

Comune Sala Biellese

Piano Regolatore Generale Comunale

Elaborato modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate dalla regione Piemonte con parere in data 8.4.2011, allegato alla nota assessorile prot. n° 14929 del 18.4.2011, e successivamente integrato con le modifiche "ex officio" introdotte dalla Regione con D.G.R. d'approvazione 4 marzo 2013 n° 15-5461.
Aggiornato con Variante n° 1 (art. 17 comma 5)

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Responsabile del Procedimento

Tecnici incaricati

arch. Franco Fortunato
via Italia, 36 - Biella

VARIANTE PARZIALE n° 1
L.R. 56/77 - art. 17 comma 5

Norme di attuazione

Legge Regionale
n. 56/77 e s.m.i.
art. 17 - comma 1

Data della stesura:
Aprile 2009
aggiornamenti
Maggio 2013
Gennaio 2014 (var. n°1)

V 1

PR.b

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI BIELLA

COMUNE DI SALA BIELLESE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Elaborato PR.b

NORME DI ATTUAZIONE

Data di stesura: Aprile 2009

Aggiornamenti: Novembre 2009
Marzo 2012
Maggio 2013
Gennaio 2014 (var. n°1)

Tecnico incaricato:	Arch. Franco Fortunato
Collaborazione:	Arch. Giulio Carta Arch. Davide Paganotti

Indice

CAPO I	NORME GENERALI	2
art. 1	norme tecniche di attuazione	2
art. 2	validità, efficacia ed attuazione del p.r.g.	2
CAPO II	PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	2
art. 3	parametri urbanistici	2
art. 4	parametri edilizi	2
CAPO III	DEFINIZIONE DEI TIPI D'INTERVENTO EDILIZI ED URBANISTICI	3
art. 5	interventi edilizi e urbanistici	3
art. 6	interventi di sistemazione del suolo	12
art. 7	mutamento di destinazione d'uso	13
CAPO IV	DISCIPLINA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO	14
art. 8	individuazione cartografica	14
art. 9	normativa di salvaguardia	14
art. 10	aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. n° 42/04	15
art. 11	aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del r.d. n° 3267/23	16
CAPO V	INDIVIDUAZIONE DI FASCE E ZONE DI RISPETTO	16
art. 12	richiamo alla normativa vigente	16
art. 13	fasce di rispetto	16
art. 14	zone di rispetto	18
CAPO VI	NORMATIVA GEOLOGICA	19
art. 15	quadro di riferimento normativo	19
art. 16	classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica	19
art. 17	normativa sismica	21
CAPO VII	MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	22
art. 18	strumenti urbanistici esecutivi	22
art. 19	intervento edilizio diretto	22
art. 20	titoli abilitativi rilasciati anteriormente all'adozione del p.r.g.	22
CAPO VIII	USO PUBBLICO DEL SUOLO	22
art. 21	aree per la viabilità	22
art. 22	aree per impianti urbani	23
art. 23	aree per servizi ed attrezzature comunali	23
CAPO IX	USO DEL SUOLO URBANO	25
art. 24	definizione degli azzonamenti	25
art. 25	nuclei di antica formazione (naf) – a1	26
art. 26	aree edificate di vecchio impianto (aev) – b1	28
art. 27	aree edificate (aer) – b2	31
art. 28	aree di completamento (acr) – b3	32
art. 29	aree con impianti produttivi che si confermano (ipc) – d1	33
art. 30	impianti privati per il tempo libero e aree per servizi privati di interesse collettivo (iptl) – d2	33
art. 31	normativa specifica per il commercio al dettaglio	34
CAPO X	USO DEL SUOLO EXTRAURBANO	35
art. 32	definizioni generali	35
art. 33	aree agricole tradizionali: e1	35
art. 34	pertinenze agricole residenziali: e2	39
art. 35	aree boscate: e3	40
art. 36	aree verdi urbane di interesse paesaggistico	41
CAPO XI	SCHEDE PARTICOLARI	41
Scheda 1	Norma particolare per l'area interessata dalla presenza del laghetto Lissello e di impianti sportivi... privati esistenti, individuata quale "nodo attrezzato" della Cornice verde biellese	41
Scheda 2	Disposizione particolare per l'ambito denominato il Parco dell'Abbazia	43
CAPO XII	ALLEGATO 1 - SCHEDE TECNICHE NAF e AEV	45

CAPO I - NORME GENERALI

Art. 1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

Ai sensi della L. 17.08.1942 n° 1150 e ss.mm.ii. e della L.R. 05.12.1977 n°56 e ss.mm.ii., il presente articolato normativo, precisa, specifica ed integra le previsioni contenute negli elaborati grafici, costituendo parte integrante del P.R.G. del Comune di Sala Biellese.

Qualora tra le disposizioni contenute negli elaborati grafici di piano e quelle contenute nel presente articolato venga meno la dovuta corrispondenza o insorga un dubbio interpretativo, prevale la norma scritta.

Art. 2 VALIDITÀ, EFFICACIA ED ATTUAZIONE DEL P.R.G.

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

Dalla data di adozione del Piano Paesistico regionale, avvenuta con DGR n° 53-11975 del 4.8.2009, non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice (D.L. 22.1.2004 n° 42 e s.m.i.) interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33 in esso contenute, in quanto sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art. 143, comma 9 del Codice stesso.

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 3 PARAMETRI URBANISTICI

- St* = Superficie Territoriale
- Sf* = Superficie Fondiaria
- It* = Indice di densità territoriale
- If* = Indice di densità fondiaria
- Uf* = Indice di utilizzazione fondiaria (mq. Sul/mq SF)
- Ut* = Indice di utilizzazione territoriale (mq Sul/mq ST)

Art. 4 PARAMETRI EDILIZI

- Sul* = Superficie utile lorda della costruzione
- Sun* = Superficie utile netta della costruzione
- V* = Volume della costruzione
- H* = Altezza della costruzione
- Np* = Numero dei piani
- Sc* = Superficie coperta della costruzione
- Rc* = Rapporto di copertura
- Sl* = Superficie libera del lotto (*Sf* - *Sc*).
- Sp* = Superficie permeabile del lotto
- Dc* = Distanza di una costruzione dai confini di proprietà
- Ds* = Distanza di una costruzione dal confine stradale
- D* = Distanza tra le costruzioni
- VI* = Visuale libera
- L* = Limite di zona

per i suddetti parametri e per le definizioni ad essi legate si rimanda al Regolamento Edilizio.

