minore, sarà possibile trasformare in residenza e/o altra attività anche il piano terreno, purchè il piano di calpestio del medesimo sia ubicato ad una quota superiore a quella dell'altimetria raggiunta dall'acqua durante gli episodi calamitosi riportati negli elaborati geologici allegati allo strumento urbanistico.*

.Le valutazioni relative alla mitigazione del rischio, che spetteranno all'Amministrazione Comunale, dovranno essere sviluppate sulla scorta di considerazioni e documentazioni tecniche specifiche, redatte da geologi e da professionisti competenti, in collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale.

La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la minimizzazione della pericolosità (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di

minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate, a mezzo di adeguato atto amministrativo.

10.3.2 Classe III a 1

1. Tipologie di intervento edilizio ammesse

- opere di nuova edificazione e/o ampliamento e/o sopraelevazione dell'esistente sono ammesse esclusivamente per le attività agricole e per residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, se non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda stessa, previa esecuzione, nel rispetto del D.M. 11/03/88, di studi geologici, geotecnici ed idraulici, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;
- per gli edifici civili è ammessa la realizzazione di limitate opere pertinenziali non residenziali (es: box, tettoie, ecc.), previa esecuzione di studi geologici, geotecnici ed idraulici, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Per la sopraelevazione di edifici esistenti, dovrà essere valutata l'idoneità delle fondazioni in relazione ai nuovi carichi gravanti sulle strutture, attraverso l'elaborazione di adeguati studi geologici e geotecnici ai sensi del D.M. 11/03/88, oltre che al rispetto dei parametri urbanistici vigenti;
- relativamente a quanto sopra non potranno essere realizzati piani interrati, le nuove costruzioni dovranno essere poste ad una quota compatibile con la piena di riferimento. Non dovranno, in ogni caso, determinare un incremento del rischio per gli edifici esistenti;
- la realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, è subordinata a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m. e all'art. 38 delle N.d.A. del P.A.I.;
- nel rispetto della normativa corrente, sarà possibile effettuare trivellazioni di pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere ed interventi di bonifica agricola.

2. Prescrizioni

- non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale. Il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenza è ammissibile solo per i piani superiori a quello terreno;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
- per le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltreché nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99.

10.3.3 Classe III a 2

1. Tipologie di intervento edilizio ammesse .

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, senza aumenti di superficie e volume.

2. Ulteriori interventi ammessi

"In conformità a quanto indicato nell'art. 9, comma n. 6, delle N.d.A. del P.A.I., di seguito riportato:

- Nelle aree Eb, oltre agli interventi di cui al comma 5 del sopracitato art. 9 delle N.d.A. del P.A.I. (*), sono consentiti: gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;

- *il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.*

() Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Ee sono esclusivamente consentiti:*

- *gli interventi di demolizione senza ricostruzione;*
- *gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;*
- *gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;*
- *gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;*
- *i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;*
- *gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;*
- *le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;*
- *la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;*
- *l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue; l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.*

3.Prescrizioni

- *non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale;*
- *divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;*
- *la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non*

classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;

- *per le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltreché nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99;*
- *sarà possibile, nel rispetto della normativa corrente, effettuare trivellazioni di pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere ed interventi di bonifica agricola.*

10.3.4 Classe III a 3

1. *Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne alle perimetrazioni di dissesto a pericolosità molto elevata, riconducibili alle Aree Ee del P.A.I.*
- *demolizione senza ricostruzione;*

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- adeguamento igienico-funzionale.

2. Ulteriori interventi ammessi

In conformità a quanto indicato nell'art. 9, comma n. 5, delle N.d.A. del P.A.I., di seguito riportato.

"Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L.12 ottobre 2000, n. 279 convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Ee sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo."

3. Prescrizioni

- è vietata la realizzazione di piani seminterrati e interrati;
- le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto dovranno essere di tipo discontinuo. L'eventuale zoccolatura di supporto dovrà essere provvista di idonei scolì per l'acqua;
 - gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento, desumibile dalla carta geomorfologica;
 - è fatto divieto di assegnare destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici, oggetto di ristrutturazione, poste al di sotto del piano di campagna;
 - non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza, con la sola eccezione degli edifici rurali connessi alla conduzione aziendale;
 - divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
 - la regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere), secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;
 - per gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltretutto nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99. Eventuali controindicazioni

di natura geologica, idrogeologica ed idraulica, potranno imporre la realizzazione di pozzi a tenuta da assoggettare a periodico svuotamento;
- sarà possibile, nel rispetto della normativa corrente, effettuare trivellazioni di pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere ed interventi di bonifica agricola.

10.3.5 Classe III b:

1. Classe 3b: a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto territoriale e dell'avvenuta minimizzazione del rischio:

-ristrutturazione edilizia ;

-completamento.

2. Ulteriori interventi ammessi.

- per gli edifici civili è ammessa la realizzazione di limitate opere pertinenziali non residenziali (es: box, tettoie, ecc.), previa esecuzione di studi geologici, geotecnici ed idraulici, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Per la sopraelevazione di edifici esistenti, dovrà essere valutata l'idoneità delle fondazioni in relazione ai nuovi carichi gravanti sulle strutture, attraverso l'elaborazione di adeguati studi geologici e geotecnici ai sensi del D.M. 11/03/88, oltre che al rispetto dei parametri urbanistici vigenti;

- relativamente a quanto sopra non potranno essere realizzati piani interrati, le nuove costruzioni dovranno essere poste ad una quota compatibile con la piena di riferimento. Non dovranno, in ogni caso, determinare un incremento del rischio per gli edifici esistenti;

- la realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico, se non altrimenti localizzabili, è subordinata a quanto indicato nell'art. 31 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m. e all'art. 38 delle N.d.A. del P.A.I.;
- nel rispetto della normativa corrente, sarà possibile effettuare trivellazioni di pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere ed interventi di bonifica agricola.

3. Prescrizioni.

gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento e/o sopraelevazione dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P.

11 marzo 1988, previa redazione di relazione geologica e geotecnica, da effettuarsi nel rispetto

degli adempimenti previsti dal D.P.R. 328/2001;-redazione preventiva di un'accurata regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi ed impluvi in genere) secondo modalità esecutive indicate in apposito studio geologico-idrogeologico;

non è ammessa la realizzazione di vani con quota di calpestio al di sotto del p.c.; per le porzioni di edificio esistenti, poste al di sotto del p.c., è ammessa l'agibilità dei locali, mentre è vietato l'utilizzo ai fini abitativi;

per i nuovi impianti, le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico-idrogeologico, redatto, oltrechè nel rispetto del D.M. 11/03/88, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R.13/90, L.R.37/96,D.Lgs. 152/99.

DGR 55-1491: Porzioni di territorio edificate appartenenti alla cosiddetta "Fascia

C" riconducibile alle aree "Em"del PAI risultano ubicate all' interno della sopraccitata delimitazione e sono state colpite dall'evento alluvionale 1994 (Tanaro) e/o dall'evento del 1993 (Scrivia) Risultano, pertanto, inserite in porzioni di territorio soggette a rischio idraulico tale da richiedere interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente, nella fattispecie la sistemazione dell'argine di maestra in Comune di Piovera e nell'adozione e/o la realizzazione di un programma di manutenzione ordinaria per la pulizia dei canali del reticolato minore.Il meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o la minimizzazione della pericolosità dovrà essere conforme a quanto indicato al punto 7.10 delle NTE alla Circ. 7/LAP.

Le valutazioni relative alla mitigazione del rischio ,che spetteranno all'Amm.ne Com.le, dovranno essere sviluppate sulla scorta di considerazioni e documentazioni tecniche specifiche, redatte da geologi e da professionisti competenti, in collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale.

La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la minimizzazione della pericolosità (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amm.ne Com.le o da altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi, completate le opere e fatte salve procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente alla Amm.ne Com.le verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate, a mezzo di adeguato atto Amministrativo.

A seguito degli interventi di riassetto, oltre a quanto stabilito ai sopraccitati cap.10.3.1-10.3.2 ed ai paragrafi10.3.1.1-10.3.2.1 saranno consentite oltrechè per gli edifici rurali, anche per i fabbricati civili, le seguenti operazioni:

- ristrutturazione edilizia;
- completamento.

2) FASCE DI RISPETTO DI FIUMI, TORRENTI, LAGHI E CANALI:

I canali arginali denominati Roggia Riale e Roggia Corsica sono protetti da una fascia di rispetto di m.150 in cui sono vietate le nuove edificazioni e le relative opere di urbanizzazione; sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni e verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole. In caso di edifici esistenti in dette fasce sono consentiti gli interventi dettagliatamente elencati nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'attitudine all'utilizzo urbanistico e suddivisione in classi di idoneità".

Tali fasce sono computabili al fine di calcolo della quantità edificabile.

Le fasce di rispetto individuate nelle tavole di P.R.G.C. sono soggette ai disposti del "Decreto Legislativo 22.1.2004 n°42" Codice dei Beni culturali e del Paesaggio. G.U. n 45/2004 e s.m.i.

2 bis) FASCE DI RISPETTO (prescrizione da indagine geologico- tecnica):

I corsi d'acqua di proprietà pubblica, a qualsiasi titolo, dovranno avere una fascia di rispetto di 10 m, a partire dalla sponda dell'alveo inciso, ai sensi dei disposti del Testo Unico di Polizia Idraulica n. 523/1904;

relativamente ai canali principali facenti parte del Consorzio Irriguo Rogge Tortonesi, individuate in cartografia, dovrà, analogamente a quanto sopra, essere prevista una fascia di rispetto di 10 m, a partire dalla sponda dell'alveo inciso;

per i corsi d'acqua privati, nel rispetto dell'assetto geomorfologico-idraulico del territorio in esame, è prevista una fascia di rispetto non edificabile di 5 m a partire dalla sponda dell'alveo inciso.

2tris) SPONDE ED ATTRAVERSAMENTI DEI CORSI D'ACQUA (prescrizioni da "indagine geologico-tecnica"):

Non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolato minore mediante tubi o scatolari anche se di ampia sezione;

non sono ammesse occlusioni (anche parziali) dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari;
la realizzazione di nuove opere di attraversamento dei corsi d'acqua è subordinata all'esecuzione di idonee verifiche idrauliche, redatte a norma della "Direttiva N. 4" allegata al P.A.I.;
le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze delle verifiche di portata.

3) FASCE DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI, OLEODOTTI, GASDOTTI, METANODOTTI, ECC:

gli elettrodotti, gli oleodotti, i gasdotti, i metanodotti, ecc. sono salvaguardati da fasce di rispetto minime dall'asse della condotta misurata in orizzontale sul terreno, entro cui è vietata l'edificazione. le misure minime di tali fasce di rispetto variano in relazione:

- alle servitù previste dalla concessione
- conformemente ai disposti D.M 24.11.1984
- le fasce di rispetto di elettrodotto esistente sono indicate nelle

tavole di Piano.

4) FASCE DI RISPETTO RELATIVE ALLA VIABILITÀ EXTRA URBANA

Le fasce di rispetto individuate graficamente nelle tavole di piano hanno valore indicativo: per l'effettiva distanza si dovrà fare riferimento caso per caso:

- al DM 5.11.2002 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", che al cap. 3 reca :
"Classificazione delle strade e criteri compositivi della piattaforma", al punto 3.3 "Elementi costitutivi dello spazio stradale", definizione delle fasce di rispetto;
- alla deliberazione della Giunta Provinciale n° 743 del 24. 11. 2005 "Aggiornamento della classificazione delle strade provinciali storiche e delle ex strade statali" e s.m. per determinare l'effettiva larghezza delle fasce di rispetto da osservare.

Nelle fasce di rispetto relative alla viabilità extraurbana esistente o in progetto, è fatto divieto di nuove costruzioni salvo quanto esplicitamente previsto ai commi seguenti.

Tali fasce sono destinate ad eventuali ampliamenti della viabilità esistente, nuove strade o corsie di servizio, a parcheggi pubblici, percorsi pedonali o ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura.

Non è ammessa la nuova costruzione, salva la concessione a titolo precario per impianti di distribuzione di carburante opportunamente intervallati e distanziati da incroci e fatta salva la prioritaria esigenza di visibilità e sicurezza.

Nelle aree di servizio esistenti non individuate come tali è consentita unicamente la realizzazione di manufatti a carattere precario. Ad esse si applicano i disposti all'articolo 27 della L.R.

56/77 e si richiamano, altresì, i disposti del Codice della Strada e del D.P.R. n° 495 del 16.12.1992 modificato dal D.P.R. n°147 del 26.04.1993.

Per gli edifici rurali esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di quantità edificata.

Per gli edifici ad uso residenziale esistenti è ammessa la ristrutturazione con un aumento non superiore al 20% della Sul preesistente per sistemazioni igieniche o tecniche per ciascuna unità abitativa (Ua) con un massimo di mq. 70,00: gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della infrastruttura viaria da salvaguardare, o comunque in posizione tale da non comportare ulteriori riduzioni della distanza della viabilità.

Le superfici delle fasce di rispetto sono computabili ai fini del calcolo della quantità edificabile nei lotti che le comprendono.

5) FASCIA DI RISPETTO DEL CIMITERO URBANO:

Nella fascia di rispetto relativa al Cimitero è fatto divieto di nuove costruzioni e di ampliamento di quelle esistenti; è ammesso l'utilizzo di dette fasce per le opere di ampliamento del cimitero stesso, per la realizzazione di parcheggi e dei parchi pubblici e l'impianto di colture arboree industriali.

In caso di edifici esistenti sono ammesse la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di Sul. Tale fascia di rispetto è computabile al fine del calcolo delle quantità edificabili.

6) FASCE DI RISPETTO DI IMPIANTI DI DEPURAZIONE, DI ACQUE REFLUE, DI PUBBLICHE DISCARICHE, DI DEPOSITI DI MATERIALI INSALUBRI E/O PERICOLOSI:

Nelle fasce di rispetto relative ai depositi di materiali insalubri e pericolosi, alle pubbliche discariche, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto, è fatto divieto di nuove costruzioni.

E' obbligatorio l'impianto di una cortina di essenze arboree locali ad alto fusto.

Le fasce di rispetto relative ai depositi di materiali insalubri e pericolosi e alle pubbliche discariche avranno profondità di mt. 100,00.

7) FASCE DI RISPETTO DEI POZZI PUBBLICI:

Per le fasce di rispetto relative alle opere di presa degli acquedotti è richiamato il disposto del D.P.R. 24.05.1988 n°236 e, in particolare, l'articolo 6. Dette fasce di rispetto hanno carattere di temporaneità e cessano la loro operatività quando le opere di presa degli acquedotti siano disattivate permanentemente. In caso di edifici esistenti in dette fasce è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di SUL.

Le fasce di rispetto relative alla viabilità, cimitero e servizi tecnologici individuate nella cartografia del Piano, sono normate secondo i disposti dell'articolo 27 della L.R. 56/77: in esse possono essere ubicati impianti e infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia nonché di attrezzature di rete per l'erogazione dei pubblici servizi.

8) VIALI ED ALBERATE:

In adeguamento al Piano Territoriale Provinciale, parte IV- “ I caratteri e gli elementi di identificazione del paesaggio” delle NdA del PTP art.19, 19.1 e 19.2 è ribadita la norma già presente nelle NTA del PRGC/1997 a tutela delle alberate quali “elementi naturali caratterizzanti il paesaggio”:

in tutte le zone del territorio comunale dovranno essere conservate le alberate esistenti;

in particolare, nel concentrico, le alberate ed i viali esistenti, siano di recente che di antico impianto; nelle zone agricole le alberate, i viali di accesso a cascine o complessi agricoli, o al margine di strade di qualsivoglia categoria, siano esse individuate o meno nella cartografia del Piano con il segno “elementi naturali caratterizzanti il paesaggio: viali ed alberate”.

Per l'abbattimento motivato (per cause fitosanitarie o esigenze di altra natura) è necessaria la preventiva autorizzazione rilasciata dal Sindaco, in conformità agli articoli 12 e seguenti L.R. 57/79 e dell'ultimo comma dell'articolo 56 L.R. 56/77 e s.m.i., ed è obbligatoria la sostituzione nella stessa sede – o con la ricollocazione più prossima- al fine di ricostituire il continuum preesistente.

9) RECINZIONI A CONFINE:

In tutte le zone del territorio comunale, qualora il confine di proprietà sia a distanza inferiore a m. 10,00 da pareti finestrate site al piano terreno, non può essere consentita la costruzione di recinzioni di muratura, o comunque cieche, né possono essere edificati bassi fabbricati addossati al confine di alcun tipo (pertinenziali di ogni genere, porticati, ricoveri animali, ricoveri attrezzi, autorimesse ed altro).