Anche in presenza di frazionamenti o cambi di proprietà, le porzioni rimaste inedificate di aree utilizzate per il calcolo del volume (o della superficie) realizzato su un determinato lotto di terreno, possono essere riutilizzate solo per la realizzazione dell'eventuale volume residuo e non riapplicando l'indice di edificazione per intero.

CAPO III - DEFINIZIONE DEI TIPI D'INTERVENTO EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 5 INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI

[1] MANUTENZIONE ORDINARIA

“Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio” (L.R. n°56/77, art. 13).

La manutenzione ordinaria é sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterare i caratteri originari intendendo quelli propri dell'edificio all'epoca della costruzione ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati, né aggiungere nuovi elementi. Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali. Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici, modificando cioè, tecniche, materiali e colori, essi sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria. Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate. Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione ordinaria é essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

Ai fini dell'ammissibilità delle opere e di ulteriori prescrizioni procedurali, si intende integralmente riportata la Circolare Regionale 5/SG/URB del 27.04.84

MANUTENZIONE ORDINARIA

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

PRINCIPALI ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI EDIFICI	OPERE AMMESSE
FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)	Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari; tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura
ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)	Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.
MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE	Nessuna.
TRAMEZZI ED APERTURA INTERNE	Nessuna.
FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)	Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.
IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI	Riparazione e sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.
IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)	Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

[2] MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

La manutenzione straordinaria é volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso. Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituire delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari, intendendo quelli propri dell'edificio all'epoca della costruzione ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati. Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria, poiché in questi casi si rende necessario verificarne la conformità alla normativa edilizia. Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici. Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti. Inoltre sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non venga modificato l'assetto distributivo, né essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti ed opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale. Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

Ai fini dell'ammissibilità delle opere e di ulteriori prescrizioni procedurali, si intende integralmente riportata la Circolare Regionale 5/SG/URB del 27.04.84.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

PRINCIPALI ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI EDIFICI	OPERE AMMESSE
FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)	Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.
ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)	Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.
MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE	Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non é ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.
TRAMEZZI ED APERTURA INTERNE	Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.
FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)	Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni anche attraverso l'alterazione dei caratteri originari purché siano impiegati materiali e tecniche congruenti.
IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI	Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas,	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e

idrici, di scarico, di sollevamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)	distributivo dello stesso. Al fine del mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti, si esclude l'alterazione delle facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico attraverso questo tipo di intervento.
--	--

[3] RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

“Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio” (L.R. n°56/77, art. 13).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi. Questi interventi non riguardano soltanto gli edifici che, a norma dell'art.24, 4° comma, lettera a), della L.R. n°56/77 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, ma tutti gli edifici per i quali si intende prevedere possibilità di modificazioni dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali. È necessario disporre quindi di strumenti normativi il più possibile articolati, adeguati gli uni al rigoroso restauro statico ed architettonico di edifici di pregio, gli altri al recupero funzionale di organismi edilizi aventi o meno interesse storico-artistico o ambientale. Si distinguono pertanto due tipi di intervento:

- il restauro conservativo (RC1), finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico e ambientale.
- il risanamento conservativo (RC2), finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici. Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi del citato art. 24, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio;

Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione ammessa sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Ai fini dell'ammissibilità delle opere e di ulteriori prescrizioni procedurali, si intende integralmente riportata la Circolare Regionale 5/SG/URB del 27.04.84.

RISANAMENTO CONSERVATIVO

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

PRINCIPALI ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI EDIFICI	OPERE AMMESSE
FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)	Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)	Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti

	con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati elementi e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. È esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote d'imposta e del colmo delle coperture.
MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE	Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.
TRAMEZZI ED APERTURA INTERNE	Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni delle unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.
FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)	Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.
IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI	Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai punti precedenti.
IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino un aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale. Al fine del mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti, si esclude l'alterazione delle facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico attraverso questo tipo di intervento.

RESTAURO CONSERVATIVO

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

PRINCIPALI ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI EDIFICI	OPERE AMMESSE
FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)	Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.
ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)	Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.)

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE	Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte. Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.
TRAMEZZI ED APERTURA INTERNE	Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.
FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)	Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari o ad esse affini, tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo.
IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI	Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai punti precedenti.
IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

[4] RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

“Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, le modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti” (L.R. 56/77 art. 13)

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio. Le possibilità di trasformazione, all'interno della sagoma dell'edificio, sono molto ampie: dalla modificazione dell'impianto distributivo interno di una singola unità immobiliare, alla sistematica modificazione dell'impianto dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali.

Le possibilità di trasformare degli organismi edilizi connesse a questo tipo di intervento sono tali da ritenere ammissibili anche variazioni delle superfici e modesti incrementi di volume degli edifici.

Al fine di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento, si ritiene opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia.

- Il primo, ristrutturazione edilizia di tipo A (REA), si riferisce ad interventi che pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

Il secondo, ristrutturazione edilizia di tipo B (REB), ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi, attraverso il recupero di rustici e la modificazione della quota dei piani di imposta della copertura sino ad un massimo di metri uno, fatte salve le seguenti limitazioni:

- che non venga superata l'altezza di gronda dei fabbricati confinanti **(1)** e ne venga rispettato l'allineamento planimetrico, nel caso di cortina edilizia - **(1)** in caso di fabbricati confinanti più alti (su uno o entrambi i lati) è ammesso un aumento della quota di gronda contenuto nel limite indicato (ml 1,00) e comunque non superiore a quella del fabbricato più alto;
- che non venga superata l'altezza media dei fabbricati limitrofi, nel caso di edificio isolato;

Tali contenute variazioni delle superfici e recupero di volume degli edifici, finalizzati a favorirne il recupero igienico funzionale, non sono da intendersi vincolati ad ospitare unicamente gli elementi tipici di tale fine quali bagni, scale, disimpegni, impianti tecnologici, ecc., offrendo in questo modo la possibilità di giungere a tale risultato di recupero, anche attraverso una differente distribuzione interna

La ristrutturazione di tipo A sarà prevista quando si ritenga necessario assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo. Viceversa la ristrutturazione di tipo B sarà prevista qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio oppure si intenda consentire l'incremento delle superfici utili, ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati a usi diversi. Entrambi i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso, purché rientri tra le possibilità normate.