Art. 9 bis:**Prevenzione del rischio di inquinamento acustico**

Tutti gli interventi edilizi del territorio comunale dovranno essere conformi al Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale e delle sue risultanze; in particolare gli interventi nelle aree prospicienti le vie Dante e Frat.lli Rosselli e quelli ricadenti nelle aree definite dalla distanza di 50 m. dalla ex SS 211 dovranno essere conformi ai requisiti del DPCM 05.12.1997 "Determinazione dei requisiti passivi degli edifici" previsto dall'art.31 punto 2 lettera e) del Regolamento Edilizio.

Tale conformità sarà accertata in sede di rilascio del certificato di agibilità.

Articolo 9 ter:**Centuriazione romana e percorsi viari antichi**

1) Le indicazioni derivanti dal PTP relative ai percorsi viari antichi e la centuriazione romana, sentita la competente Soprintendenza per i beni archeologici del Piemonte sono state recepite dal Piano mediante:

a - *Indicazioni cartografiche* : LE AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO:

- fasce di rispetto di m.100 a cavallo dell'asse stradale della strada provinciale Sale- San Giuliano, nel tratto compreso tra il confine comunale a Sud e la strada comunale della Ravera, e della roggia della Torre, dal confine comunale della strada comunale della Carlevara per il solo tratto rettilineo est-ovest
- fasce di rispetto di m. 100 a cavallo dell'asse della strada comunale vecchia di Valenza ,nel tratto tra la strada comunale della Ravera e verso Sud, un lungo tratto rettilineo piega verso ovest all'altezza della strada comunale di San Romano ed esce dal territorio salese
- area interna ed esterna della chiesa di Santa Maria e San Siro, individuata nella cartografia di piano come edificio di interesse storico-artistico ai sensi del D.Leg.vo 22.1.04 n°42,"Codice dei beni culturali e del paesaggio", con simbolo rosso ad indicare anche la tutela archeologica quale area a rischio archeologico

*b - Indicazioni normative***1. AREA DI ATTENZIONE ARCHEOLOGICA:**

- Tutto il territorio comunale è area di **attenzione archeologica**, in quanto area facente parte della centuriazione dell'antica Dertona, sul cui territorio sono stati condotti numerosi studi e ricerche di approfondimento. Interventi che alterino lo stato attuale dei suoli possono essere suscettibili di rinvenimenti archeologici. Inoltre devono essere conservate le tracce di sistemazione viaria e fondiaria di età romana (centuriazione) ancora ben conservate in alcuni tratti.
- Ogni ritrovamento, da qualsivoglia motivo causato (conduzione agricola dei suoli, lavori di scavo di qualunque natura), anche di modesta entità deve essere comunicato al servizio urbanistico del Comune di Sale che ne darà informazione alla competente Soprintendenza, previa annotazione della causa del ritrovamento, l'elenco e la sommaria descrizione, la localizzazione su tavola in scala 1: 10000 appositamente dedicata e conservata a disposizione della competente Soprintendenza.
- Interventi che modifichino gli attuali tracciati identificati come pertinenti alla viabilità antica e alla centuriazione non sono assentibili. In presenza di eventuali cause di forza maggiore, tali interventi devono essere preventivamente sottoposti alla Soprintendenza per esame e parere di competenza, preliminarmente al rilascio di titoli autorizzatori.

2- AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

Nelle aree individuate con apposita indicazione grafica sulla tavola di Piano 3, territorio Sud-Gerbidi e nelle aree perimetrate come zona A - centro storico sulla tavola n.5 sviluppo del centro storico e dei villari: ("centuriazione romana-tracce" croce rossa su edificio religioso in legenda) ogni atto a qualsiasi titolo autorizzante attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio, utilizzazione di risorse naturali, manutenzione o ristrutturazione di immobili o manufatti esistenti, allacciamenti ecc., comportante attività di scavo e/o modificazioni dello stato dei suoli deve essere condizionato alla preventiva comunicazione alla Soprintendenza per i beni Archeologici del Piemonte con un preavviso minimo di almeno 20 giorni.

- In queste aree ogni eventuale ritrovamento dovrà comunque essere documentato e sottoposto alla valutazione della competente Soprintendenza Archeologica.
- E' fatto divieto ad ogni soggetto avente titolo di modificare i tracciati viari ed il tracciato della roggia della Torre identificati dal piano come: Aree a rischio archeologico nella giacitura, sezione, rilevato individuati nella tavola n.3, indicati in legenda "centuriazione romana -tracce"
- Tutto il territorio comunale indicato è area della centuriazione tortonese. E' fatto obbligo al responsabile del competente Servizio urbanistico comunale di emettere atti autorizzativi, anche in aree non individuate dal Piano a rischio o di **attenzione archeologica**, aventi

come finalità o come conseguenza lo spostamento della giacitura di percorsi viari, canali, alberate ecc.(coltivazione di cave,costruzione di servizi a rete, ecc.)solo previa presentazione di apposito preventivo parere favorevole della competente Soprintendenza.

•

Art. 9 quater – Stazioni di servizio

Nelle aree di piano con specifica destinazione a stazioni di servizio sono ammesse, oltre alla realizzazione di apparecchi per l'erogazione del carburante, ed il lavaggio di autoveicoli e di chioschi per il ricovero del personale, opere edilizie che si configurano come costruzioni a carattere permanente destinate ad attività di pubblico esercizio, autoriparazioni se non in contrasto con la normativa prevista dal piano del commercio (Delibera Consiglio Comunale vigente di adeguamento alla Legge Regionale sul Commercio).

Tali costruzioni dovranno essere realizzate esclusivamente nella porzione dell'area destinata a “ stazione di servizio” non gravata dalla fascia di rispetto stradale o da altro vincolo di inedificabilità per le aree esterne al centro abitato, e ad una distanza non inferiore a m. 10,00 dal ciglio stradale all'interno dei centri abitati.

Esse dovranno rispettare le distanze dai confini e dalle costruzioni previste dal Codice Civile e dalla disciplina dell'area urbanistica della quale la stazione di servizio fa parte e non potranno avere superficie coperta complessiva superiore al 30% dell'area di pertinenza, né altezza superiore a m. 3,50.

DGR 55-1491: Art.9 quinquies - classificazione sismica

Dal momento che il Comune di Sale risulta classificato nell'Allegato A- Classificazione sismica dei Comuni Italiani-dall'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n°3274 del 20.3.2003, in zona 4, dovranno essere individuati gli “edifici strategici” e le opere infrastrutturali la cui funzionalità assume rilievo fondamentale durante gli eventi sismici ai fini della protezione civile, nonché di quelli che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso ,ai sensi della DGR n° 46-11402 del 23.12.03 BUR n° 53/2003.I progetti relativi a tali edifici ed infrastrutture dovranno seguire le definizioni tecniche e procedurali indicate al punto 5 “Zona 4” della Circolare del P.G.R. 27.4.2004 n°1/DOP BUR n° 17/2004.

A seguito dell'aggiornamento e adeguamento dell'elenco delle zone sismiche di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 19.01.2010, n° 11-13058, e la successiva D.G.R. n° 28-13422 del 01.03.2010, con cui il territorio del Comune di Sale è stato ricompreso in zona 3, i titolari di P.d.C. dovranno provvedere a quanto prescritto dalle Deliberazioni citate

TITOLO IV SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLE DESTINAZIONI D'USO

CAPO I - AZZONAMENTO

Articolo 10- Suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee

1) SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE:

ZONE A, A1, A2 : aree di conservazione e di mantenimento degli insediamenti di carattere ambientale e documentario , comprende la parte di territorio delimitata come Centro Storico e come Villari;

classe IIa e classe IIa1 della carta di sintesi, articolo 12 NTA;

ZONE B: aree di completamento e riqualificazione residenziali, esistenti e di completamento, comprendono parti di territorio completamente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A : concentrico e frazione Gerbidi; classe IIa e classe IIa1 della carta di sintesi, articoli 13 e 14 NTA;

ZONE C: aree di trasformazione residenziali di nuovo impianto, comprendono parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali; classe IIa e classe IIa1 della carta di sintesi, articolo 15 e 16 NTA;

ZONE D1: aree di trasformazione, produttive di nuovo impianto, comprendono parti del territorio a destinazione produttiva per le quali il PRGC prevede il nuovo impianto; classe IIa della carta di sintesi, articolo 18 NTA;

ZONE D2: aree di mantenimento, riqualificazione e completamento produttive esistenti e/o da completare, comprendono parti del territorio a destinazione produttiva per le quali il PRGC prevede il mantenimento e/o il completamento; classe IIa della carta di sintesi, articolo 19 NTA;

ZONE D3: aree commerciali/direzionali, comprendono parti del territorio a destinazione commerciale e direzionale; classe IIa della carta di sintesi, articolo 20 NTA;

ZONE D4: aree del "loisir" per attività ludico-ricreative, comprendono parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti ricettivi e ricreativi;

classe IIa della carta di sintesi articolo 21 NTA;

ZONE E: aree per attività agricole, comprendono parti del territorio destinate ad attività agricole, suddiviso nelle classi I, II, III e sottoclassi previste dalla carta di sintesi dell'indagine geologico-tecnica, articolo 22 NTA;

ZONE F: aree di interesse generale e aree vincolate, comprendono parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale o aree vincolate.

Ognuna sarà normata in base alla classe di idoneità prescritta dalla carta di sintesi, articoli 24, 25, 26, 27, 28 ,28 bis NTA.

Gli elaborati “ Indagine geologico-tecnica” redatti per le Varianti ex art.17 c. 7 della L.U.R. costituiscono parte integrante delle NTA del PRGC vigente ed esclusivamente ai suddetti elaborati deve essere fatto riferimento per l'attivazione delle aree oggetto di variante.

DGR 55-1491: per la corretta definizione dei limiti tra le diverse classi nonché per quanto attiene alle fasce di rispetto associate al reticolo idrogeologico, si dovrà fare riferimento alla Carta di Sintesi in scala 1: 10000 dell'allegato F.

2) MARGINE DELLA CONFIGURAZIONE URBANA

Il territorio del Comune di Sale è interamente ricompreso nel “paesaggio di pianura e di fondovalle” ai sensi dell'art.19, parte IV delle NdA del PTP, con elementi di identificazione “elementi naturali caratterizzanti il paesaggio” riconosciuti nelle alberate e nei viali che il PRGC tutela all'art.9 punto 8.

Quale ulteriore elemento di identificazione del paesaggio urbano il margine della configurazione urbana (art.20 e 21 delle NdA del PTP) è identificato con:

1 la perimetrazione a est ed a ovest del centro urbano:

a est coincide con il tracciato della ex SS 211 e via Fr.lli Rosselli, ad ovest quasi per intero con la circonvallazione esterna;

2 il margine delle zone D produttive site tra la ex SS 211 e la strada vecchia di S. Romano.

(il margine proposto dal PTP è condiviso e completato con la parte a sud del concentrico).

3) COSTRUZIONI IN TERRA CRUDA

sul territorio comunale sono episodicamente presenti costruzioni in terra cruda, di cui alla LR 2/2006 “ Norme per la valorizzazione delle costruzioni in terra cruda”.

Nel caso di interventi di conservazione (manutentivi, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione) debbono essere osservate le tecniche di intervento appropriate prescritte.

CAPO II

ZONE RESIDENZIALI

Articolo 11- Norme di carattere generale

1) DESTINAZIONI AMMESSE:

le zone individuate come residenziali (A, B, C) sono destinate ad insediamenti residenziali e a funzioni compatibili con la residenza, puntualmente elencate all'art.23 delle norme di attuazione del PTP:

1. residenza
2. attività turistico ricettive
3. A2 artigianato di servizio
4. B attività di ricerca
5. attività terziarie
6. attività espositive
7. servizi di interesse generale
8. centri di ricerca
9. attività di servizio alle persone ed alle imprese

2) STANDARD URBANISTICI:

le tavole di PRGC localizzano le aree destinate a standards urbanistici e servizi sociali riferite all'entità degli insediamenti residenziali esistenti e a quelli in progetto attuabili tramite permesso di costruire singolo, quantificate in base ai parametri stabiliti ex articolo 21 LR 56/77 smi punto 1).

Le aree sottoposte a SUE devono reperire all'interno del perimetro dei piani esecutivi le quantità di aree da destinare a servizi ai sensi dell'art.21 LR 56/77e smi.

3) PARCHEGGI PRIVATI:

in ottemperanza ai disposti della L 24.03.1989 n°122 (legge Tognoli) nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

4) VERDE PRIVATO:

nelle aree di pertinenza delle nuove costruzioni site nelle zone B e C devono essere riservate quote di verde privato (superficie da sistemare o mantenere a verde urbano permeabile) non inferiore al 30% dell'area di pertinenza; nelle zone A,A1,A2 ,B nelle aree di pertinenza degli interventi ammessi (3,3a,4,4a dell'art.12 punto 5 delle NTA) la quota di verde privato dovrà essere riservata nella misura non inferiore al 20%.

Sono inoltre individuate in cartografia le aree da mantenere o sistemare a verde privato.

5) ACCESSI:

l'apertura di ulteriori accessi carrabili o pedonali sulle strade pubbliche è subordinata all'osservanza delle vigenti leggi, ed all'approvazione del competente servizio comunale.

6) COMPATIBILITA' IDROGEOLOGICA:

Le zone residenziali del concentrico sono interamente ricadenti nelle aree di classe IIa e IIa1 della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'attitudine all'utilizzo urbanistico"; il limite di separazione tra le due classi all'interno del centro abitato è individuato nella tavola di Piano n.4* "Sviluppo relativo al concentrico" in scala 1: 2000.

La zona B di Gerbidi è interamente ricadente nella classe IIa. Tutti gli interventi realizzabili a norma del presente articolo potranno essere assentiti soltanto dopo attenta verifica della loro compatibilità idrogeologica come tassativamente richiesto al paragrafo 1 articolo 9 delle presenti NTA ed alle condizioni e prescrizioni dalle classi di attitudine all'utilizzo urbanistico cui appartengono.

7) NORMA TRANSITORIA:

Fino a che non sarà approvato il Piano del Colore, le facciate che mantengono il colore preesistente, o lo variano seguendo l'indicazione fornita dall'Ufficio Edilizia Privata sulle campionature proposte, possono essere realizzate con semplice comunicazione di ordinaria manutenzione, fatti salvi gli adempimenti concernenti l'eventuale occupazione di suolo pubblico e gli eventuali obblighi di legge relativi alla sicurezza.

Articolo 11 bis – disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa (Delibera del Consiglio Comunale in ottemperanza al D.Lgs N° 114/98 e allegato A alla delibera G.R. n° 59- 10831 del 24.3.2006 e s.m.i.)

La contestuale deliberazione con cui il Comune di Sale ha ottemperato alle disposizioni dell' art. 8 comma 3 del D.Lgs.114/98, dell'art. 4 comma 1 della LR 28/99 e della DCR n° 563-13414 del 29.10.1999 e dell'allegato A alla DCR n. 59-10831 del 2006 recepisce i contenuti degli indirizzi e dei criteri regionali , e localizza le zone di insediamento commerciale e le localizzazioni commerciali urbane non addensate:

- *A.1. addensamento storico rilevante nel tratto centrale di via Roma;*
- *A.3. addensamento commerciale urbano forte nelle vie Marconi, Dante, Bellisomi, piazza Garibaldi;*

- L.1.localizzazione commerciale urbana non addensata v. Dante 95, su cui è in atto la classificazione M-SAM2 dell'esercizio commerciale, riconosciuta con Delib. CC.8 marzo 2005 n. 6.
- L.1. localizzazione commerciale urbana non addensata via Gramsci angolo via San Lazzaro.
- L.1. localizzazione commerciale urbana non addensata Manifattura Tabacchi" via Alessandria n. 23

Rimane salva ai sensi dell'articolo 14 comma 1. e dell'articolo 22 comma 2. dell'allegato A alla DCR n° 59-10831 del 24.03.2006 e della deliberazione del Consiglio Comunale di adeguamento alla legge regionale sul commercio, la possibilità di riconoscimento di ulteriori localizzazioni commerciali non addensate (L.1.) anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni in conformità al PRGC vigente. Nello stesso allegato A più volte citato, il Comune di Sale è elencato tra i comuni intermedi della Rete Secondaria, con asterisco indicante che il Comune appartiene all'area di programmazione commerciale Alessandria- Tortona- Valenza (allegato 2 " Comuni polo e subpolo, comuni intermedi, comuni minori" dell'allegato A).

Ai sensi dell'art. 17 comma 2 dell'allegato A la compatibilità territoriale dello sviluppo è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di permesso di costruire relativa agli insediamenti commerciali; per la definizione delle tabelle e dei prospetti relativi si rinvia alla delibera del Consiglio Comunale di adeguamento alla nuova Legge Regionale sul commercio e all' allegato A.

In queste zone, individuate nella Tav.4* del PRGC vigente e nella cartografia approvata con delibera del Consiglio Comunale di adeguamento alla Legge Regionale sul commercio, agli interventi edilizi di tipo commerciale, si applicano i contenuti, le prescrizioni e le direttive di cui alla normativa approvata contestualmente, e si applicano le prescrizioni di cui alle relative zone territoriali omogenee di appartenenza delle presenti NTA.

Ai sensi della delibera del CC. di adeguamento alla nuova Legge Regionale sul Commercio, si allega al termine delle presenti NTA la tabella 1: Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali; riassume le zone urbanistiche omogenee in cui sono ammesse le diverse strutture di vendita in funzione della loro superficie.

**Articolo 12- Zone residenziali A-
Area di conservazione degli insediamenti di carattere
ambientale e documentario**

1) FINALITA' DELLE NORME:

la finalità delle norme relative alla zona A è quella di consentire la conservazione, il recupero e il risanamento del patrimonio edilizio esistente perimetrato come Centro Storico nel rispetto del tessuto edilizio e delle caratteristiche distributive strutturali e formali degli edifici consolidate nel tempo.

Sono assoggettati alla normativa di recupero e risanamento i Villari, contigui al Centro Storico, compresi nella tavola del P.R.G.C. ed individuati come aree di mantenimento con le sigle A1 e A2.

2) PERIMETRAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO:

Il perimetro della zona A delimita le aree aventi caratteristiche ambientali e documentarie, comprende l'area individuata come Centro Storico ai sensi dell'art. 24 comma 2 e comma 12 LR. 56/77 smi e costituisce l'individuazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 della L. 457/78.

La zona A è area di interesse archeologico ai sensi dell'art. 11.1 punto 1 delle NdA del PTP e dell'articolo 9 ter delle NTA.

Il perimetro racchiude parti del territorio in cui gli edifici, anche quando privi di particolare valore architettonico, costituiscono un insieme di particolare pregio per le caratteristiche di continuità del tessuto edilizio e la costanza tipologica delle scelte distributive, strutturali, formali e costruttive.

I soli edifici ricadenti in tali zone assoggettati a restauro e definiti di interesse storico-artistico devono essere assoggettati alla procedura di cui all'ultimo comma articolo 49 L.R. 56/77 e successive modifiche.

L'edificio della chiesa Santa Maria e San Siro, individuato con simbolo rosso (croce) e l'area esterna di pertinenza sono area a rischio archeologico secondo la definizione dell'art.11.1 delle NdA del PTP.

Operano le prescrizioni di salvaguardia archeologica dell'art.9 ter delle NTA.

3) PREVISIONI DI PRGC e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

in questo perimetro il PRGC prevede il recupero dell'edificato secondo le destinazioni d'uso ammesse specificate nell'articolo 11 delle presenti Norme e nella tavola del PRGC.

Alle stesse Norme sono assoggettate le aree perimetrare A1 e A2. Le zone A e A2: operano le prescrizioni della classe IIa della carta di sintesi. La zona A1: operano le prescrizioni della classe IIa1 della carta di sintesi.

4) UNITA' MINIME DI TESSUTO EDILIZIO (Ute):

sono le unità minime di tessuto edilizio corrispondenti ad una o più corti prese per intero ed equivalenti ad una o più proprietà definite catastalmente: su tali perimetri, definibili in base allo stato di proprietà, i singoli proprietari, soli o consorziati, possono proporre Piani di Recupero ex articolo 30 L.457/78.

5) INDIVIDUAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO PER CIASCUNA UNITA' EDILIZIA:

la tavola n.5 del P.R.G.C. individua il tipo di intervento ammesso per ciascuna unità edilizia attuabile con autorizzazione o concessione secondo i disposti degli articoli 49 e 56 L.R. 56/77 e s.m.i. e del Regolamento Edilizio.

Con esplicito riferimento alle definizioni di cui all'articolo 13 L.R. 56/77smi ed alla circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 5/SG/URB del 27.04.1984 che si intendono qui interamente richiamate, i tipi di intervento di cui al presente comma, come cartograficamente definiti, e con le prescrizioni di cui alla carta di sintesi, sono:

1. ordinaria manutenzione
2. straordinaria manutenzione
3. restauro;
- 3a. risanamento conservativo;
4. ristrutturazione edilizia di tipo A
- 4a. ristrutturazione edilizia di tipo B;

Negli interventi di ristrutturazione di tipo B è ammesso un incremento massimo del 40% della SUL esistente, con un massimo di 100 mq. da ricavare prioritariamente all'interno di volumi già esistenti. E' comunque ammesso un incremento di 50 mq. di SUL per ciascuna unità abitativa esistente. L'eventuale incremento di SUL è condizionato dal numero dei piani degli edifici circostanti, che non può essere superato, e dall'armonico inserimento nel contesto del tessuto edilizio che deve essere dimostrato mediante documentazione fotografica e simulazioni dell'intervento.

L'amministrazione Comunale in sede di Commissione Edilizia può richiedere soluzioni alternative a quelle proposte.

Ognuno dei tipi di intervento ammesso nell'ordine individuato comprende le opere ed i lavori propri del tipo precedente, ai sensi della CPGR 5/84 richiamata.

5. demolizione senza ricostruzione dei fabbricati precari, superfetativi e/o in stato di degrado non recuperabile;
6. demolizione e ricostruzione di fabbricati in stato di degrado non recuperabile: la Sul risultante non potrà superare la somma documentata delle superfici di calpestio preesistenti; sono prescritte: altezza di fabbricato e numero di piani non superiore alla maggioranza di quelli circostanti; tipologia e materiali di copertura, finiture, bucature, serramenti, colori, conformi alle prescrizioni della zona.

Gli interventi di ristrutturazione di cui ai tipi di intervento 4 e 4a del presente comma possono essere richiesti ed assentiti con riferimento alla situazione edilizia esistente al 01.07.1993 e per una sola volta nel periodo di validità del PRGC, alle seguenti condizioni: - nel caso di unità edilizie comprendenti più unità abitative (Ua) l'intervento sia unitariamente esteso al risanamento di tutte le singole Ua che le compongono; - venga data adeguata sistemazione unitaria ai prospetti all'intera area di pertinenza del fabbricato oggetto di ristrutturazione; - vengano mantenute le quote degli orizzontamenti esistenti salvo non sia indispensabile la modifica per il raggiungimento dell'altezza igienica minima abitabile dell'ultimo piano limitatamente ai tipi di intervento 4 e 4a ; non è comunque ammissibile la formazione di piani di calpestio in numero superiore all'esistente, salvo quanto in relazione alla quota di incremento ammissibile negli interventi di tipo 4a e/o per il recupero di contenitori dismessi già adibiti ad uso artigianali/industriali o diversi.

6) PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA:

con riferimento al quarto comma del presente articolo i proprietari possono proporre ai sensi dell'articolo 30 L 457/78 piani di recupero estesi ad una o più unità minime di tessuto edilizio (Ute) prese per intero.

Eventuali altre proposte di perimetrazioni dovranno essere positivamente valutate in sede di Commissione Edilizia.

Il piano di recupero dovrà avere i contenuti di cui all'articolo 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. e, dal momento che riguarda immobili all'interno di aree di tipo A individuate a norma del punto 1 dell'articolo 24 della stessa legge, è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali. Non potrà prevedere, salvo casi particolari e motivatamente, di modificare il tipo di intervento per gli edifici per i quali sono consentiti unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo.

La SUL complessiva che ne potrà derivare non potrà superare quella risultante dall'applicazione dei tipi di intervento cartograficamente già definiti dal PRGC.

6 bis) PIANO DI RECUPERO OBBLIGATORIO:

l'area perimetrata in cartografia alla Tavola 5 ed individuata con la sigla "P.d.R." è obbligatoriamente sottoposta a Piano di Recupero di iniziativa privata, attualmente in corso di validità: C.C. 15.10 1998 n° 39.

L'area si trova nella classe IIa della carta di sintesi, ed operano le relative prescrizioni. Le destinazioni d'uso ammesse nel perimetro come sopra definito sono la residenza per Suore a

riposo dell'Ente proprietario e/o la residenza collettiva per anziani (casa di riposo).

Il P.d.R. riguarda il recupero delle due Ute perimetrale e comprese tra Largo Cairoli e Via Montebello.

La superficie degli edifici cartograficamente vincolati ad intervento di demolizione con ricostruzione potrà essere recuperata tramite il completamento della cortina edilizia su via Montebello, nella Ute contigua all'Istituto per anziani "Brizio" in alternativa alla ricostruzione sullo stesso sedime; detta superficie potrà essere, se necessario, ampliata nella misura massima di mq. 300 di Sul.

Oltre il periodo di validità del PdR potrà essere ammesso per una sola volta un ampliamento del 20%, riferito alla Sul ampliata di mq. 300.

L'edificio individuato con asterisco potrà essere demolito con ricostruzione obbligatoria sulle proprie radici con destinazione accessoria a quella principale ed obbligo di mantenimento del prospetto su via Montebello e del relativo apparato decorativo.

In ampliamento rispetto ai disposti di cui sopra sarà consentita l'edificazione di un fabbricato, collocato nella cortina edilizia prospiciente Largo Cairoli, della Sul massima di mq. 120, in cui ubicare gli impianti tecnologici necessari alle destinazioni d'uso ammesse.

Gli interventi ammissibili nel perimetro di P.d.R., dovranno essere contenuti nel limite massimo di tre piani fuori terra e avvenire nel rispetto dell'impianto tipologico originario.

Il P.d.R. dovrà avere i contenuti di cui all'articolo 41 bis della L.R.56/77 e s.m.i., ed è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali.

7) AUTORIMESSE:

Nelle zone A, A1, A2 la dotazione di autorimesse al servizio di abitazioni esistenti, limitatamente ad una autorimessa per abitazione che ne sia priva, è ammessa mediante nuova costruzione solo quando risulti impossibile operare per recupero di immobili esistenti e comunque rispettando posizione (addossamento ai confini ed ingresso all'interno della corte, fatto salvo quanto previsto all'art. 9 comma 9) in assenza di muri di confine ciechi preesistenti).

Tipologie e tecnologie costruttive tradizionali e tipiche della zona; non sono comunque ammessi, neppure in precario, box prefabbricati, in calcestruzzo a vista o in metallo.

8) DISPOSIZIONI FINALI:

Tutti gli interventi, sia relativi al recupero di immobili esistenti, sia di nuova costruzione, di cui al presente articolo dovranno essere condotti in modo da rispettare le caratteristiche

distributive e formali del tessuto e tipo edilizio caratterizzante le zone A.

In particolare :

- a) le murature esterne dei fabbricati, sia prospicienti gli spazi pubblici che privati, dovranno essere intonacate e tinteggiate nei colori tradizionali della zona;
- b) le murature già esistenti in pietra o mattoni a vista possono rimanere o essere riportate allo stato originario previa rimozione degli intonaci e pulitura delle superfici murarie.
- c) è ammesso il rivestimento della parte inferiore delle murature con intonaci cementizi o lastre di pietra grezza a tutta altezza poste in opera con zanche in ferro, per la formazione di zoccoli impermeabilizzanti fino all'altezza del davanzale delle finestre dei piani terreni e comunque fino ad un'altezza non superiore a m. 1,00; maggiori altezze sono consentite al fine di migliorare l'impermeabilizzazione e coibenza sui fronti stradali sfavorevolmente esposti;
- d) nelle fronti prospicienti spazi aperti, pubblici o privati è vietato l'uso di rivestimenti ed elementi di finitura in pietra o marmo lucidati, di materiali ceramici, vetrosi o clinker, di elementi in legno perlinato o di materiali comunque in contrasto con le caratteristiche tipiche dell'ambiente; tali materiali in contrasto con i caratteri prevalenti, non possono essere oggetto di manutenzione ma di sola sostituzione con materiali consoni alla zona ammessi.
- e) i manti di copertura delle falde dei tetti dovranno essere costituiti da coppi alla piemontese.
E' quindi vietato l'uso di materiali di copertura in laterizio diversi dal coppo, di coperture in fibrocemento, laminati plastici, metallici e simili; anche in occasione di ordinaria manutenzione non estesa a tutte le falde.
La pendenza di falda, in caso di sostituzione del manto di copertura inidoneo, dovrà necessariamente essere modificata in funzione del manto di copertura prescritto, senza che ciò modifichi il tipo di intervento.
- f) solo nelle fronti prospicienti spazi aperti privati è consentita l'apertura di nuove finestre di ventilazione ed illuminazione dei servizi igienici aggiunti e portoni di accesso ai box magazzini;
- g) sulle fronti prospicienti spazi pubblici, nelle sole zone di insediamento commerciale approvate con delibera CC di cui all'art.11.7) delle NTA, la modifica delle bucatore è consentita limitatamente all'apertura delle vetrine ed accessi per gli esercizi commerciali (con una misura massima di m. 2,20 di larghezza e di m. 2,70 di altezza); sono ammesse deroghe per l'apertura di finestre solo nel caso in cui vietando la stessa sarebbe impossibile il riutilizzo dell'immobile; nel caso, lo studio del prospetto

modificato deve essere oggetto di apposito parere della CE.

- h) i serramenti di porte, finestre e vetrine ,i portoncini di accesso, le vetrate e gli scuri dovranno essere di foggia e materiali tradizionali; in particolare questi ultimi dovranno essere del tipo a gelosia, in legno verniciato con vernice coprente nei colori tipici; sono quindi esclusi gli avvolgibili e le ante scorrevoli.

Gli infissi di metallo e di materiale plastico PVC non sono ammessi, se non previa presentazione e positivo parere della CE, di idoneo campione atto a valutare il tipo di materiale, il colore (che dovrà essere del tipo coprente nei colori tipici)il modello ,conforme ai più antichi presenti nella zona dell'intervento. Per gli esercizi commerciali è consentito l'uso di serrande metalliche purchè totalmente o parzialmente traforate; le ante di porte e portoncini dovranno aprire verso l'interno;

- i) sono vietate le insegne a bandiera.

Le insegne a parete non potranno superare la dimensione orizzontale della bucatina nè essere poste in opera al di sopra dell'estradosso delle solette a copertura dei vani destinati all'esercizio commerciale;

- j) le recinzioni su strada saranno obbligatoriamente intonacate e tinteggiate come al punto a), cieche e di altezza non inferiore a m. 2,50.
- k) è fatto obbligo di osservare le prescrizioni del DPCM 5.12.1997 di cui all'articolo 31 del R.E. punto 2 lettera E con le prescrizioni della classe acustica di appartenenza.

Articolo 13- Zone residenziali B- Aree di mantenimento residenziali esistenti e di completamento**1) FINALITA' DELLE NORME:**

la finalità delle norme relative alle aree B è quella di consentire il mantenimento ed il riutilizzo dell'edificato esistente consentendone adeguamenti funzionali al ventaglio delle destinazioni d'uso ammesse nonché il completamento dell'edificazione.

2) INDIVIDUAZIONE DELLE AREE RESIDENZIALI B:

le tavole di PRGC n° 2.,3.,4*,6 individuano le aree B

Le aree B sono di interesse archeologico ai sensi delle NdA art.11.1 del PTP. Operano le prescrizioni di cui all'art. 9 ter.

Sono comprese nella classe IIa e classe IIa1 dalla carta di sintesi: la suddivisione tra le due classi di idoneità è riportata sulla tavola di Piano 4* "sviluppo relativo al concentrico".

La zonizzazione acustica del territorio non segnala particolari problemi.

3) PREVISIONI DI PRGC E DESTINAZIONI D'USO:

nelle zone B il PRGC prevede il riutilizzo e/o la saturazione delle potenzialità edificatorie consentite: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle specificate all'articolo 11 delle NTA.

4) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI:

con riferimento alle definizioni di cui all'articolo 13 L.R. 56/77 e smi ed alla circolare PGR n° 5/SG/URB del 27.04.1984, che si intendono qui integralmente richiamate, i tipi di intervento consentiti con le prescrizioni delle classi di idoneità di appartenenza di cui alla carta di sintesi, sono:

1. conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le quantità edificate e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

2. interventi di restauro e risanamento conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili;

3. interventi di ristrutturazione edilizia rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Alle Ua residenziali comprese in edifici uni o bifamiliari esistenti al 01.07.1993 è consentito, per una sola volta nel periodo di validità del PRGC, un incremento di superficie utile lorda pari al 40% della Sul esistente con un massimo di mq. 100,00; mq. 50 per ciascuna Ua sono consentiti anche in eccedenza alle quantità edificabile valutata in Sul ma nel rispetto degli altri indici urbanistici di zona: nel caso in cui la

potenzialità edificatoria del lotto non sia esaurita il presente intervento è concedibile in alternativa all'esaurimento di dette potenzialità;

4. interventi di demolizione senza ricostruzione di immobili fatiscenti e/o non recuperabili alle destinazioni di zona;

5. interventi di demolizione e ricostruzione totali o parziali relativi a singoli immobili o lotti e non costituenti ristrutturazione urbanistica o relativi a più immobili e/o lotti costituenti ristrutturazione urbanistica;

6. interventi di nuova costruzione in lotti interstiziali liberi finalizzati al completamento dell'edificazione o in lotti a potenzialità edificatoria non esaurita con riferimento alla situazione catastale esistente allo 01.07.1993;

5) MODI DI INTERVENTO AMMESSI:

gli interventi di cui al comma precedente saranno attuati con i seguenti modi di intervento:

a- tramite Denuncia di Inizio Attività ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia per gli interventi riferiti ai punti 1, 2, 4 (straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione);

b- tramite Permesso di Costruire per gli interventi riferiti ai punti 3, 5, (quando non costituenti ristrutturazione urbanistica) ed al punto 6.