Nell'ambito delle aree normative A - B1 e per gli altri azionamenti quando puntualmente richiamati, la ristrutturazione edilizia di tipo A assume le caratteristiche di Ristrutturazione tipologica, soggetta pertanto alle prescrizioni particolareggiate contenute nell'Allegato 1 alle presenti Norme. L'intervento deve essere finalizzato ad un recupero dell'unità edilizia anche in funzione di nuove e diverse destinazioni d'uso, purché ne siano conservati quei caratteri tipologici che sono da ritenersi essenziali per il tipo edilizio di cui si tratta. Gli interventi possono dunque comprendere anche l'inserimento di nuovi elementi architettonici e di finitura, sempreché ciò consenta di mantenere coerentemente in evidenza i caratteri tipologici riconosciuti come pertinenti, e perciò vincolati dalla disciplina particolareggiata.

Nell'ambito delle aree normative A - B1 e per gli altri azionamenti quando puntualmente richiamata, la ristrutturazione edilizia di tipo B assume le caratteristiche di Ripristino tipologico, soggetta pertanto alle prescrizioni particolareggiate contenute nell'Allegato 1 alle presenti Norme. L'intervento, oltre a includere le opere di cui al punto precedente, comprende anche opere di completamento dell'unità edilizia, nei limiti del rispetto di un vincolo tipologico riconosciuto; gli interventi sono finalizzati alla ricostituzione del tessuto edilizio nel suo insieme, secondo regole di coerenza tipologica, e possono quindi portare al completamento di un organismo edilizio che abbia esaurito la sua funzione originaria nel contesto di appartenenza. Le opere comportano il ripristino e il completamento nella sua forma più coerente con il tessuto edilizio secondo caratteri tipologici accertati, secondo quanto prescritto nella relativa disciplina particolareggiata, o in base a specifiche documentazioni storiche.

Sono comunque consentite, nelle aree normative di tipo A e B1, in caso di intervento secondo quanto previsto dalla L.R. 06.08.98 n° 21, modifiche alla quota di imposta dei sottotetti nel limite massimo di 30 cm.

E' ammessa inoltre la parziale demolizione di strutture portanti a condizione che vengano ricostruite nel rispetto dei caratteri architettonici originari o delle prescrizioni contenute nell'Allegato 1 alle presenti Norme. Nel caso gli interventi di demolizione riguardino una quota consistente delle murature, l'intervento edilizio dovrà comunque rispettare le modalità costruttive indicate nell'Allegato 1 alle presenti Norme. Eventuali casi di demolizione totale, connessi a gravi problemi di ordine statico certificati da perizia tecnica asseverata redatta da tecnico laureato ed abilitato alla progettazione strutturale, potranno essere assentiti come intervento di tipo DR nel rispetto delle modalità indicate precedentemente.

Ai fini dell'ammissibilità delle opere e di ulteriori prescrizioni procedurali, si intende integralmente riportata la Circolare Regionale 5/SG/URB del 27.04.84.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

PRINCIPALI ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI EDIFICI	OPERE AMMESSE
FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)	Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)	Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. È consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.
MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE	Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.
TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE	Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)	Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI	Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

PRINCIPALI ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI EDIFICI	OPERE AMMESSE
FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)	Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)	Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di nuovi organismi edilizi e di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive e d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.
MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE	Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.
TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE	Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)	Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI	Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

[5] DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Interventi di sola demolizione aventi carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, purché non riguardino immobili soggetti ai vincoli di cui alla legge 1089/39 e 1497/39. Gli immobili indicati nelle tavole grafiche di P.R.G. soggetti all'intervento di demolizione senza ricostruzione, in attesa di tale intervento, possono essere soggetti solamente a manutenzione ordinaria o straordinaria (limitatamente agli interventi necessari ad evitare situazioni di rischio immediato). L'area resa libera, anche solo parzialmente, dall'intervento di demolizione è vincolata agli usi previsti dal P.R.G.

Si precisa che le demolizioni di opere edilizie che possono essere realizzate nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria (demolizione di tramezzi interni), di restauro e risanamento conservativo (es.: eliminazione di superfetazioni) o di ristrutturazione (es.: traslazione di orizzontamenti) non costituiscono interventi a sé stanti e pertanto sono soggetti alle modalità e alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.

[6] DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; in tal caso, la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è subordinata al rilascio di un unico permesso di costruire. Ai fini dell'ammissibilità delle opere è prevista la distinzione nei due seguenti tipi di intervento:

DR1 - Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente e di successiva ricostruzione del fabbricato, senza modifica della sagoma e della conformazione planovolumetrica.

DR2 – Prevede anche incrementi volumetrici o modifiche alla sagoma (come quelli previsti per gli interventi di tipo REB-A-S), diversi allineamenti e nuove localizzazioni sono consentiti nel rispetto dei parametri edilizi e delle indicazioni cartografiche dei singoli azzonamenti e ne determinano la trasformazione in intervento di nuova costruzione ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii.

Si precisa che le demolizioni di opere edilizie che possono essere realizzate nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria (demolizione di tramezzi interni), di restauro e risanamento conservativo (es.: eliminazione di superfetazioni) o di ristrutturazione (es.: traslazione di orizzontamenti) non costituiscono interventi a sé stanti e pertanto sono soggetti alle modalità e alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.