Al momento della richiesta del Permesso di Costruire l'Amministrazione Comunale potrà subordinarne il rilascio alla stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale ex articolo 49 L.R. 56/77 e s.m.i quando si intenda procedere all'applicazione dell'articolo 7 L.10/77, alla dismissione di aree, alla esecuzione diretta di opere di urbanizzazione o quando si presenti comunque la necessità di instaurare con il concessionario un rapporto di natura contrattuale che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi;

c-tramite P.E.C. per gli interventi riferiti al punto 5. quando costituiscono ristrutturazione urbanistica e sia quindi opportuno demandare a tale più proprio e dettagliato strumento il ridisegno delle porzioni di tessuto edilizio interessate dagli interventi.

6) PARAMETRI QUANTITATIVI e QUALITATIVI:

i parametri quantitativi da osservare per gli interventi 5. e 6. sono i seguenti:

Uf 0.35 mq/mq

Rc 0.50

Allineamenti: in caso di nuova costruzione arretramento di m. 5.00 o m. 10,00 come previsto dall'art. 5 c.1 punto 1.2 delle presenti Norme.

In caso di ampliamento è ammesso il mantenimento del filo di fabbricazione preesistente.

In caso di pluralità di edifici esistenti allineati può essere valutata l'opportunità di mantenere l' allineamento preesistente.

Dc = m. 5,00 o nell'osservanza dei disposti dell'articolo 4 delle presenti NTA.

Per bassi fabbricati con H massima pari o inferiore a m. 2,70 è consentita la disposizione su confine senza assenso del confinante, fatto salvo quanto stabilito all'art.9 comma 9)

D = metà del fabbricato più alto con minimo di m. 10,00;

H:

-a) nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti altezza massima m. 7,50; in edifici plurifamiliari in analoga casistica altezza massima m. 10,50;

-b) negli altri casi pari all'altezza preesistente;

Np = massimo due piani per edifici familiari o bifamiliari di nuova costruzione e ricostruzione; per edifici plurifamiliari in analoga casistica massimo 3 piani.

Autorimesse: sono escluse dal computo delle quantità edificabili le autorimesse fino alla concorrenza di mq. 30 di Sul per ciascuna Ua, fermi restando gli altri parametri di zona ed in particolare il rapporto di copertura.

I parametri qualitativi da osservare per gli interventi 5. 6. sono quelli indicati nell'art.12 comma 8) lettere a);b);c);d) con esclusione dell'ultimo periodo; e) così modificato: " i manti di copertura delle falde dei tetti dovranno essere costituiti da coppi alla piemontese o tegole in cotto.

E' vietato l'uso di materiali di copertura in fibrocemento, laminati plastici e similari. Altri materiali possono essere assentiti previo parere conforme della Commissione Edilizia".

7) DISPOSIZIONI PARTICOLARI:

L'edificio posto in fregio a piazza Garibaldi angolo via Dante ospita un pubblico esercizio (albergo ristorante Cannone d'Oro) che necessita di ampliamento. Per tale edificio è consentita la sopraelevazione di un piano.

L'intervento dovrà concorrere al completamento della cortina edilizia che racchiude Piazza Garibaldi, ed è richiesta una progettazione che, riferendosi agli edifici più significativi che circoscrivono la piazza, contribuisca a qualificare lo spazio pubblico su cui prospetta.

Art. 14- Zona mista speciale Bx- residenziale, commerciale e direzionale.

1) FINALITA' DELLE NORME:

la norma ha consentito il riordino e il riuso di un'area centrale denominata "ex Consorzio Agrario" da tempo dismessa da ogni utilizzazione.

2) INDIVIDUAZIONE DELLA ZONA SPECIALE:

la zona speciale è perimetrata nelle tavole di PRGC ed individuata con la sigla Bx.

3) PREVISIONI DELLA VARIANTE AL PRG E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

nel perimetro individuato come zona Bx il PRGC prevede il riuso degli edifici in esso compresi, con interventi volti al riordino delle quantità edilizie esistenti, consentendo le seguenti destinazioni d'uso puntualmente quantificate al successivo comma 6):

- residenza e attività compatibili, compreso artigianato di servizio non molesto;
- attività commerciali e direzionali.
- attrezzature di interesse comune.

4) TIPI DI INTERVENTO CONSENTITI:

con riferimento alle definizioni di cui all'articolo 13 L.R. 56/77 smi ed alla circolare PRG n° 5/SG/URB del 27.04.1984 che si intendono qui integralmente richiamate, i tipi di intervento consentiti sono:

1. conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le quantità edificate;
2. interventi di ristrutturazione edilizia rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente;
3. interventi di demolizione con ricostruzione sullo stesso sedime di immobili fatiscenti non recuperabili alle destinazioni d'uso previste; è consentita nell'ambito del PEC che disciplinerà l'intervento, la sopraelevazione parziale rispetto all'esistente dell'edificio contiguo al silos attuale nella misura massima di mq 250 di Sul a parziale sostituzione di quantità edilizie non recuperabili che saranno demolite;
4. Interventi di demolizione senza ricostruzione di immobili fatiscenti e/o non recuperabili alle destinazioni d'uso previste;
5. Intervento di nuova costruzione di un fabbricato accessorio, localizzato in adiacenza al confine di proprietà, dimensionato in modo da prevedere una autorimessa per ciascuna unità abitativa prevista dalla Sul massima di mq. 30 cad'una.

5) MODI DI INTERVENTO AMMESSI:

PEC unitario esteso all'intero perimetro della zona mista speciale Bx; per i tipi di intervento ammessi si potrà operare mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività ai sensi del TUE;

6) QUANTITA' EDILIZIE AMMESSE:

all'interno della zona mista speciale Bx è ammesso il recupero e/o la demolizione con conseguente ricostruzione delle seguenti quantità edilizie massime:

- destinazione residenziale mq. 1200 di Sul
- destinazione commerciale e direzionale mq. 1300 di Sul

7) STANDARD URBANISTICI:

con riferimento all'articolo 21 punti 1 e 2 LR 56/77 e smi il PEC che disciplina l'intervento dovrà reperire all'interno del proprio perimetro la seguente dotazione minima di standard urbanistici:

- 100% della Sul di pavimento per le destinazioni commerciali e direzionali; tale dotazione minima dovrà essere preferibilmente destinata tutta a parcheggio pubblico e non sarà in ogni caso monetizzabile;
- 25 mq. per abitante insediabile per quanto attiene alla destinazione d'uso residenziale; la convenzione che disciplinerà l'intervento potrà prevedere la monetizzazione totale di detta quantità poiché il PRGC vigente prevede una dotazione di standards localizzati in grado di coprire anche il fabbisogno indotto dall'intervento.
- Attrezzature di interesse comune

8) PARCHEGGI PRIVATI:

in ottemperanza ai disposti della L. 122 del 24.03.1988 (legge Tognoli), nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di nuova costruzione.

9) PARAMETRI EDILIZI E DEFINIZIONI per il comparto speciale BX:

con esclusivo riferimento alla zona mista speciale Bx, le quantità edilizie ammesse sono normate utilizzando il parametro della Superficie Utile Lorda (SUL).

Sono esclusi dal computo le attrezzature tecniche connesse alle opere di urbanizzazione (cabine elettriche, ecc.).

Il volume dei fabbricati, utilizzabile ai soli fini fiscali per il calcolo degli oneri di urbanizzazione, si ricava moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento dei singoli piani per l'altezza netta effettiva maggiorata dello spessore convenzionale del solaio pari a cm. 30.

Ai fini di tale computo valgono le stesse esclusioni previste per il calcolo della Sul, mentre per le autorimesse valgono le vigenti disposizioni nazionali. Per il solo edificio attualmente destinato a silos, il volume si ricava moltiplicando la Sul lorda complessiva dei singoli piani per l'altezza convenzionale di m. 3,00.

La distanza minima dal confine di proprietà è di m 5,00. Per i bassi fabbricati con H massima di m. 2,70 è consentita la disposizione su confine.

La distanza tra fabbricati sarà quella esistente per gli edifici che vengono mantenuti. Per gli edifici demoliti e ricostruiti dovrà essere osservata la distanza di m. 10,00 tra pareti finestrate: è consentita la ricostruzione in aderenza. Per i bassi fabbricati con H massima di m. 2,50 la distanza tra pareti finestrate e bassi fabbricati è riducibile a m. 3,00.

La distanza dalle strade aperte al pubblico transito per gli edifici di nuova edificazione, compresi i bassi fabbricati, non può essere inferiore a m. 5,00.

Si richiamano, per quanto attiene al rilascio di P.d.C., i disposti all'articolo 26 comma 6 della LR 56/77 e s.m.i.

10) DISPOSIZIONI FINALI:

Operano le prescrizioni del piano di classificazione acustica del territorio comunale e quelle delle classi di idoneità della carta di sintesi.

A seguito del trasferimento della Caserma dei Carabinieri in una porzione del comparto Bx si provvede ad individuare le aree e gli edifici occupati da tale servizio quali standard urbanistici.

Per il comparto Bx è vigente PEC unitario, esteso all'intero comparto, i cui disposti sono fatti salvi. Si da atto che l'area oggi occupata dal servizio di cui sopra è quota parte della quantità del comparto Bx destinata a residenza ed attività con essa compatibili così come previsto dall'articolo 14 comma 3 e dall'articolo 11 comma 1 delle presenti Norme.

Art. 15- Zone residenziali C- Aree residenziali di completamento - nuovo impianto.**1) FINALITA' DELLA NORMA:**

la finalità della norma è quella di reintegrare la disponibilità di aree di nuova edificazione previste nel PRGC previgente e attuate.

2) PERIMETRI DEI COMPARTI:

sono perimetrate le zone di nuova edificazione in fregio alla strada via Matteotti (C1 Sud) ed alla strada via Mina Pittore(C1 Nord), in fregio alla strada per Alessandria (C3), in fregio ai due lati di via Madonnina (C4, C5 e C6) e in fregio a via Matteotti (C2, C7 e C8)

Le aree C sono aree di interesse archeologico ai sensi dell'art.11.1 delle NdA del PTP, operano le prescrizioni di cui all'art. 9 ter.

Sono ricomprese nelle classi IIa e IIa1 della carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'attitudine all'utilizzo urbanistico.

La linea che separa le due classi di idoneità è rappresentata dal PRGC alla tavola 4* "sviluppo relativo al concentrico" in scala 1: 2000, deve essere riportata sulle tavole dei piani attuativi; qualora appartenenti a due classi diverse si applicano le rispettive prescrizioni di classi di idoneità per ogni area interessata.

3) PREVISIONI DEL PRGC E DESTINAZIONI D'USO:

per le zone C il PRGC prevede la nuova edificazione nell'ambito delle destinazioni d'uso specificate nell'articolo 11 delle presenti Norme.

4) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI:

sono ammessi i tipi di intervento:

- demolizione senza ricostruzione;

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- adeguamento igienico- funzionale;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ;
- ristrutturazione urbanistica;
- completamento;
- nuovo impianto.

5) MODO DI INTERVENTO AMMESSI:

gli interventi di cui al comma precedente sono attuabili tramite PEC estesi all'intero ambito. Solo per PEC di maggiori dimensioni, C1 Sud, C2 e C4, è ammessa in alternativa un'attuazione per parti che interessino una superficie territoriale non inferiore al 20% del totale e garantiscano comunque il rispetto delle prescrizioni qualitative del PRGC e delle disposizioni particolari di cui al successivo comma 8). Qualora l'estensione territoriale del PEC proposto risultasse non superiore a mq. 3.000, può essere proposto in alternativa il Permesso di Costruire Convenzionato, rispettoso dei parametri urbanistici proporzionalmente ripartiti. I PEC dovranno prescrivere con le norme di attuazione i modi di intervento durante la loro validità.

6) PARAMETRI QUANTITATIVI:

Ut (utilizzo territoriale) 0,20 mq/mq

Rc 0,40

Np massimo 2, altezza massima 7,50 m.

Uf, Dc, D sono da definirsi con lo strumento attuativo obbligatoriamente corredato da progetto planivolumetrico.

Sono escluse dal computo delle quantità edificabili le autorimesse fino alla concorrenza di mq. 30,00 di Sul per ciascuna Ua fermi restando gli altri parametri di zona ed in particolare il rapporto di copertura.

Tipologia preferenziale: case a corte mono e bifamiliari con disposizione della fabbricazione sul confine dei lotti ed affaccio prevalente verso i fronti interni.

Tipologie alternativamente ammesse: case a schiera monofamiliari o villette isolate mono o bifamiliari.

7) STANDARD URBANISTICI:

le aree di nuova individuazione sono tenute a compensare al loro interno la dotazione minima di aree da destinare a standard urbanistici ex articolo 21 LR 56/77 e smi.

La quantità di aree a servizi da reperire a compensazione del fabbisogno dei singoli PEC sarà pari ad una dotazione minima di mq. 25 per abitante insediabile. L'insediabilità sarà computata in ragione di un abitante ogni 30 mq. di Sul edificabile.

All'interno del perimetro dei PEC dovrà essere reperita almeno la quota minima di standard urbanistici destinata a parcheggi e verde pubblico pari a mq. 15 per abitante insediabile.

Per la restante quota di 10 mq./abitante, il Comune potrà, in alternativa al reperimento entro l'area di ogni PEC, imporre la monetizzazione totale o parziale, al fine di ampliare secondo le previsioni di PRGC l'area polifunzionale esistente.

All'interno dei PEC C1Nord, C1Sud, C5 e C4, in considerazione delle modeste dimensioni e/o non facili configurazioni planimetriche, la quota minima di standard urbanistici da reperire potrà essere pari a mq. 10 per abitante insediabile. La restante quota di 15 mq/abitante il Comune potrà, in alternativa, proporre la monetizzazione.

Le strade interne alle aree C previste dagli strumenti attuativi dovranno avere i requisiti dimensionali prescritti dal DM 05.11.2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" G.U. 04.01.2002 n°3.

8) DISPOSIZIONI PARTICOLARI:

Operano le indicazioni del piano di classificazione acustica del territorio comunale.

-PEC C1 Sud : le aree a standard devono preferibilmente attestarsi a margine di via Matteotti.

La viabilità interna al PEC C1 Nord è prescritta dal Piano ed individuata nelle tavole 2. e 4*

Le classi della carta di sintesi sono desunte dall'allegato Geologico specifico dalla Variante 3.

-PEC C2: deve essere previsto il collegamento tra via Matteotti e via Dante, anche secondo un tracciato diverso da quanto riportato nelle cartografie del PRG, ma con un andamento che risulti comunque facilmente riconoscibile.

Classe IIa della carta di sintesi

- PEC C3 e C6: devono essere localizzate le aree a standard in fregio all'asse viario via Alessandria- via Madonnina in modo da creare fasce di verde attrezzato lungo tale percorrenza.

Queste aree sono tenute a localizzare i sedimi da destinare a standard urbanistici ex articolo 21 L.R. 56/77 e s.m.i. lungo le strade esistenti (via Alessandria e via Madonnina), con lo scopo di costituire una fascia attrezzata a verde pubblico.

Il PEC 3 si trova in classe IIa

Il PEC 6 si trova in classe IIa1

- PEC C4: è previsto entro il PEC un tratto di asse viabile, con prosecuzione entro la contigua zona C5, tale da costituire il collegamento tra via Madonnina e via Dante; è fatto esplicito divieto di aprire nuovi accessi sulla viabilità extraurbana esistente.

Il PEC C4 si trova in parte in classe IIa ed in parte in classe IIa1 della carta di sintesi :la linea di separazione della classe di idoneità è desunta dalla tav. 4* – sviluppo relativo al concentrico del PRGC- e dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e della attitudine all'utilizzo urbanistico; deve essere indicata sulle planimetrie del PEC.

- PEC C5: è previsto entro il PEC un tratto di asse viabile, con prosecuzione entro la contigua zona Cx, tale da costituire il collegamento tra via Madonnina e via Dante; è fatto esplicito divieto di aprire nuovi accessi sulla viabilità extraurbana esistente.

il PEC C5 si trova in parte in classe IIa ed in parte in classe IIa1 della carta di sintesi :la linea di separazione della classi di idoneità , desunta dalla tav.4* "sviluppo relativo al concentrico" del PRGC e dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e della attitudine all'utilizzo urbanistico, deve essere riportata sulle planimetrie del PEC.

- PEC C8: devono essere localizzate le aree a standard lungo il confine che separa il PEC dalle aree produttive esistenti in modo da realizzare una fascia di profondità minima di m. 15 destinabile a verde e/o parcheggi pubblici, purchè comunque piantumata a costituire protezione alla residenza.

Il PEC C8 si trova in classe IIa della carta di sintesi.

- PEC C1 Sud, C1 Nord, C2 e C4: il rispetto delle disposizioni sopra riportate per ciascuno di essi dovrà essere assicurato e verificato anche in caso di attuazione per successive porzioni, in particolare curando che il disegno della porzione proposta, rispetto a quella di successiva attuazione, presenti lati di contatto liberi da edificazione tali da permettere ragionevolmente una connessione viaria unitaria dell'intero PEC al suo interno e rispetto alla viabilità esistente.

Art. 16- Zona residenziale Cx- Aree residenziali di completamento, nuovo impianto

1) FINALITA' DELLA NORMA:

la finalità della norma è quella di reintegrare la disponibilità di aree di nuova edificazione previste nel PRGC previgente e attuate.

2) PERIMETRAZIONE DEL COMPARTO:

opera il Piano di classificazione acustica del territorio comunale.

E' perimetrata ed individuata in PRG con la sigla Cx la zona di nuova edificazione che in precedenza era stata individuata per l'edilizia economica e popolare.

Il PEC Cx si trova in parte in classe IIa ed in parte in classe IIa1 della carta di sintesi: la linea di separazione della classi di idoneità, desunta dalla tav.4* "sviluppo relativo al concentrico" del PRGC e dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e della attitudine all'utilizzo urbanistico, deve essere riportata sulle planimetrie dello strumento urbanistico attuativo.

La progettazione del PEC, e gli edifici previsti dovranno osservare le prescrizioni delle diverse classi di idoneità di appartenenza; dovrà essere fatto esclusivo riferimento alla Carta di Sintesi.

3) PREVISIONI DEL PRGC E DESTINAZIONI D'USO:

PRGC prevede per la zona Cx la nuova edificazione nell'ambito delle destinazioni d'uso specificate all'articolo 11 delle presenti NTA.

4) TIPI DI INTERVENTO CONSENTITI:

interventi di nuova costruzione.

5) MODO DI INTERVENTO AMMESSO:

gli interventi di cui al comma precedente saranno attuati tramite PEC esteso all'intero ambito ; in presenza di rilievo attestante con perizia asseverata le reali misure del comparto, e la eventuale conseguente difficoltà ad organizzare efficacemente i volumi edificati e gli spazi liberi in un planovolumetrico che consenta di raggiungere la capacità insediativa prevista dalle presenti Norme, è auspicata la contestuale pianificazione dei PEC C4 e CX. Dovranno essere mantenuti inalterati i rispettivi parametri quantitativi, gli standards urbanistici originariamente imposti, nonché le previsioni di viabilità previste per i PEC dalle tavole del PRGC finalizzate al collegamento tra via della Madonnina e via Dante.

6) PARAMETRI QUANTITATIVI:

Ut (utilizzo territoriale) 0,20 mq/mq

Rc 0,40

Np massimo 2, altezza massima 7,50 m.

Uf, Dc, D sono da definirsi con lo strumento attuativo obbligatoriamente corredato da progetto planivolumetrico.

Sono escluse dal computo delle quantità edificabili le autorimesse fino alla concorrenza di mq. 30,00 di Sul per ciascuna Ua fermi restando gli altri parametri di zona ed in particolare il rapporto di copertura.

Tipologia preferenziale: case a corte condominiali, mono e bifamiliari con disposizione della fabbricazione sul confine dei lotti ed affaccio prevalente verso i fronti interni.

Tipologie alternativamente ammesse: case a schiera, monofamiliari o villette isolate mono o bifamiliari; commistione di case a schiera ed elementi di case in linea ; case in linea.

7) STANDARD URBANISTICI:

le aree di nuova individuazione Cx sono tenute a compensare al loro interno la dotazione minima di aree da destinare a standard urbanistici ex articolo 21 L.R. 56/77 e s.m.i..

La quantità di aree a servizi da reperire a compensazione del fabbisogno del **PEC** sarà pari ad una dotazione minima di mq. 25 per abitante

insediabile. L'insediabilità sarà computata in ragione di un abitante ogni 30 mq. di Sul edificabile.

All'interno del perimetro del **PEC** dovrà essere reperita almeno la quota minima di standard urbanistici destinata a parcheggi e verde pubblico pari a mq. 15 per abitante insediabile.

Le aree a standard dovranno preferibilmente essere accorpate linearmente al margine Est dell'area CX,

Per la restante quota di 10 mq/abitante, il Comune potrà, in alternativa al reperimento entro l'area del **PEC**, acquisire aree necessarie ad ampliare l'area polifunzionale esistente secondo le previsioni del PRGC.

8) DISPOSIZIONI PARTICOLARI:

le tavole di Piano indicano entro il **PEC** la porzione di un asse viabile, con prosecuzione entro la contigua zona PEC C4 e PEC C5 , tale da costituire il collegamento tra via Madonnina e via Dante.

E' fatto esplicito divieto di aprire nuovi accessi sulla viabilità extraurbana esistente.

Devono essere normate dallo strumento attuativo le prescrizioni del DPCM 01.03.1991 e del Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale per mitigare l'impatto acustico di- via Fr.Ili Rosselli.

CAPO III – ZONE PRODUTTIVE, ZONE COMMERCIALI / DIREZIONALI, ZONE RICETTIVE / RICREATIVE

Articolo 17 – Norme di carattere generale

Finalità della norma: garantire un armonico sviluppo delle attività produttive ed artigianali esistenti, riqualificare e riorganizzare le aree non completamente utilizzate, consentire nuovi insediamenti finalizzati ad incrementare l'occupazione del territorio.

- Perimetrazione dei comparti:

Le aree individuate dal PRGC 2003 confermano le scelte del precedente Piano del 1997;

preso atto che le aree individuate dal PRGC 97 :Dx; Dy, Dz oggetto di specifica segnalazione del PTP, schede normative, parte II," Comune di Sale :area *1 e *2 (benché nella tavola n.3 Indirizzi di sviluppo siano individuate tre aree) Area individuata come soggetta a problematiche di tipo localizzativi. Indirizzi: la pianificazione locale, in fase di adeguamento al PTP ,valuta la possibilità di non confermare l'attuale destinazione d'uso e di individuarne altra in conformità agli obiettivi di sviluppo dell'ambito a vocazione omogenea.

Le aree indicate, oggetto di specifiche ed apposite Varianti parziali al PRGC 1997, sono nel frattempo state attivate per cui sono state classificate aree produttive esistenti D2.

Le aree produttive esistenti a Est del centro abitato, oltre la ex SS 211, indicate dal PTP tav.n. 3 Indirizzi di sviluppo con RQ sono classificate aree di riqualificazione produttive esistenti D2.

Le aree produttive esistenti comprese tra l'abitato ed il cimitero urbano, indicate dal PTP MA/b sono state classificate aree di mantenimento con localizzazione non coerente ai valori agronomici del suolo, sono state classificate aree produttive esistenti D2.

Le aree produttive di nuovo impianto, AD1 nella tav. n. 3 del PTP, site a Sud dell'abitato tra l'ex SS 211 e la strada vecchia di Novi, indicate CO dal PTP sono state classificate aree produttive di completamento e nuovo impianto D1.

L'area D2 occupata dagli immobili "Manifattura Tabacchi" di circa mq. 28.560 è perimetrata, individuata con MT e assoggettata a strumento urbanistico esecutivo ai sensi della L.R. 56/77 e smi.

Tutte le aree D1,D2,D3,D4,MT ricadono nella *classe II* della carta di sintesi, e sono soggette alle relative prescrizioni.

Tutte le aree D1, D2, D3, D4. MT sono di **attenzione archeologica**, soggette alla normativa di cui all'art.9 ter.

Le prescrizioni dettate dal piano di zonizzazione acustica devono essere verificate in sede di rilascio del certificato di agibilità.

1) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE PRODUTTIVE D1, D2, MT:

a-attività produttive di carattere industriale e artigianale di produzione di servizio e di logistica

b-attività congressuali, fieristiche di vendita, di deposito e stoccaggio complementari e/o connesse alle attività produttive di carattere industriale e artigianale esercitate sul posto; sosta e deposito per attrezzature mobili di attività di "spettacoli viaggianti" e connessa abitazione mobile; residenza come previsto alla successiva lettera d) con i parametri dell'art. 19 c.6)

c-attività espositive, di deposito e vendita di beni non prodotti o lavorati sul posto, comportanti l'utilizzo di notevoli spazi espositivi e di stoccaggio

d- funzioni compatibili alle attività a), b) c), quali:

- uffici amministrativi, tecnici e di laboratorio;

- residenza del proprietario o del custode limitatamente ad un alloggio per ciascun impianto produttivo con Sul non superiore a mq. 150, anche se ubicata in costruzioni isolate.

e-centri di ricerca

f-attività di servizio alle persone ed alle imprese

2) CLASSIFICAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE:

le aree produttive sono distinte in:

a. aree di trasformazione D1 di nuovo impianto ex articolo 26 comma 1 punto a) L.R. 56/77 e s.m.i.;

b. aree di riordino e di completamento infrastrutturali D2 da attrezzare ex articolo 26 comma 1 punto b) L.R. 56/77 e s.m.i.;

c. aree di mantenimento D2 con impianti industriali esistenti che si confermano nella loro ubicazione.

- d. area speciale D2 MT, manifattura tabacchi, di riordino e di completamento infrastrutturale con destinazione d'uso produttivo e commerciale

3) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLA ZONA COMMERCIALE-DIREZIONALE D3 e MT :

Sono insediabili le attività distributive compatibili con il piano del commercio di cui alla delibera C.C. vigente di adeguamento alla DCR n. 563 – 13414 del 29.10.1999, DCR n. 347-42514 del 2003, e DCR n. 59-10831 del 24.3.2006 e LR. N. 28 /1999.

- a- attività di vendita all'ingrosso, attività di deposito, stoccaggio, esposizione e vendita di merci e beni non prodotti e lavorati sul posto, con esclusione delle grandi strutture di vendita normate dal D.C.R. n°965-1344 del 24.01.1995 e D.C.R. n°267-12416 del 30.07.1996 e successive modifiche ed integrazioni.
- b- attività di cui al punto precedente, comprendenti anche modeste quote di attività artigianali connesse alle attività di vendita, quali gommisti, officine di riparazione autovetture, officine manutentive e di servizio in genere, ecc.;
- c- uffici amministrativi, tecnici e di laboratorio;
- d- funzioni compatibili alle attività a-, b-, c-, quali: residenza del insediamento con Sul non superiore a mq. 150, anche se ubicata in costruzioni isolate;proprietario o del custode limitatamente ad un alloggio per ciascun
- e- attività di servizio alle persone e alle imprese, quali ad esempio ristorante, bar, mensa, paninoteca, ecc.

4) DIVIETI DI INSEDIAMENTO:

sono vietati gli insediamenti di attività lavorative dannose, inquinanti e moleste che non ottemperino ai requisiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti.

Non sono consentiti in ogni caso scarichi nella rete fognaria senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dal Servizio di Igiene Pubblica in relazione ai tipi ed alla composizione chimica ed organica dello scarico stesso, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico- sanitari vigenti.

5) RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE:

il rilascio dei permessi di costruire relative ai nuovi impianti industriali è subordinato alle normative Regionali e Statali in vigore

Il rilascio dei permessi di costruire relativi ad insediamenti commerciali, è subordinato alle normative Regionali in vigore ed al Piano Commerciale Comunale vigente.

Nel caso di superficie lorda di calpestio superiore ai 4.000 mq. si richiamano specificatamente i disposti del comma 7 e seguenti dell'articolo 26 L.R. 56/77 e s.m.i., della LR. N. 28/99 DCR n. 563-13414/1999 DCR n° 347-42514/2003- DCR n° 59-1083/2006 LR. 30 dicembre 2003 n. 37, e s.m.i.

6) CAUTELE E PRESCRIZIONI:

è fatto obbligo a qualsiasi intervento comportante trasformazione edilizia e urbanistica di osservare le cautele e le prescrizioni contenute nella relazione geologica allegata al presente PRGC riguardante la classe di idoneità in cui ricade l'intervento: tali prescrizioni costituiscono parte integrante e sostanziale delle NTA.

Tutte le costruzioni realizzabili a norma del presente articolo, dovranno essere assentite soltanto se corrispondenti alle prescrizioni della carta di sintesi, come tassativamente richiesto al paragrafo 1 articolo 9 delle presenti Norme.

Area di **attenzione archeologica**: operano le prescrizioni del precedente articolo 9 ter.

Operano le prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale ai fini della prevenzione del rischio di inquinamento acustico, ai sensi del precedente art. 9 bis.

7) DISPOSIZIONI PARTICOLARI:

in fregio alle aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto e, qualora attuabile, anche per gli insediamenti esistenti e/o da completare, dovrà essere prevista una fascia di rispetto di m. 20,00 da considerarsi inedificabile e da sistemare a verde mediante piantumazione di alberi ad alto fusto, scegliendo tra le essenze localmente più tradizionali, anche tra essenze da frutto o da fiore.

In tale fascia è consentita la destinazione a parcheggio; nella stessa potrà essere assolta anche la quota di verde privato afferente all'intervento.

Negli elaborati di progetto, dovranno essere individuate e descritte le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi riferiti agli impianti in progetto. L'esistenza o la nuova costruzione di dette opere, insieme ai requisiti di cui al Piano di zonizzazione acustica, è condizione necessaria al rilascio dell'agibilità degli impianti.

8) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE RICETTIVE /RICREATIVE D4:

si tratta di un'unica zona destinata ad attrezzature private destinate alla ricreazione e connesse attività ludico-sportive e del tempo libero. In queste zone è consentito l'insediamento o il mantenimento di insediamenti alberghieri, ricreativi e sportivi e di tutte le attività ad essi connesse

Articolo 18- Zone produttive D1 di nuovo impianto come definite ex articolo 26 comma 1 punto a) L.R. 56/77 e s.m.i. e dalle NdA del PTP art. 24 c.2.5 aree di trasformazione

1) DESTINAZIONI D'USO:

tutte quelle ammesse al comma 1 articolo 17 delle presenti Norme e delle NdA del PTP art.24 comma 1

2) INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE PRODUTTIVE D1:

le tavole di PRGC n°3.,7. localizzano le aree individuate come zone D1.

3) TIPI DI INTERVENTO:

nuova costruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione, ristrutturazione, ampliamento con le prescrizioni previste dalla classe di idoneità II a della carta di sintesi.

In adeguamento alle schede normative allegato A) alle NdA del PTP che indicano l'area a lato della ex SS 211 soggetta a "progettazione ambientale di dettaglio AD1", l'area è assoggettata a progettazione ambientale di dettaglio con particolare attenzione a:

- razionalizzazione degli innesti stradali
- all'immagine di "ingresso" all'abitato
- salvaguardia dell'elemento naturale caratterizzante l'abitato
- definizione di parametri qualitativi per l'inserimento paesistico delle nuove edificazioni secondo quanto specificato al successivo punto 6).

4) MODI DI INTERVENTO:

Permesso di costruire convenzionato;PEC

5) INDICI E STANDARDS URBANISTICI:

Ut. 0,40 mq/mq

Rc. 0,60

Dc. ½ h. fabbricato con un minimo di m. 5,00 o su confine

Ds. ½ h. fabbricato con un minimo di m. 10,00

H (DGR 55-1491) m. 10.00 fatte salve strutture tecnologiche, lavorazioni che utilizzano impianti particolari e/o funzioni di carattere logistico ed assimilabili.

Le tavole di PRGC n° 3, 7 individuano la fascia di standard urbanistici da destinare a parcheggi e a verde pubblico a soddisfacimento della dotazione prevista dall'articolo 21 comma 1 punto 2) della LR 56/77 e smi.

6) PARAMETRI QUALITATIVI PER L'INSERIMENTO PAESISTICO

Le nuove edificazioni dovranno curare in particolare :

- le parti esterne degli edifici e delle aree di pertinenza .

- Le pareti di perimetro non potranno essere lasciate al rustico, non potranno essere in calcestruzzo armato a vista di tipo ordinario.
- Qualora non rifinite in altro modo dovranno essere tinteggiate; sono preferibili colori tenui o ripresi da quelli tradizionali in uso nell'abitato
- Particolare cura dovrà essere dedicata alla progettazione delle bucature.
- Le recinzioni devono essere realizzate con materiali, finiture, colori analoghi alle pareti esterne dell'edificio principale
- In alternativa possono essere realizzate con rete metallica e retrostante siepe non caduca di idonea altezza a crescita avvenuta.
- Le aree di parcheggio interne ed esterne alle aree di pertinenza recintate di cui al comma successivo, dovranno essere piantumate
- In sede di esame da parte della Commissione Edilizia saranno valutati: gli innesti stradali, ed ogni altro aspetto della progettazione al fine di migliorare l'immagine di "ingresso" all'abitato.
- L'amministrazione Comunale valuterà, in occasione di attivazione di insediamenti di particolare entità, se occorre un piano guida preventivo.