[7] AMPLIAMENTO. A

Gli interventi di ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria o la sagoma esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, nel rispetto dei parametri edilizi e delle eventuali indicazioni cartografiche dei singoli azzonamenti. Tali interventi sono da considerarsi di nuova costruzione ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii. quando l'incremento volumetrico o di sagoma è superiore al 20% dell'esistente.

[8] SOPRAELEVAZIONE. S

Gli interventi di sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria o la sagoma esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato, nel rispetto dei parametri edilizi e delle eventuali indicazioni cartografiche dei singoli azzonamenti. Tali interventi sono da considerarsi di nuova costruzione ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii. quando l'incremento volumetrico o di sagoma è superiore al 20% dell'esistente.

[9] NUOVA COSTRUZIONE.

Gli interventi di nuova costruzione (da eseguirsi sia fuori terra sia interrati) consistono nella realizzazione di nuovi edifici o di nuovi fabbricati accessori o manufatti, nell'ampliamento o sopraelevazione di fabbricati esistenti, quando gli incrementi eccedono le percentuali indicate ai precedenti commi 7 e 8, nonché negli altri interventi così definiti tali dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii.. Per tali interventi le modalità di attuazione sono quelle dettate per le rispettive aree normative.

[10] NUOVA COSTRUZIONE ACCESSORIA ALLA RESIDENZA Nca.

Gli interventi di nuova costruzione accessoria alla residenza, sono destinati a soddisfare esigenze collaterali alla residenza quali il ricovero di autoveicoli, il deposito di attrezzi, legname e altri materiali ed il ricovero di animali domestici o da cortile, nel rispetto della specifica normativa igienico-sanitaria. La pertinenza agli edifici residenziali, è da intendersi rispettata quando la Nca sorga sullo stesso lotto della residenza.

Sono da ritenersi valide le seguenti condizioni generali di ammissibilità, nel rispetto dei parametri edilizi e delle indicazioni particolari dei singoli azzonamenti: per le costruzioni fuori terra, l'impiego di forme, materiali e tecniche congruenti con il contesto urbano di riferimento, escludendo comunque i fabbricati in lamiera o calcestruzzo prefabbricato o altri materiali incompatibili; per le costruzioni addossate ad edifici esistenti, le forme, i materiali e le tecniche devono essere congruenti con essi, comprese le indicazioni relative alla sistemazione del terreno; per le costruzioni completamente interrate è richiesta la copertura con uno strato di terreno vegetale dello spessore minimo di 60 cm a livello con il terreno circostante su tutti i lati escluso solo quello d'accesso. Sono ammesse coperture piane solamente per le costruzioni addossate alla residenza ove la sistemazione a terrazza o giardino crei continuità compositiva con la costruzione principale ed il terreno di pertinenza a sistemazione avvenuta. Negli altri casi è sempre richiesta una copertura a falde inclinate congruente con il contesto urbano di riferimento. Fatte salve le prescrizioni particolari dettate per le singole zone omogenee si definiscono i seguenti limiti dimensionali per le Nca: con riferimento alla singola unità

immobiliare viene fissato un massimo di 25 m² di superficie utile lorda per le autorimesse più 25 m² per altre destinazioni accessorie ed una altezza utile lorda massima di 2,50 m. Negli stessi limiti dimensionali, le Nca non costituiscono volume ma solamente Superficie coperta. Per consentire il ricovero di automezzi particolarmente alti quali campers, autocarri e veicoli assimilabili, l'altezza utile lorda massima elevabile sino a 3,5 m, a seguito di atto di impegno nei confronti del Comune a non modificare la destinazione d'uso.

[11] NUOVA COSTRUZIONE ACCESSORIA ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE MARGINALI. Ncaa.

Al fine di favorire gli interventi manutentivi di quella parte del territorio agricolo marginale, inteso come parte non sfruttata a nessun titolo da alcuna azienda agricola, è consentita la costruzione di nuovi edifici accessori ai proprietari singoli o associati, che dimostrino la proprietà di una superficie agricola "marginale", sita interamente nel territorio comunale, pari ad almeno 5.000 m² contigui, se la qualità catastale prevalente è assimilabile al pascolo, prato pascolo al seminativo, o al bosco, e ad almeno 1.800 m² contigui, se la qualità catastale prevalente è assimilabile a orto, frutteto o vigneto; con riferimento alle superfici marginali indicate, viene fissato un massimo di 30 m² di superficie utile lorda ed una altezza utile lorda massima di 2,8 m.. Sempre con riferimento alle superfici marginali indicate, la costruzione di nuovi accessori alle attività agricole marginali è subordinata all'assenza di preesistenze edificate recuperabili, che attraverso gli interventi ammessi (MO, MS, RC2, REA,) possano fornire pari superficie ed altezza utile lorda. Sono consentite unicamente costruzioni fuori terra, con una copertura a falde inclinate, l'impiego di forme, materiali e tecniche congruenti con il contesto ambientale di riferimento, escludendo comunque i fabbricati in lamiera o calcestruzzo prefabbricato o altri materiali incompatibili con il contesto naturale.

[12] PRESCRIZIONI GENERALI.

Nell'ambito degli interventi consentiti nelle varie zonizzazioni è richiesta l'applicazione delle disposizioni di cui ai commi successivi ove queste risultino maggiormente restrittive rispetto a quelle indicate per la particolare zona in esame.

[13] INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Gli interventi devono avere lo scopo di migliorare in generale le condizioni prestazionali, adeguandole alle attuali esigenze di abitabilità, salvaguardando i valori architettonici ed edilizi del patrimonio di antica formazione, ed eliminando gli aspetti di contrasto ambientale per quanto riguarda il patrimonio edilizio di nuova edificazione

Gli elementi costruttivi e decorativi di seguito elencati, caratteristici del patrimonio edilizio di antica formazione, dovranno essere valorizzati e recuperati attraverso interventi di restauro conservativo:

- architravi e stipiti lavorati o portanti riferimenti alfanumerici e fasce a riquadratura, presenti su aperture esterne;
- meridiane, stemmi, affreschi;
- volti e sottopassi stradali;
- particolari coperture lapidee e/o comignoli tradizionali e loro elementi decorativi;
- loggiati ad archi od architravi;
- elementi testimoniali della tradizione costruttiva e decorativa locale;

Con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, ogni ulteriore intervento è subordinato alla sostituzione od eliminazione di quei materiali che risultano in contrasto con il contesto ambientale di riferimento.