7) PARCHEGGI E VERDE PRIVATO:

ogni intervento dovrà, inoltre, prevedere in area privata un parcheggio pari almeno ad 1 mq. ogni 10 mc. realizzati: a tale scopo si assume che ad ogni orizzontamento, corrisponda un'altezza convenzionale di metri 3. Ogni intervento dovrà prevedere il mantenimento a verde e la predisposizione di alberature ad alto fusto e/o da fiore e/o da frutta su una superficie pari almeno al 15% dell'area libera di ciascun lotto.

8) DISPOSIZIONI PARTICOLARI:

i permessi di costruire che disciplineranno gli interventi nelle aree contrassegnate con la sigla D1 definiranno con apposita convenzione la cessione, nei lotti di intervento, delle aree destinate all'ampliamento stradale cartograficamente localizzate nelle tavole del PRGC nonché la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico della quota parte di competenza delle aree da destinare a standard urbanistici (parcheggi e verde), anch'esse cartograficamente individuate. Qualora la quantità di standard urbanistici cartograficamente individuate fosse insufficiente ad assicurare la dotazione minima prevista dall'articolo 21, comma 1, punto 2) LR56/77 e smi detta convenzione dovrà prevedere la monetizzazione della quota parte di aree per standard urbanistici non reperibile in loco.

9) DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LA ZONA D1 IN FREGIO A VIA GRAMSCI:

le aree D1, di nuova individuazione, poste in fregio a via Gramsci sono attuabili tramite PEC, puntualmente perimetrati in cartografia. Il tipo di intervento previsto è la nuova costruzione, con le prescrizioni della

classe IIa della carta di sintesi; opera il piano di classificazione acustica del territorio comunale.

Gli indici urbanistici saranno i seguenti:

Ut. 0,30 mq/mq ; Rc. 0,50

Gli ulteriori parametri edilizi saranno definiti in sede di PEC.

In caso di redazione dei PEC in tempi differenziati, il PEC approvato per primo dovrà prevedere un nuovo accesso sulla strada provinciale e un adeguato raccordo con le aree a PEC limitrofe e non servite da autonoma viabilità: il PEC approvato per primo condizionerà, pertanto, la soluzione da adottare per quelli che verranno presentati successivamente.

La progettazione dei singoli interventi edilizi dovrà tener conto dei parametri qualitativi di cui al comma 6) precedente.

Le giaciture planimetriche delle aree destinate a viabilità ed a standard urbanistici, indicate nelle tavole di Piano, possono, per ragioni distributive di migliore utilizzazione del comparto, essere variate planimetricamente, fatte salve le quantità delle superfici risultanti.

Art. 19- Le zone produttive D2 esistenti e confermate o da completare come definite ex articolo 26 comma 1 punti b) e c) LR 56/77 e smi e dalle NdA del PTP comma 2 art. 24 punti 1.2.3

1) DESTINAZIONI D'USO:

tutte quelle ammesse al comma 1 articolo 17 delle presenti Norme e all'art. 24 c.1 delle NdA del PTP

2) INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE PRODUTTIVE D2:

le tavole di PRGC n° 2,3,4,7 individuano le aree a destinazione produttiva D2.

3) TIPI DI INTERVENTO:

- a- conservazione stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b- ristrutturazione e ampliamento;
- c- demolizione e ricostruzione;
- d- nuova costruzione in lotti liberi;
- e- ristrutturazione urbanistica;

4) MODI DI INTERVENTO:

Operano le prescrizioni della classe di idoneità IIa della carta di sintesi.

Operano le prescrizioni del piano di classificazione acustica del territorio comunale.

- Denuncia di Inizio Attività per manutenzione straordinaria;

- Permesso di costruire per tutti gli altri tipi di intervento. In caso di particolare complessità degli interventi previsti e che richiedono opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, può essere subordinato alla stipula di una convenzione. (permesso di costruire analogo a concessione ex articolo 49 comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i.);
- Permesso di costruire convenzionato nelle aree, inserite dalla Variante Due, site in via Sineo e quelle inserite dalla Variante Tre.
- Obbligo di proseguire la strada di servizio esistente parallela a via Tortona, con la stessa giacitura e dimensione , per servire le aree aggiunte dalla variante 3 al POLO DI VIA TORTONA.
- S.U.E. per ristrutturazione urbanistica.
La progettazione dei singoli interventi dovrà tener conto dei parametri qualitativi di cui al comma 6) dell'art.18.

Limitatamente alla zona Dy si introducono questi ulteriori parametri qualitativi:

- le recinzioni, conformi ai parametri qualitativi previsti per le zone D2, non dovranno avere altezza superiore a m. 2,00, sia sul fronte di via San Vigilio che sui restanti fronti, a meno di accordi tra confinanti per altezze superiori finalizzate a realizzare corpi di fabbrica di medesima altezza a confine.
- l'altezza massima degli edifici adibiti a residenza del titolare o del custode, nei limiti parametrici di cui all'art.17, c. 1) lettera d-, non potrà essere superiore a m. 5,70.
- le aree esterne alla recinzione, dismesse o dismettibili, dovranno essere progettate e realizzate con pavimentazione permeabile, corretto sgrondo delle acque meteoriche, piantumate con essenze arboree autoctone, preferibilmente da frutto o da fiore, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Limitatamente alla zona Dz si introducono questi ulteriori parametri qualitativi, limitatamente alle superfici aggiunte con la Variante 4:

- le superfici dovranno essere pavimentate con materiali naturali (ghiaia di fiume o di cava, analogamente alla pavimentazione di Dz preesistente), idoneamente pressati e costipati per attenuare la formazione di polvere;
- al perimetro dovranno obbligatoriamente essere impiantate barriere costituite ad esempio da siepi alberate formate con essenze non caduche, di idoneo sviluppo e di buona resa paesistica, atte ad impedire la fuoriuscita di polveri ed a mitigare il rumore .

Le superfici aggiunte con la Variante 4 non possono essere edificate.

5) INDICI URBANISTICI:

Uf. max 0,5 mq/mq o esistente

Rc. max 0,6 o esistente

Dc. ½ h fabbricato con minimo di m. 5 o su confine

Ds. ½ h fabbricato con minimo di m. 10 fatte salve le strutture tecnologiche,

H. (DGR 55-1491) m. 10 fatte salve le strutture tecnologiche, **lavorazioni** che utilizzano impianti particolari e/o funzioni di carattere logistico ed assimilabili.

6) PARAMETRI URBANISTICI- RIFERIMENTO TIPO DI INTERVENTO PER PEC:

- Ut. max 0,5 mq/mq
 - Rc. max 0,6 mq./mq.
 - H. m.10. fatte salve le strutture tecnologiche, le lavorazioni che utilizzano impianti particolari e/o funzioni di carattere logistico ed assimilabili.
 - Uf, Dc e Ds sono da definirsi con lo strumento attuativo obbligatoriamente corredato da progetto planivolumetrico.
- L'attuazione del PEC potrà essere frazionata anche in quote parti: in tal caso dovranno essere salvaguardate le connessioni viarie e infrastrutturali con le restanti parti del PEC, e tali parti restanti dovranno essere sufficienti a giustificare formazione di ulteriori S.U.E.

7) STANDARDS URBANISTICI EX ART. 21 PUNTO 2)LR56/77 e s.m.i.:

sono localizzate in cartografia le quote di standard pregresso relative agli impianti esistenti. Per gli interventi di ampliamento dell'esistente o di completamento o di ristrutturazione urbanistica, dovranno essere individuate nei singoli lotti quote minime di aree da destinare a standard pari almeno al 10 % della superficie fondiaria asservita all'intervento.

In ogni singolo lotto gli interventi dovranno individuare una quota minima di area pari al 5% della superficie fondiaria da destinare a parcheggio pubblico o in uso pubblico.

In sede di rilascio del Permesso di Costruire l'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà acconsentire alla monetizzazione di parte della quota degli standard previsti al presente comma, fermo restando, tuttavia, l'obbligo di eseguire interamente le quote di parcheggio afferenti all'intervento.

8) VERDE E PARCHEGGI PRIVATI:

ogni intervento nelle zone produttive di completamento dovrà, inoltre, prevedere in area privata un parcheggio pari almeno ad 1 mq. ogni 10 mc. realizzati: a tale scopo si assume che ad ogni orizzontamento corrisponda un'altezza convenzionale di m. 3,00.

Analogamente ogni intervento dovrà prevedere il mantenimento a verde urbano e la predisposizione di alberature ad alto fusto e/o da fiore e/o da frutto su una superficie pari almeno al 15% dell'area libera di ciascun lotto.

9) AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI:

agli edifici produttivi esistenti alla data 01.07.2003 che abbiano esaurito la potenzialità edificatoria del lotto asservito è consentito per una sola volta nel periodo di validità del PRG un ampliamento pari al 20% della

Sul esistente con il raggiungimento massimo di una Rc. pari allo 0,60 del lotto fondiario.

Articolo 19 bis – Area Speciale D2 MT, “Manifattura Tabacchi”

L'area occupata dagli immobili “Manifattura tabacchi” di circa mq.28.560 è perimetrata, individuata con MT e assoggettata a strumento urbanistico esecutivo ai sensi della LR 56/77 e smi.

Le destinazioni d'uso previste, in aggiunta a quelle elencate al c.1 dell'art.17, sono:

- attività concernenti la logistica (assimilabile a quelle già previste)
- attività commerciali (minimo 30 %).

Il SUE dovrà indicare le percentuali quantitative minime di area da destinare alle varie attività ed individuarle cartograficamente, qualora si reputi necessario attivarne più di una, ed assegnare ad ognuna le diverse quantità di aree e/o immobili da destinare a standards urbanistici ai sensi della LR.56/77 e smi e delle Leggi di settore vigenti, da ricavare prioritariamente all'interno del perimetro MT, senza escludere la possibilità di monetizzare.

L'area è riconosciuta dalla Delibera C.C. di adeguamento alla legge regionale sul commercio, come modificata con DCR n. 59-10831 del 24.32.2006 quale “ localizzazione urbana non addensata (L 1) di comune intermedio”.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: attività previste ai commi 1) e 3) dell'art.17.

I tipi d'intervento ammessi sono: quelli previsti dal c.3) degli art. 19 e 20.

I modi di intervento ammessi sono:

PEC esteso a tutta l'area MT perimetrata.

in alternativa PEC limitato al 30% minimo della superficie, eventualmente adibita ad una sola delle destinazioni d'uso ammesse, a condizione che sia chiaramente evidenziata mediante documentazione tecnica adeguata, la possibilità di riuso della restante parte dell'area perimetrata MT, e fatti salvi gli obblighi proporzionali di standards urbanistici.

PdR esteso a tutta l'area al fine di conservare gli edifici esistenti più antichi ed i volumi esistenti più recenti. Gli standards urbanistici potranno essere totalmente monetizzati ad esclusione dei parcheggi obbligatoriamente dovuti ai sensi delle Leggi di settore vigenti.

Art. 20- Zone commerciali e direzionali D3 ex articolo 26 comma 1 punto f) L.R.56/77 e s.m.i..

1) DESTINAZIONI D'USO:

tutte quelle ammesse al comma 3 articolo 17 delle presenti norme.

2) INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE COMMERCIALI D3:

le tavole del PRGC individuano l' area D3

3) TIPI DI INTERVENTO:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- ristrutturazione
- ampliamento e demolizione
- nuova costruzione

L'area D3 è di **attenzione archeologica**.

Operano le prescrizioni del piano di classificazione acustica del territorio comunale.

Operano le prescrizioni delle classi di idoneità della carta di sintesi.

4) MODI DI INTERVENTO:

- PEC
- Permesso di Costruire convenzionato
- è ammessa l'attuazione per parti che interessino una superficie territoriale non inferiore al 20% del totale e garantiscano il rispetto proporzionale delle prescrizioni del PRGC
- La progettazione edilizia dovrà attenersi ai parametri qualitativi di cui all'art. 18 comma 6)

5) INDICI URBANISTICI:

- Ut. 0,40 mq./mq.; Rc. 0,50; H. m. 12,00 fatte salve le strutture tecnologiche, le lavorazioni che utilizzano impianti particolari e/o funzioni di carattere logistico ed assimilabili.

Gli ulteriori parametri edilizi saranno definiti dallo strumento urbanistico esecutivo.

6) STANDARDS URBANISTICI:

gli interventi dovranno localizzare all'interno della superficie territoriale la quota minima di area da destinare a standard urbanistici ex articolo 21 comma 1 punto 3) LR 56/77 e s.m.i., comunque conforme alle normative in vigore al momento dell'intervento.

Nell'ambito di detta quantità ogni intervento dovrà individuare una quota minima di area pari al 50% della superficie lorda di pavimento da destinare a parcheggio pubblico o in uso pubblico.

In sede di rilascio del Permesso di Costruire, l'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà acconsentire alla monetizzazione di tutta o di parte della quota standard di cui sopra, fermo restando tuttavia, l'obbligo di eseguire interamente le quote di parcheggio afferenti all'intervento, nella misura dovuta secondo le normative di settore vigenti.

7) DISPOSIZIONI PARTICOLARI:

le quantità edificabili o edificate comprese in locali interrati saranno computate nella determinazione della massima quantità ammissibile quando tali locali sono destinati ad attività commerciali o direzionali; se destinati ad autorimesse o locali accessori non faranno parte di tale computo.

Art. 21- Zone per attività ludico- ricreative e per attrezzature private per lo sport e il tempo libero- D4

1) FINALITA' DELLA NORMA:

la finalità della norma riguarda la realizzazione di aree destinate ad attrezzature private per la ricezione, la ricreazione, lo sport e il tempo libero.

2) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

in dette aree è ammessa la realizzazione, il mantenimento e l'ampliamento di insediamenti alberghieri, ricreativi e sportivi a gestione privata.

3) TIPI DI INTERVENTO CONSENTITI:

Operano le prescrizioni del piano di classificazione acustica del territorio comunale.

Operano le prescrizioni delle classi di idoneità della carta di sintesi.

E' area di **attenzione archeologica**.

- Interventi di nuova costruzione;

Per le attrezzature esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione ad ampliamento degli impianti ed attrezzature.

4) MODI DI INTERVENTO AMMESSI:

PEC

La progettazione edilizia dovrà attenersi ai parametri qualitativi di cui all'art. 18 comma 6)

5) PARAMETRI QUANTITATIVI:

- Ut. 0,30 mq./mq.
- Rc. 0,50 mq./mq.
- Dc. m. 5,00
- H m. 12,00 per tutti gli edifici ed ogni destinazione d'uso mnessa.
- Ds. secondo le previsioni articolo 5 comma 1. punto 1.2 delle presenti Norme; dovrà essere rispettato un arretramento conforme alla deliberazione della Giunta Provinciale recante "Classificazione delle Strade provinciali Storiche ed ex statali" vigente al momento dell'intervento.

6) STANDARDS URBANISTICI:

parcheggi in uso pubblico per una superficie pari almeno al 100% della Sul, e comunque secondo le normative di settore vigenti.

7) VERDE PRIVATO:

dovrà essere previsto il mantenimento a verde e la predisposizione di alberature ad alto fusto con essenze tradizionalmente presenti in zona almeno su una superficie pari al 15% dell'area libera di ciascun lotto.

8) PARCHEGGI E VERDE IN DOTAZIONE ALL'INSEDIAMENTO RICREATIVO ESISTENTE:

è previsto l'obbligo di attuare una fascia a verde alberata a tutela delle attigue zone residenziali della profondità di m. 20,00; deve essere prevista, inoltre, una quota di parcheggio privato aggiuntivo al servizio dell'attività ricreativa pari a mq. 10,00 per ogni mq. di Sc edificata: tali aree a parcheggio potranno essere inserite nella fascia a verde alberato di cui al presente comma. Detta fascia di verde alberato dovrà essere realizzata sulle quote parti del perimetro dell'insediamento contigue alle zone residenziali esistenti o previste.

9) DISPOSIZIONI PARTICOLARI:

le quantità edificabili o edificate comprese in locali interrati saranno computate nella determinazione della massima quantità ammissibile quando tali locali sono destinati alle attività ricettive o ricreative proprie della zona; se destinati ad autorimesse o locali accessori non faranno parte di tale computo.

CAPO IV ZONE AGRICOLE

Articolo 22- Aree per attività agricole

1) FINALITA' DELLA NORMA:

la finalità della norma riguarda conformemente ai disposti dell'articolo 25 L.R.56/77 e s.m.i., la valorizzazione e il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive e ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli, il mantenimento dei caratteri salienti del paesaggio agricolo e del patrimonio edilizio rurale salese.

2) PERIMETRAZIONE DELLE ZONE E PRESCRIZIONI:

il perimetro della zona E comprende la totalità del territorio comunale con l'esclusione delle zone a diversa destinazione d'uso.

E' individuato nelle tavole n. 2 e 3 del presente PRGC, recanti la suddivisione nelle diverse classi di pericolosità geomorfologia, dell'attitudine all'utilizzo urbanistico e classi di idoneità prescritte dalla Carta di sintesi dell'indagine geologico-tecnica, allegato F del Piano.

In adeguamento al PTP, sentita la competente Soprintendenza per i beni archeologici del Piemonte, tutto il territorio agricolo costituisce area di **attenzione archeologica**.

Queste aree sono parte della centuriazione romana di Tortona, e sono individuate aree di interesse archeologico ai sensi dell'art.11.1 delle NdA del PTP e dell'art. 9ter delle NTA.

Alcuni tracciati antichi, individuati nella tavola n° 3 del PRGC, con segno indicato "centuriazioni romane-tracce" in legenda, riconoscibili nella giacitura di due strade, un tratto di confine comunale a Sud, una roggia, sono considerati aree *a rischio archeologico* ai sensi dell'art. 11.1 delle NdA del PTP e dell'art. 9ter delle NTA.

2bis) ANNUCLEAMENTI RURALI:

sono individuati nelle tavole di piano 2, 3, in scala 1:10000, ai sensi della LR 56/77 e smi articolo 25 lettera d).

All'interno di queste aree perimetrate sono consentiti i tipi di intervento 1, 2, 3, 4, 5 (per il punto 5 operano i parametri quantitativi di cui al paragrafo 6) del precedente art. 13) operano altresì i parametri qualitativi del c.8) art.22.

Nelle aree "Annucleamenti rurali" di Gerbidi, individuate in cartografia come "Zone residenziali B" opera l'art. 13.

Operano le prescrizioni del piano di classificazione acustica del territorio comunale.

Operano le prescrizioni delle classi di idoneità della carta di sintesi.

Sono aree di **attenzione archeologica**.

Operano i parametri qualitativi di cui al comma 8) del presente articolo.

3) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Ai sensi dell'art. 6 comma 1 della LR 29.04.2003 n° 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" sono esclusi dalla possibilità di avvalersi della legge tutti gli edifici ricadenti nelle aree del territorio comunale appartenenti alle classi di idoneità della carta di sintesi IIIa, IIIa1, IIIa2, IIIa3 ricadenti in zona agricola; nelle restanti aree per attività agricola e nelle aree perimetrate del centro abitato e degli annucleamenti rurali la L.R. 9/2003 si applica con il limite di 3 U.A. di mq. 150 ognuna per intervento.

In tutte le zone operano le prescrizioni delle classi di idoneità della Carta di sintesi di appartenenza, riportate all'art. 9. e del Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- la residenza degli imprenditori agricoli e degli addetti alle attività agricole
- le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: fabbricati rurali, silos, serre, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc, nonché locali per il ricovero degli animali, delle scorte dei prodotti agricoli;
- costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, attività di lavorazione, trasformazione dei prodotti agricoli e di riutilizzo delle materie derivanti dalle attività agro/silvo/forestali annesse alle aziende agricole,
- costruzioni per l'allevamento industriale degli animali;
- residenze non rurali che attuano il recupero di immobili dismessi con le prescrizioni delle presenti norme e della Carta di sintesi.
- attività agrituristiche regolate dalle vigenti normative (L.20 02.2006 n. 96 ;LR 23.03.1995 n° 38; DLvo 18.05.01 art.3);
- nell'edificio sito in via San Giuliano Vecchio n°50, in precedenza adibito a scuola elementare: attività turistico-ricettive extralberghiere, affittacamere con il limite di 200 mq.
- in edificio rurale facente parte della Cascina Torretta, sita in via Vecchia di Valenza,12, con il limite di mq.200, è ammessa la destinazione d'uso al servizio di attrezzature private per il tempo libero; nelle aree adiacenti è ammessa la formazione di un campo di calcetto ed una pista per corsa campestre sui percorsi agricoli interni della Cascina;
- la Cascina Sorgile, i cui edifici sono da tempo dimessi, è individuata per attività di conservazione, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli.
- riuso di strutture rurali esistenti non superiori a mq. **500**, finalizzate all'insediamento di attività di deposito di materiali connessi alle attività agricole o attività manutentive di macchine ed attrezzature rurali (officine specializzate in macchine agricole, fabbri ferrai, artigiani edili con attività di deposito di materiali edili e macchine di cantiere di attività edilizie già in essere), artigiano.

Ai sensi della LR56/77 e smi, articolo 25, punti d) e l) del comma 2, negli agglomerati rurali evidenziati nella tavola 3 del PRGC in scala 1: 10.000 possono essere individuati quali edifici in contrasto di zona, aree ed edifici in cui possono essere riconosciute modeste attività artigianali al servizio degli insediamenti agricoli e con essi compatibili (ad esempio artigiano edile,)

Per tali edifici, al fine del miglioramento igienico, sanitario e funzionale, possono essere attivati i seguenti tipi di intervento: ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con e senza ricostruzione.

Le aree di pertinenza nel caso di destinazione d'uso di tipo artigianale possono essere adibite a sosta e parcheggio di mezzi di cantiere e deposito di materiali edilizi di rapido utilizzo.

4)MODALITA' PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE:

Nelle aree agricole, il permesso di costruire per nuove edificazioni, previo rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, sono rilasciate unicamente a:

a- imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito all'art. 1 del DL.vo.18 maggio 2001 n. 228 che testualmente recita: "E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse". In relazione all' allevamento di animali va precisato che l'attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine) ai sensi dell'art 2 della Legge 23 agosto 1993 n. 349 è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto.

b- soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma, art. 25 L.R.. 56/77 e s.m.i. Ai soggetti di cui ai punti precedenti possono essere aggiunti anche gli Enti Locali che, pur non svolgendo attività imprenditoriale in agricoltura, intendano realizzare infrastrutture a servizio dell'agricoltura a disposizione di produttori (magazzini di stoccaggio e/o commercializzazione, cantine sociali, silos ecc.)

Il rilascio del permesso di costruire per i nuovi interventi edificatori è subordinato alla presentazione di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizi dell'attività agricola;
- b) le classi delle colture in atto e in progetto;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura tra gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e purchè appartenenti al Comune di Sale o ai Comuni confinanti;
- e) le sanzioni, oltre a quelle previste all'articolo 69, LR 56/77 e s.m.i, per l'inosservanza degli impegni assunti.

Gli adempimenti di cui ai punti b. e c. del presente comma, sono necessari per l'edificazione di nuove residenze rurali o per interventi di demolizione con nuova costruzione rilasciabili agli aventi diritto.

L'atto di impegno di cui sopra è trascritto sui Registri di proprietà immobiliare a cura e spese del titolare del permesso di costruire il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla presentazione dell'atto di vincolo regolarmente registrato.

5) TIPI DI INTERVENTO CONSENTITI:

Fatte salve le prescrizioni delle classi di idoneità della carta di sintesi

con riferimento alle definizioni di cui all'articolo 13,25,31 ,LR 56/77 e smi e della circolare PGR n° 5/SG/URB del 1984 che si intendono qui integralmente richiamate, i tipi di interventi consentiti sono:

1. conservazione degli immobili allo stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le quantità edificate e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
2. interventi di restauro e di risanamento conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso ad essi compatibili;
3. interventi di ristrutturazione edilizia rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio del tutto o in parte diverso dal precedente.
Alle Ua residenziali comprese in edifici mono e bifamiliari è consentito, per un sola volta nel periodo di validità del presente PRGC, un incremento di Sul pari al 40% della Sul residenziale esistente con un massimo di mq. 100,00; mq. 50,00 ciascuna sono comunque consentiti.

Tali interventi sono ammessi prioritariamente tramite il recupero di quantità edilizie preesistenti volta nel periodo di validità del presente PRGC; la modifica delle quote degli orizzontamenti esistenti non è consentita se non quando funzionale al raggiungimento dell'altezza minima abitabile o quando necessaria per allinearsi ad altri edifici esistenti;

4. interventi di demolizione senza ricostruzione di immobili fatiscenti e/o non recuperabili alle destinazioni d'uso consentite, finalizzati al ripristino dell'attività agricola o alla sistemazione a verde;
5. interventi di demolizione e ricostruzione e di costruzione di aree libere: tali interventi sono ammessi solo per i soggetti di cui al comma 3 dell'articolo 25 LR56/77 e smi come precisato nel paragrafo 4 del presente articolo.
6. recupero a fini abitativi dei sottotetti disciplinati dalla L.R 6 agosto 1988, n. 21, con il limite di cui al precedente c.3)
7. 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. L'entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano f.t. e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di mt. 2,70.
8. E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq. 30. 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 parte 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 i tipi di intervento ammessi dalle presenti disposizioni dovranno rispettare le prescrizioni particolari in merito alle caratteristiche edilizie, definite al paragrafo 8 del presente articolo.

9. E' ammessa la realizzazione, anche nei casi di recupero degli edifici esistenti, di piscine a servizio della residenza o dell'attività agrituristica disciplinata dalla citata LR 23.3.1995, n. 38, previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto, di quanto precisato al successivo paragrafo 8), con i limiti e le prescrizioni delle classi di idoneità della Carta di sintesi
Il titolo autorizzativo é subordinato 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 che costruiscono in area agricola.

10. Recinzioni

Operano le prescrizioni delle classi di idoneità della carta di sintesi.

Le recinzioni possono essere realizzate nel rispetto della tradizione locale e richiamando le disposizioni del Nuovo Codice della Strada in materia di distanze da tenere dal ciglio stradale (art. 26, punti 4 e segg. del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada approvato con Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 modificato dal Decreto Legislativo 10 settembre 1993, art. 26, punti 4 e segg.e s.m.i.).

In particolare è prescritto l'uso di manufatti a giorno (reti metalliche o simili) nel caso di recinzioni di preesistenti edifici in aree definite a rischio di esondazione, anche a bassa energia o comunque nelle quali i manufatti non debbano costituire in alcun modo possibile ostacolo al deflusso delle acque in caso di piena, così come prescritte dalla carta di sintesi.

6) MODI DI INTERVENTO:

gli interventi di cui al comma precedente sono attuati con i seguenti modi di intervento:

- a- tramite Dichiarazione di Inizio Attività per gli interventi riferiti ai punti 1 e 2. del precedente comma 5);
- b- tramite permesso di costruire per tutti gli altri casi.
- c- tramite semplice comunicazione per la realizzazione di serre aventi le caratteristiche di precarietà e/o ciclo annuale, variabile per coltura, ciclo stagionale, in assenza di opere edili.

7) SOGGETTI LEGITTIMATI AD INTERVENIRE PER L'EDIFICAZIONE DELLE RESIDENZE RURALI:

I permessi di costruire per la nuova costruzione di residenze sono rilasciate ai soli soggetti citati al comma 3, punti a), b) e c) dell'articolo 25 LR 56/77 e smi precisati al comma 4 del presente articolo.

8) PARAMETRI QUANTITATIVI E QUALITATIVI:

i parametri quantitativi da osservare per determinare le quantità edificabili delle abitazioni rurali sono dettagliatamente stabiliti all'art.25

comma 12 della LR 56/77 e smi e si attuano con riferimento alle colture in atto e in progetto: in ogni caso le superfici utili lorde per le residenze al servizio di ogni azienda, esistenti e in progetto, non possono superare i 500 mq. di Sul e n. 2 piani fuori terra.

Parametri qualitativi:

Tutti gli interventi, sia di nuova costruzione che di ogni altro tipo, devono rispettare e conservare i caratteri costruttivi, tipologici, decorativi e coloristici della tradizione locale, nelle coperture, nelle superfici delle pareti esterne degli edifici, nella tipologia delle bucatore e dei relativi serramenti, documentati dal patrimonio edilizio esistente.

E' fatto divieto di impoverire gli apparati decorativi esistenti e di alterare l'impianto a corte, a cascina fortificata, in linea semplice e/o doppia esistenti.

Nel caso di impianto o restauro di giardini è prescritto, per gli alberi ad alto fusto emergenti dalle recinzioni, l'uso di essenze locali.

E' ammessa la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza dalle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto.

Il materiale di rivestimento interno delle piscine non potrà essere di colore azzurro, ma esclusivamente di colori tendenti a mimetizzarne la presenza nel contesto agricolo(sono ammessi i colori verdi, ocra, tabacco, ecc. anche mescolati).

Le distanze dai confini da rispettare per tutte le nuove costruzioni sono fissate in metri 5 oppure a confine qualora preesistano costruzioni in aderenza e nel caso di assenso rilasciato per iscritto del proprietario confinante: per le piscine la distanza dai confini non potrà mai essere inferiore a metri 5.

9) COMPUTO DELLE QUANTITA' EDIFICABILI:

le quantità edificabili per le abitazioni rurali sono computate per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici residenziali esistenti.

Nel computo delle quantità edificabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature per la conduzione dell'attività.

Per la disciplina dell'accorpamento della superficie fondiaria computabile ai fini delle quantità edificabili si rimanda al comma 4) del presente articolo.

10) NORME PER LE COSTRUZIONI AD USO RURALE:

Le costruzioni di attrezzature, infrastrutture, quali stalle, serre, magazzini, rimesse agricole, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione dei fondi, previa dimostrata necessità di nuova edificazione anziché recupero di fabbricati esistenti, e con le prescrizioni ed i limiti delle classi di idoneità della Carta di sintesi 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.

Qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche (es. ricovero di grandi macchine agricole, installazione di speciali attrezzature, ecc.) non si potrà comunque superare l'altezza di metri 10,00; per silos ed essiccatoi altezza m.22,00

Detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi: la richiesta di edificare gli stessi dovrà essere giustificata tuttavia con la presentazione di un piano di sviluppo dell'azienda agricola o dell'allevamento e la nuova costruzione dovrà rispettare le distanze dalle strade, fasce di rispetto, confini nonché le seguenti prescrizioni:

rispetto dei parametri qualitativi di cui al precedente comma 8).

La Commissione Edilizia potrà richiedere, al fine di verificare il corretto inserimento planivolumetrico e paesistico, soluzioni alternative a quelle proposte.

Le stalle, le concimaie, gli allevamenti dovranno rispettare le condizioni di igiene fissate dalle Norme Sanitarie vigenti e non sono ammessi a meno di m. 150,00 dai confini di diverse destinazioni d'uso del suolo e a meno di m. 50,00 dalle più vicine abitazioni.

I fabbricati agricoli devono rispettare gli allineamenti stradali previsti dalle fasce di rispetto stradali, la distanza dei confini di m. 5,00 e dai fabbricati di m. 10,00.

Per i fabbricati non residenziali, è ammessa l'edificazione a confine quando si tratti di bassi fabbricati di H inferiore a m. 2,70, e non è consentita l'edificazione a confine d'area a diversa destinazione d'uso.

A norma dell'articolo 9 della L.10/77 il Permesso di costruire per le opere da realizzare in tali aree con finalità agricole è gratuita, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della L. 09.05.1975 n°153.

E' comunque fatto obbligo ad ogni costruzione di dotarsi di impianti di urbanizzazione primaria aventi i necessari requisiti funzionali e di igiene richiesti dall'Amministrazione Comunale.

11) NORME PER GLI EDIFICI E IMPIANTI TECNOLOGICI DI PUBBLICA UTILITA' NELLE ZONE AGRICOLE:

Operano le classificazioni della carta di sintesi;

opera il piano di classificazione acustica del territorio comunale.

Ferma restando la compatibilità con l'area agricola - nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura – è ammessa la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto1 della LR 56/77 e smi nonché dei manufatti necessari al loro funzionamento anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di PRGC (per i quali tuttavia dovrà essere predisposta una Variante di cui al comma 7, art. 17 della LR 56/77 e smi nel caso la legge obblighi a munirli di fascia di rispetto, com'è il caso dei depuratori ed i pozzi di captazione), gli interventi edilizi sono disciplinati dalle disposizioni che seguono:

Nelle zone agricole è inoltre ammessa l'edificazione di fabbricati per pubblici servizi di proprietà del Comune, della Provincia, della Regione, dello Stato e gestiti dagli stessi; per tali costruzioni non vi sono parametri planivolumetrici; potrà inoltre venire consentita la realizzazione di attrezzature tecnologiche quali impianti elettrici, di depurazione e simili, purchè risolte in termini progettuali evoluti e non contrastanti con l'ambiente, nonché la formazione di depositi scoperti con le limitazioni fissate dal Regolamento Edilizio.

In ambedue i casi dovrà essere prodotto, al fine del corretto inserimento paesistico ambientale, un planivolumetrico da sottoporre al parere della Commissione Edilizia.

12) DESTINAZIONI D'USO RESIDENZIALI NON RURALI:

Operano le prescrizioni delle classi di idoneità della Carta di sintesi, art. 9.1 delle NTA e del piano di classificazione acustica comunale.

E' ammessa la destinazione d'uso residenziale non rurale con carattere permanente, stagionale, agriturismo mediante il riuso di edifici esistenti ai sensi della LR n° 9/2003;

Il recupero di quantità residenziali non potrà eccedere 500,00 mq. di Sul per ogni ex azienda agricola, in analogia a quanto previsto per le residenze rurali all'articolo 25, comma 12, LR 56/77 e smi..