Ove vi sia la presenza di parti compromesse, deve esserne previsto, anche se in modo graduale nel tempo, il ripristino, al fine di recuperare omogeneità architettonica ed ambientale.

Nella fase progettuale dovrà essere opportunamente illustrato, anche con dettagliata documentazione fotografica, lo stato di fatto, al fine di evidenziare le caratteristiche tipologiche, costruttive e decorative, nonché i materiali e lo stato di conservazione.

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

[14] INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE.

In fase di progettazione è richiesta una particolare attenzione all'armonizzazione del ricalzo del nuovo manufatto con il contesto paesistico. A tal fine viene limitata la rimodellazione del terreno delle aree di

pertinenza con una quota massima di scavo o riporto, rispetto alla quota naturale del terreno, pari a 1,2m raccordata con la quota naturale attraverso scarpe aventi pendenza compresa tra + o - 10° (sessagesimali) rispetto alla naturale.

Su prospetti, coperture e pavimentazioni esterne, i materiali ed i colori di finitura dovranno essere scelti in modo da armonizzarsi con l'ambiente circostante e preferibilmente tra quelli tradizionalmente in uso nella zona. Ove l'intervento edificatorio, per altezza o volume, determini un particolare impatto, viene fatto obbligo di messa a dimora di alberi, arbusti o siepi in adeguato numero, dimensione e qualità, atti a svolgere funzione di mascheramento ed integrazione, riducendo gli aspetti di contrasto ambientale.

[15] MODIFICAZIONI DI CUI ALL'ART.17, COMMA 8° PUNTO F DELLA L.R. 56/77 E s.m.i.;

Le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento, ai sensi dell'art.17, comma 8° punto f della L.R. 56/77, sul patrimonio edilizio esistente, sono da escludersi per i fabbricati che il presente Piano sottopone ai soli interventi di RC1 ed RC2, così come definiti dall'art. 5 delle presenti norme. Per tali casi le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento (RC1, RC2) sono da assoggettare alle procedure di cui all'art. 17 comma 7° della L.R. 56/77 e s.m.i.. Relativamente all'azzoneamento A, sottoclassi A1 e A2 il tipo di intervento è modificabile esclusivamente al primo livello successivo, con esclusione degli interventi di DS e DR.

Art. 6 INTERVENTI DI SISTEMAZIONE DEL SUOLO

[1] SCAVI E RIPORTI LEGATI AD INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI.

Interventi edilizi.

Salvo prescrizioni maggiormente restrittive indicate dalle specifiche norme di zona, valgono le seguenti disposizioni di carattere generale: sono consentite sistemazioni del terreno in riporto rispetto allo stato naturale del suolo per una quota massima di 0,50 m da misurarsi in corrispondenza di tutti i fronti degli edifici, raccordata con la pendenza naturale del terreno, mediante scarpe aventi pendenza massima contenuta all'interno di una variazione di + 0 - 6° (sessagesimali) rispetto alla pendenza naturale;

Interventi Urbanistici.

Ampliamento e recupero viabilità esistente;

Gli interventi di ampliamento e di recupero della viabilità esistenti previsti dal piano, nel rispetto della normativa geologica di riferimento, dovranno curare in modo particolare gli aspetti legati alla modificazione dell'idrologia, alla naturalizzazione delle aree interessate da movimenti di terra oltre all'inserimento di opere d'arte quali muri di sostegno e ponti, nel contesto naturale di pregio. La presenza di vecchi manufatti di pregio, lapidei o in cotto, dovrà essere ove possibile mantenuta e recuperata, quale valore documentario, con interventi di manutenzione. A tali preesistenze significative dovranno fare riferimento le scelte di materiali e tipologie da utilizzare per le nuove opere.

Apertura nuova viabilità;

In sede esecutiva, oltre agli aspetti indicati al punto precedente per la viabilità esistente, i progetti della nuova viabilità dovranno ricercare il contenimento dei volumi movimentati ed il numero e le dimensioni dei manufatti e delle opere d'arte necessarie, anche sacrificando linearità ed omogeneità del tracciato. Particolare attenzione ai materiali ed all'inserimento nel contesto naturale, dovrà essere prestata alla realizzazione di piste a servizio delle attività agro-silvi-colturali realizzabili nelle zone extraurbane; tali piste, diverse dalla nuova viabilità in progetto indicata nelle tavole di piano, non potranno essere aperte al transito di autovetture o automezzi non necessari all'attività agricola, se non a seguito di specifica variante allo S.U.G..

[2] RECINZIONI

Per gli arretramenti minimi dalla viabilità viene fatto riferimento a quanto indicato nell'art. 17 delle presenti norme. I cancelli per l'accesso veicolare dovranno essere arretrati di almeno 4,5m dal confine stradale; in casi particolari ove l'applicazione di tale arretramento risulti non praticabile o modifichi sostanzialmente le funzioni di aree aventi funzioni cortilizie, è ammessa la riduzione di tale arretramento a condizione che tali aperture vengano dotate di automatismo per l'apertura e chiusura a distanza.

Nel caso particolare di nuova recinzione che interessa un lotto contiguo a lotti edificati dotati di recinzione difforme dalle presenti norme, quando questa ne rappresenti un tratto minoritario, è ammesso l'allineamento alle preesistenze.

Nel caso di strade dotate di muri di sottoscarpa o controripa, aventi altezza media nel tratto in oggetto maggiore di 1,5 m, la recinzione può essere collocata, in deroga agli arretramenti previsti, sulla testata del muro, a condizione che tale recinzione non impedisca il deflusso delle acque attraverso le testate dei muri di sottoscarpa.

Art. 7 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

[1] CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Ai fini della presente normativa e degli elaborati formanti il P.R.G., le destinazioni d'uso riguardanti aree e fabbricati vengono individuate e raggruppate secondo il seguente schema:

CLASSI D'USO	SOTTOCLASSI D'USO	DESCRIZIONE PARTICOLARI SOTTOCLASSI	CATEGORIE CATASTALI CORRISPONDENTI
A RESIDENZIALE	a.1 ABITATIVA	Abitazioni di ogni tipo	da A.1 ad A.9
	a.2 ACCESSORIA	Autorimesse e locali accessori alla residenza	C.6
b TERZIARIA	b.1 DIREZIONALE	Istituti di credito, cambio ed assicurazione	D.5
	b.2 COMMERCIALE	1) Pubblici esercizi, negozi, botteghe ed esposizioni	C.1
		2) Magazzini e depositi	C.2
		3) Fabbricati accessori alle attività commerciali	D.8
	b.3 DI SERVIZIO	1) Uffici e studi privati	A.10
		2) Case di riposo, collegi, convitti, conventi e simili	B.1
		3) Uffici pubblici	B.4
		4) Scuole e laboratori scientifici	B.5
		5) Attività sportive di enti operanti senza fine di lucro	C.4
		6) Teatri, cinema, sale per concerti e spettacoli	D.3
		7) Case di cura ed ospedali privati	D.4
		8) Attività sportive di enti operanti a fine di lucro	D.6
		9) Stazioni di servizio al trasporto	E.1
		10) Attrezzature per particolari esigenze pubbliche	E.3 E.4
		11) Edifici per il culto	E.7
		12) Aree e costruzioni cimiteriali	E.8
		13) Impianti sportivi a raso	G.1
		14) Impianti sportivi per la balneazione	G.2
		15) Parchi e giardini Pubblici	G.4
		16) Bacini per la pesca sportiva	G.7.a
c PRODUTTIVA	** ** *	1) Opifici	D.1
		2) Laboratori manifatturieri	C.3
		3) Fabbricati per particolari esigenze industriali	D.7
		4) Depositi a cielo aperto	G.9
d ALBERGHIERA E RICETTIVA	d.1 PERMANENTE	Alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e rifugi	D.2
	d.2 TEMPORANEA	Campeggi, aree attrezzate per roulotte e simili	G.3
e AGRICOLA	e.1 ABITATIVA	Case di abitazione	F.1
	e.2 ACCESSORIA	Annessi rustici	F.2
	e.3 PRODUTTIVA	Annessi zootecnici	F.3
	e.4 TURISTICA	Attività agrituristiche	F.6
	e.5 SPECIALE	Impianti aziendali o interaziendali per la produzione, la lavorazione e la stagionatura di prodotti caseari	F.7

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

[2] CRITERI DI COMPATIBILITÀ ED ATTUAZIONE.

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

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

Per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 m³, di cui al 1° comma, lettera a) dell'art. 48 della L.R. 56/77, compatibilmente a quanto previsto dalle presenti norme per le singole aree omogenee, non sono necessarie titoli abilitativi quando si verifichino contemporaneamente le seguenti condizioni:

- a) che la nuova destinazione non realizzi alcun incremento del carico urbanistico;
- b) che per realizzare la nuova destinazione non risultino necessari interventi edilizi ad eccezione della manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

É fatto obbligo, all'atto della richiesta di qualsiasi tipo di intervento edilizio ed urbanistico, che la documentazione prodotta contenga la precisazione di tutte le destinazioni d'uso in atto e di quelle previste ad intervento effettuato.

CAPO IV - DISCIPLINA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO

Art. 8 INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

[1] PREMESSA.

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

- a) gli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o ambientale e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti;
- b) i beni isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario;
- c) le aree di interesse paesistico ambientale e la relativa rete escursionistica.

Tali aree ed insediamenti, normati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii., sono identificati e classificati negli elaborati cartografici di Piano nel seguente modo:

[2] NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

[3] AREE EDIFICATE DI VECCHIO IMPIANTO

[4] EMERGENZE ISOLATE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Sono da intendersi appartenenti a questa categoria anche le cappelle votive e i manufatti di interesse documentario presenti sul territorio (fontane "burnell", muri a secco.....) tra cui i resti dei Mulini, delle Fucine e dei manufatti idraulici lungo il T. Viona.

[5] SENTIERI DI INTERESSE NATURALISTICO-AMBIENTALE

[6] PARCO DELL'ABBAZIA

Art. 9 NORMATIVA DI SALVAGUARDIA

[1] NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Si rimanda all'art. 25 delle presenti norme.

[2] AREE EDIFICATE DI VECCHIO IMPIANTO

Si rimanda all'art. 26 delle presenti norme

[3] EMERGENZE ISOLATE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Per gli interventi ammessi è necessario il parere vincolante della commissione locale per il paesaggio ai sensi dell'art. 148 del D.L.vo n° 42 del 22.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni.

[4] SENTIERI DI INTERESSE NATURALISTICO-AMBIENTALE

E' vietata la realizzazione di qualsiasi intervento che impedisca la percorrenza pedonale dei sentieri indicati in cartografia (elaborato PR.2 ed elaborati PR.3a e PR.3b), siano essi esistenti e già fruibili, siano essi in progetto.

[5] PARCO DELL'ABBAZIA

Si rimanda alla scheda 2 riportata al capo XI delle presenti norme.

Art. 10 AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DEL D.Lgs. n° 42/04

[1] PREMESSA.

Ai sensi del D.Lgs. n° 42/04 gli ambiti di cui ai commi successivi, vengono indicati quali zone di particolare interesse ambientale; l'uso di tali beni é assoggettato alle procedure previste dalla vigente normativa nazionale e regionale.