13) TIPI DI INTERVENTO CONSENTITI PER DESTINAZIONI D'USO RESIDENZIALI NON RURALI:

Operano le prescrizioni delle classi di idoneità della Carta di sintesi, art. 9 .1 delle NTA

per i fabbricati esistenti o da recuperare con destinazione residenziale non rurale, con le prescrizioni di cui al paragrafo 8) di questo articolo, sono consentiti interventi di:

1. conservazione degli immobili allo stato fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le quantità edificate e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso;
2. interventi di restauro e risanamento conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili;
3. ristrutturazione edilizia comportante anche modesti ampliamenti: alle Ua residenziali comprese in edifici mono o bifamiliari è consentito, per una sola volta, un incremento di Sul pari al 40% della Sul residenziale esistente alla data del 01.07.1993, e con un massimo di mq. 100,00; 50,00 mq. ciascuna sono comunque consentiti. Tali interventi sono ammessi prioritariamente tramite il recupero di quantità edilizie preesistenti, e possono essere concessi una sola volta nel periodo di validità del presente PRGC; la modifica delle quote degli orizzontamenti esistenti non è consentita se non quando funzionale al raggiungimento dell'altezza minima abitabile o quando necessaria per allinearsi ad altri edifici esistenti;

4. demolizioni di parti fatiscenti, crollate, superfetazioni.
5. costruzione di quantità edificate accessorie quali rimesse, tettoie, autorimesse nei limiti previsti dall'articolo 4 per le autorimesse e dall'articolo 29 per le pertinenze. L'edificazione di tali strutture accessorie dovrà avvenire nel lotto asservito a pertinenza dell'abitazione.

14) NORME PER LE COSTRUZIONI RICADENTI IN AREE DI RISPETTO E DI SALVAGUARDIA:

per gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto e nelle aree di salvaguardia si richiamano i disposti dell'articolo 9 del presente PRGC.

15) NORME PER LE ATTIVITA' AGRITURISTICHE NELLE ZONE AGRICOLE:

nelle zone a destinazione agricola è ammesso l'insediamento di aziende agrituristiche esclusivamente tramite il recupero di edifici preesistenti . In ogni caso la cubatura residenziale complessiva dell'abitazione dell'imprenditore agricolo e dell'alloggio agrituristico non potrà superare i mc. 1500,00,.

Si richiamano, inoltre, i disposti del comma 2 dell'articolo 2 della L.R.23.03 .1995 n°38 e s.m.i.

Per quanto riguarda i limiti di ricettività si richiamano i disposti dell'articolo 3 della stessa L.R..

Nell'ambito di ciascun intervento, dovrà essere reperita una dotazione di standard urbanistici suppletivi prevista dall'articolo 21 L.R.56/77 e s.m.i. in misura di mq. 2,50 di parcheggio pubblico e di mq. 20,00 di spazi pubblici per parco gioco e sport pro-capite rapportata alla ricettività.

16) NORME PER I COMPLESSI AGRICOLI DISMESSI O DISMETTIBILI:

per i complessi agricoli esistenti è ammesso

- o il recupero delle quantità edificate tramite la destinazione a residenza protetta per anziani comprendente tutti i servizi assistenziali e terapeutici necessari alla terza età e l'assistenza a lungo degenti nelle forme e strutture previste dalla vigente legislazione. E' ammessa inoltre la destinazione a Centro di riabilitazione motoria e fisioterapia con le modalità previste per tali strutture dalle leggi in vigore.
- o Il recupero delle quantità edificate tramite la destinazione d'uso turistico-ricettiva.

Gli interventi dovranno essere attuati con ricorso al permesso di costruire (ex concessione di cui all' articolo 49, comma 5, L.R.56/77) che prevede il cambiamento della destinazione degli immobili, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per la nuova destinazione, la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo commisurato al costo di costruzione, la dismissione delle aree per standard urbanistici ai sensi dell'articolo 21 della L.R.56/77 e s.m.i. Il recupero delle quantità edificate esistenti dovrà avvenire nel rigoroso mantenimento della tipologia del complesso

edilizio: saranno consentiti modesti ampliamenti finalizzati esclusivamente alla realizzazione di impianti tecnologici e volumi tecnici indispensabili sulla base di nuove disposizioni per l'attivazione della destinazione d'uso prevista.

Senza il mutamento della destinazione d'uso saranno consentiti solo gli interventi di conservazione degli immobili allo stato di fatto tramite manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non alterino le quantità edificate e non comportino modifiche della destinazione d'uso degli immobili, demolizioni strettamente limitate a superfetazioni e parti incongrue con l'impianto compositivo.

In tal caso potranno essere recuperate quantità residenziali rurali dismesse contenute in 500,00 mq. di Sul in analogia a quanto previsto per le residenze rurali all'articolo 25, comma 12, LR 56/77 e smi.

Per quanto attiene alle modalità di intervento di cui al presente comma si fa riferimento alle disposizioni di cui al comma 8 del presente articolo

17) COMPATIBILTA' IDROGEOLOGICA:

tutte le costruzioni realizzabili a norma del presente articolo potranno essere assentite soltanto secondo le prescrizioni delle classi di idoneità della carta di sintesi, come tassativamente richiesto dal paragrafo 1 articolo 9 delle presenti Norme e delle prescrizioni del piano di classificazioni acustica del territorio comunale.

CAPO V EDIFICI IN CONTRASTO DI ZONA

Articolo 23- Edifici esistenti in zone improprie

1) EDIFICI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA O COMMERCIALE IN ZONE AGRICOLE O RESIDENZIALI:

Gli impianti produttivi o commerciali esistenti al 01.07.1993 in zone diverse da quelle destinate ad attività produttive o commerciali sono tollerati fino al completamento del ciclo produttivo.

Per impianti produttivi, attività di artigianato di servizio esistenti di cui al presente articolo, quand'anche non censiti nelle tavole di PRGC, si intendono gli immobili per i quali all'atto della richiesta di permesso di costruire per ampliamento, possa essere documentata in modo certo la destinazione d'uso in data precedente allo 01.07.1993 e siano riconosciuti legittimi sotto il profilo urbanistico.

I tipi di intervento consentiti sono:

- conservazione dello stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione e ampliamento nel limite massimo del 30% della superficie utile lorda esistente da effettuarsi esclusivamente all'interno

delle superfici territoriali già occupate da aziende esistenti tramite permesso di costruire

2) DISMISSIONE DI IMPIANTI PRODUTTIVI IN CONTRASTO DI ZONA:

per gli impianti produttivi esistenti in zone residenziali in caso di dismissione di attività è consentito il recupero ad uso residenziale degli edifici esistenti alla data del 01.07.1993 e costituenti corpo principale di fabbrica, previo parere della Commissione Edilizia.

Detto recupero potrà avvenire con cambio di destinazione d'uso a titolo oneroso, senza incremento delle quantità edificate e tramite i seguenti tipi di intervento.

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Nell'ambito dell'intervento di recupero ad uso residenziale, è obbligatorio il mantenimento dei punti di posizionamento degli edifici: sono consentite modifiche agli orizzontamenti esistenti purchè contenuti all'interno della sagoma dell'edificio.

Per gli edifici dismessi dagli usi produttivi ricadenti all'interno di fasce di rispetto, i volumi degli edifici esistenti potranno essere recuperati a scopo residenziale inscrevendo all'interno della copertura dell'edificio esistente la capriata che sosterrà l'eventuale copertura inclinata del nuovo edificio; poiché i punti di posizionamento dell'edificio dismesso sono fissi si otterrà una forma geometrica definita che corrisponderà alla massima quantità residenziale recuperabile. E' prevista la demolizione senza ricostruzione degli edifici superfetativi esistenti nell'area di pertinenza degli impianti dismessi, previo parere della Commissione Edilizia.

3) EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E AGRICOLA ESISTENTI IN ZONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA:

negli edifici a destinazione residenziale , rurale o agricola, esistenti in zone a destinazione produttiva alla data del 01.07.1993, sono consentiti i seguenti tipi di intervento, con le prescrizioni della classe di idoneità di appartenenza della carta di sintesi :

- conservazione dello stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento conservativo ;
- ristrutturazione edilizia senza incremento di Sul;
- alle Ua residenziali comprese in edifici mono e bifamiliari è consentito comunque, per una sola volta , un incremento di Sul pari a mq. 25 ciascuna.

4)MODI DI INTERVENTO:

gli interventi di cui al comma precedente saranno attuati con i seguenti modi di intervento:

- tramite D.I.A. per gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo;

-tramite Permesso di Costruire per interventi di ristrutturazione edilizia e per interventi di ampliamento.

5)COMPATIBILITÀ IDROGEOLOGICA:

tutte gli interventi realizzabili a norma del presente articolo potranno essere assentiti compatibilmente con i criteri della classe di idoneità della carta di sintesi, come tassativamente richiesto dal paragrafo 1 articolo 9 delle presenti Norme.

TITOLO V- DISPOSIZIONI FINALI

CAPO I

AREE DI INTERESSE GENERALE E AREE VINCOLATE

Articolo 24- Aree per servizi tecnologici

1) FINALITÀ DELLA NORMA:

la finalità della norma riguarda la realizzazione di aree ad attrezzature e impianti di carattere tecnologico quali impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione, impianti dell'acquedotto, impianti del metanodotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, ecc.

2) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

in dette aree sono ammesse le attrezzature al servizio del personale addetto, la residenza per il personale di custodia, limitatamente ad un alloggio per ciascun impianto tecnologico con una Sul non superiore a mq. 150,00, anche ubicata in costruzioni isolate, e gli uffici strettamente inerenti alle funzioni svolte, oltre alle specifiche destinazioni relative al servizio tecnologico.

3) TIPI DI INTERVENTI CONSENTITI:

interventi di nuova costruzione;
per le attrezzature esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione ed ampliamento degli impianti ed attrezzature.

4) MODI DI INTERVENTO AMMESSI:

Permesso di Costruire
Permesso di Costruire convenzionato

5) DISPOSIZIONI PARTICOLARI:

in dette aree sono ammessi ampliamenti delle strutture tecniche esistenti prescindendo dalle previsioni parametriche e normative del PRGC salvo il rispetto delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade. Operano le prescrizioni delle classi di idoneità della carta di sintesi, delle norme a tutela archeologica di cui all'art. 9 ter, le indicazioni del piano di zonizzazione acustica del territorio comunale di cui all'art.9 bis.

Articolo 25- Aree agricole speciali

1) INDIVIDUAZIONE DELLE AREE:

le tavole 2., 4*, del PRGC individuano un'area con tale destinazione finalizzata a future scelte organizzative del territorio comunale.

2) LIMITAZIONI ALLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE DELL'AREA:

in regime transitorio nell'area sono ammesse solo attività agro-silvo-colturali, con divieto di trasformazioni edilizie ed urbanistiche: sono altresì vietati gli interventi edilizi ammissibili ai sensi dell'articolo 25 LR56/77 e smi.

Articolo 25 bis- Aree agricole del PTO del Po

Il territorio comunale al confine Nord è marginalmente interessato dal Progetto Territoriale Operativo "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po", di cui alla LR 56/77 e smi, DCR n° 982-4186 in data 08.03.1995.

Il piano d'area "sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po", LR 28/90, LR 65/95, DCR n° 982-4328 in data 08.03.1995 alle tavole 20 –Sale e 18-Bassignana in scala 1:25 000 con base Carta Tecnica Regionale prevede per le parti di territorio interessate (cascina Isolona ed annucleamento rurale Casoni Raspa) "zone di prevalente interesse agricolo" A1-Zone senza sostanziali limitazioni all'uso agricolo.

Articolo 26- Aree vincolate a verde privato

1) FINALITÀ DELLA NORMA:

la finalità della norma riguarda il mantenimento delle aree individuate allo stato naturale o a giardini e parchi, quando esistenti.

1) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE E TIPI DI INTERVENTO CONSENTITI:

conservazione dello stato di fatto;
in dette aree è vietata qualsiasi costruzione anche in sottosuolo ed esse non sono comunque computabili per conferire quantità edificabili localizzate altrove; qualora si rendesse necessario si potranno utilizzare piccole porzioni (massimo mq 200) di dette aree per consentire la realizzazione di strutture funzionali (ad es. passi carrai, rampe, o eliminazione di barriere architettoniche) per accedere ad aree limitrofe non vincolate se intercluse.

In caso di intervento sull'ambito di pertinenza, allo scopo di consentire la fruizione degli spazi individuati dal Piano come "verde privato" può essere necessario riorganizzarne la distribuzione planimetrica, assentibile a condizione di non alterare quantitativamente la superficie.

Per gli eventuali edifici esistenti sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione e ristrutturazione.

Alle Ua comprese in edifici esistenti allo 01.07.1993, è consentito, per una sola volta, un incremento di Sul di mq. 25,00 ciascuna, nell'ambito di interventi di ristrutturazione estesi all'intero edificio.

Articolo 27- Vincoli ai sensi del D.L.vo 22.01.2004 n°42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"

1) PRESCRIZIONE:

tutti gli interventi ammessi negli edifici vincolati ai sensi del Dec.Leg.vo 22.01.2004 n°42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" relativamente alle cose di interesse artistico e storico, anche se non individuati nelle tavole del presente PRGC, sono sottoposti al preventivo nullaosta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici e Soprintendenza ai Beni Archeologici del Piemonte: detto nullaosta riguarda anche i terreni attigui ad edifici e manufatti vincolati, ai sensi dell'art.9 ter delle NTA per quanto di competenza della Soprintendenza per i beni archeologici del Piemonte.

Articolo 28- Opere in aree contigue a strade provinciali ed ex statali

1) PRESCRIZIONI:

le opere in epigrafe sono subordinate al preventivo nullaosta dell'Amministrazione Provinciale e dell'Anas per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Tali accessi non possono essere assentiti dal Comune per i tratti in cui le strade provinciali o statali attraversano il territorio del Comune nelle zone esterne alle perimetrazioni degli abitati.

Detti accessi devono osservare i disposti dell'articolo 28 LR 56/77 e smi.

Articolo 28 bis- Aree per attività estrattiva

1) PRESCRIZIONI:

Il PRGC individua le aree all'interno delle quali è previsto l'esercizio di attività estrattive che sono consentite nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore.

Nuove aree finalizzate all'esercizio di attività estrattive potranno essere individuate, anche in terreni a destinazione diversa, nel rispetto dell'articolo 3 della L.R. 69 del 22.11.1978 e smi.

Al fine di richiedere la coltivazione di nuove cave, è fatto obbligo di predisporre, ed attuare a fine coltivazione, progetti di recupero delle superfici, il loro ripristino all'uso agricolo nel rispetto della legislazione vigente in materia.

Tali progetti devono obbligatoriamente prevedere la ricostituzione della rete di sgrondo e di drenaggio, e la regimazione delle acque superficiali. E' obbligatoria la ricostituzione delle alberature preesistenti: gruppi, filari, singoli alberi e la manutenzione ed il ripristino finale dei percorsi utilizzati per accedere alle cave.

Opera a tutela delle aree a rischio o di **attenzione archeologica** l'art.9ter delle NTA.

CAPO II NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo 29- Pertinenze

1) FINALITÀ E INDICI:

sono le opere costituenti pertinenze (classificate catastalmente come servizio complementare/accessorio) che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo nell'uso all'edificio principale e che non comportano aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Esse sono consentite su tutto il territorio comunale, nel rispetto delle norme che disciplinano le singole zone, nell'osservanza delle prescrizioni delle classi di idoneità della carta di sintesi, del piano di classificazione acustica del territorio comunale , delle prescrizioni archeologiche e dei seguenti disposti:

- o opere che escludono realizzazioni di Sul quali campi da tennis, percorsi pedonali, muri di sostegno, recinzioni, piscine, ecc.: ad esse si applicano i disposti del Codice Civile;
- o opere che configurano realizzazioni di Sul, quali depositi attrezzi, legnaie, ripostigli, ecc. e con esclusione delle autorimesse, nella

misura non eccedente il 20 % del fabbricato con un massimo di mq. 25,00.

- H. pari o inferiore a m. 2,70;
- Dc, D, come previsti dall'articolo 4 ed art.9 comma 9) delle presenti Norme,(R.E.)
- Ds come previste nelle zone in cui sono incluse le pertinenze.

Articolo 30- Norme finali e transitorie

1) DEROGHE N.T.A.:

sono ammesse deroghe esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico. I poteri di deroga di cui ai presenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'articolo 3 della Legge 21 dicembre 1955 n.1 dello 03.01.1978; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

2) NORME IN CONTRASTO:

le norme disposte dallo strumento urbanistico vigente e dal Regolamento Edilizio in contrasto con il PRGC sono sostituite dalle previsioni del presente strumento urbanistico, fatto salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

3) S.U.E. APPROVATI:

i disposti del presente PRGC non si applicano agli strumenti urbanistici esecutivi già approvati alla data di adozione del PRGC medesimo.

4) MISURE DI SALVAGUARDIA:

al presente PRGC si applicano le misure di salvaguardia previste ex artt. 8 e 58 LR56/77 e smi