Il P.R.G. individua cartograficamente sull'elab. PR.2 tali ambiti con l'aggiornamento relativo alla stesura del Piano, imponendo comunque, in caso venga riscontrata in sede di progetto l'assenza di vincoli, la verifica della rispondenza di tali dati all'attualità dell'intervento, mediante attestazione del progettista o tecnico abilitato.

[2] TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI.

[3] TORRENTI E CORSI D'ACQUA ISCRITTI NEGLI ELENCHI DI CUI AL R.D. N°1775/33 E RELATIVE SPONDE.

[4] TERRITORI COPERTI DA FORESTE E BOSCHI.

Tutti gli interventi che riguardano l'eventuale "riassetto della copertura vegetale" dovranno essere eseguiti secondo le indicazioni riportate all'art. 19 della L.R. 4/2009 e ss.mm.ii.

[5] AREE GRAVATE DA USI CIVICI.

Oltre agli adempimenti di cui all'art.7 della L. 1497/39 citati, l'esercizio degli usi civici é soggetto alla legge 16.06.1927 n°1766 ed al Regolamento approvato con R.D. del 26 febbraio 1928 n°332 nonché alle direttive contenute nella circ. n°20/PRE-P.T. del 30 dicembre 1991, integrata e rettificata dalla circ. del Presidente della Giunta Reg.le, pubblicata sul B.U.R. n°10 del 12.03.97. La destinazione urbanistica prevista dal presente piano per tali aree, ove in contrasto con quanto indicato dalla normativa vigente, potrà operare solo a seguito dell'ottenimento della sdemanializzazione, ovvero ne sia stato autorizzato dai competenti organi regionali il mutamento di destinazione d'uso.

[6] AREE INCLUSE NEL SITO DI INTERESSE COMUNITARIO "SERRA DI IVREA"

Le aree agricole incluse nel Sito di Interesse Comunitario "Serra" sono da considerarsi inedificabili ma possono essere utilizzate per il trasferimento di cubatura ammesso dall'art. 25, comma 17, della L.R. 56/77 e ss.mm.ii. Sono quindi autorizzate unicamente le opere connesse allo svolgimento dell'attività agricola ed al mantenimento delle caratteristiche ambientali e naturalistiche, nonché gli interventi finalizzati ad organizzare la gestione e la fruizione dell'area, quali sistemazione dei sentieri, posa di segnaletica ed elementi d'arredo. Non sono ammesse opere che modifichino i caratteri dei luoghi, ad esclusione di interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti ad eccezione dell'area IPTL destinata a "nodo attrezzato" in prossimità del laghetto Lissello, in cui è ammesso un modesto intervento di nuova edificazione di supporto al nodo. L'intervento è normato in modo particolare nella scheda 1 contenuta al Capo XI delle presenti NA. Per quanto concerne gli insediamenti esistenti ed inseriti in specifici azzonamenti si rimanda agli articoli relativi nell'ambito delle presenti norme.

In tutta l'area SiC è prescritto l'obbligo di sottoporre a Valutazione d'incidenza, ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/97 e dell'art. 43 della L.R. 19/09, i progetti che possono determinare, direttamente o indirettamente, incidenze significative sulle specie e sugli habitat tutelati.

Si richiama inoltre la scheda di riferimento descrittiva del SIC (scheda sito natura 2000, direttive 92/43/CEE "Habitat" e 79/409/CEE "Uccelli – codice IT1110057), nonché le procedure relative alla Valutazione di Incidenza ai sensi del D.P.R. n° 357/97 e ss.mm.ii.

[7] ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.

Tali aree si configurano per la conservazione del paesaggio storico ed archeologico che investe le competenze proprie della Soprintendenza per i beni archeologici del Piemonte (S.A.P.). Gli interventi che interferiscono con il sedime attuale e prevedono opere di scavo ovvero non si limitano a semplici manutenzioni o a piccole modifiche all'esistente, o allacciamenti minori di servizi, devono essere sottoposti al parere di competenza della S.A.P., che esprime le proprie valutazioni di concerto con la Regione.

Nel territorio di Sala Biellese le "aree a possibile rischio archeologico" sono quelle individuate nell'elab. AT.4 "Beni culturali e del paesaggio", negli elab. PR.3a, PR.3b e nell'elab. PR.5 e più precisamente:

- il sito di interesse archeologico del Casale Abbazia;
- i Nuclei di antica formazione (NAF);
- le emergenze isolate di valore storico (elab. AT.4);
- le aree verdi urbane di interesse paesaggistico.

Per le opere pubbliche, quali ad esempio i nuovi tracciati di viabilità, i parcheggi e le opere di urbanizzazione a rete (reti fognarie, acquedotto, impianti telefonici, reti elettriche, ecc.) deve essere prevista la procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico, ai sensi del D.Lgs. 163/2006, artt. 95 e 96.

Art. 11 AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO AI SENSI DEL R.D. n° 3267/23

Il vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n. 3267 interessa quasi tutto il territorio di Sala Biellese, ad eccezione del capoluogo e dell'intorno; nelle aree vincolate ogni intervento di modificazione del suolo è regolamentato dalla L.R. 9.8.1989 n.45 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo idrogeologico" e dalle relative norme applicative (Deliberazione Giunta Regionale del 3 ottobre 1989 sulla documentazione; Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 31 gennaio 1990).

CAPO V - INDIVIDUAZIONE DI FASCE E ZONE DI RISPETTO

Art. 12 RICHIAMO ALLA NORMATIVA VIGENTE

La normativa vigente in materia, determina vincoli legali che il presente articolato richiama esplicitamente; eventuali modificazioni ed integrazioni legislative in materia comporteranno l'automatico adeguamento delle presenti norme senza dar luogo alla procedura di variante al P.R.G..

Art. 13 FASCE DI RISPETTO

[1] FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ PUBBLICA

Il P.R.G. individua le aree destinate alla viabilità esistente ed in progetto secondo la classificazione dettata dal nuovo Codice della Strada, D.L. 30.07.1992 n° 285 e relativo Regolamento di attuazione D.P.R. 16.12.1992 n° 495 come modificato dal D.P.R. 16.06.96 n° 610. Le tipologie previste sono le seguenti:

STRADA A - Autostrade

STRADA B - Strade extraurbane principali

STRADA C - Strade extraurbane secondarie

STRADA D - Strade urbane di scorrimento

STRADA E - Strade urbane di quartiere

STRADA F - Strade locali

STRADA R - Strade rurali interpoderali

Le strade classificate nelle tipologie A - B - C - D - vengono normate per quanto concerne le distanze e gli arretramenti dal D.P.R. 16.06.96 n° 610, al quale si rimanda per le specifiche proprie di ogni tipo. Le presenti norme definiscono, per le strade di tipo C-E-F nonché per le strade rurali "R", gli arretramenti e gli allineamenti per le recinzioni e per l'edificazione, che vengono riportati nella tabella allegata al presente articolo.

Le tavole di Piano individuano le strade appartenenti alla categoria C (S.P. 408 per Andrate, S.P. 409 per Zubiena e Torrazzo, S.P. 412 per Bornasco), F (tutte le strade di distribuzione interne al territorio comunale), R di uso rurale (interpoderali o di collegamento dei poderi alla viabilità ordinaria e/o ai centri abitati).

TABELLA DELLA CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE E DEGLI ARRETRAMENTI DAL CONFINE STRADALE

CLASSIFICAZIONE STRADE	AZZONAMENTI								
	A (*)	B		C - D1		da D2 a D3 E		E FUORI CENTRO ABITATO	
		E.	R.	E.	R.	E.	R.	E.	R.
STRADE TIPO E		4,50	2,00	6,00	2,00	7,00	2,00	-	-
STRADE TIPO F		4,50	1,50	6,00	1,50	7,00	1,50	12,00	2,00
STRADE TIPO R		4,50	1,00	6,00	1,00	7,00	1,00	10,00	1,50
	CENTRO ABITATO					FUORI CENTRO ABITATO			
	A (*)	B		C - D - E		B - C - D		E	
		E.	R.	E.	R.	E.	R.	E.	R.
STRADE TIPO C		6,00	2,00	8,00	2,00	10,00	3,00	30,00	3,00

legenda: E. = EDIFICAZIONE R. = RECINZIONE

(*) Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti e ricostruzioni in DR) per i quali la C.I.E. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali.

Negli azzonamenti di tipo B e D1, gli arretramenti per gli interventi del tipo REB-DR-S-A, in deroga a quanto previsto in tabella, saranno pari all'allineamento esistente, o riallineati sui fili prevalenti nel contesto urbano di riferimento o secondo la tabella nei seguenti casi:

- quando l'arretramento esistente è maggiore di quelli di riferimento;
- quando il mantenimento o il prolungamento dell'allineamento esistente costituisce pericolo o intralcio per la circolazione (anche pedonale o ciclabile) o comunque motivo di disturbo alla visibilità in prossimità di curve o incroci.

Per le recinzioni è ammissibile l'allineamento sul filo esterno dei marciapiedi, sono altresì ammissibili arretramenti inferiori a quelli previsti in tabella quando prevalenti nel contesto urbano di riferimento e ciò non costituisca pericolo o disturbo per la circolazione stradale (anche pedonale o ciclabile).

Nell'ambito di insediamenti soggetti a Strumenti Urbanistici Esecutivi o oggetto di specifiche indicazioni normative o cartografiche di PRG, possono essere previsti arretramenti o allineamenti difformi da quelli di cui alla tabella, nel rispetto comunque di quanto previsto dalla Vigente Normativa Stradale (vedi ultimo comma del presente articolo).

Entro le fasce di arretramento previste sono ammesse le costruzioni di impianti ed attrezzature per l'erogazione di carburante ed i relativi servizi e le strutture connesse con il trasporto pubblico su gomma (nel rispetto delle prescrizioni dei singoli azzonamenti). Le aree comprese in tali fasce si intendono preordinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione compatibili dal punto di vista normativo.

Devono comunque essere rispettate le disposizioni di cui il D.L. 30.04.1992 n. 285 integrato con D.L. 10.09.1993 n. 360 ed al D.P.R. 16.12.1992 n. 495 integrato con D.P.R. 26.04.1993 n. 147 ed eventuali modifiche ed integrazioni nel momento in cui entreranno in vigore.

All'interno delle fasce di rispetto così individuate, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente possono essere esclusivamente di tipo MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, DS. Ove le norme di zona ammettano ampliamenti planimetrici, dovranno essere realizzati sul lato del fabbricato esistente, opposto a quello stradale, nei limiti e nel rispetto di quanto disposto al 12° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii..

Per gli interventi ammessi, interessanti le fasce di rispetto relative alla viabilità statale o provinciale, è fatto obbligo produrre all'amministrazione comunale, prima del rilascio del provvedimento autorizzativo comunale, il nulla osta all'intervento, rilasciato dall'Ente proprietario della strada.

[2] FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

Il P.R.G. individua per l'intero territorio comunale le linee di M.T. ed A.T., rispetto alle quali, per qualsiasi tipo di attività ed intervento, è richiesto il rispetto di quanto contenuto nel D.Lgs 01.08.03 n° 259, D.P.C.M. 08.07.2003, Legge 22.02.2001 n° 36 e L.R. 03.08.2004 n° 19, nonché le particolari prescrizioni da richiedersi all'ENEL. È fatto obbligo produrre all'amministrazione comunale, prima del rilascio del provvedimento autorizzativo comunale, il nulla osta all'intervento con le eventuali prescrizioni, rilasciato dall'Ente proprietario della rete.

[3] FASCE DI RISPETTO DEI GASDOTTI E RETI CANALIZZATE PER GAS COMBUSTIBILI.

In prossimità delle esistenti reti canalizzate di distribuzione, delle apparecchiature di controllo, regolazione e stoccaggio di gas combustibili, per qualsiasi tipo di attività ed intervento, è richiesto il rispetto di quanto contenuto nella normativa specialistica UNI-CIG, nonché le particolari prescrizioni da richiedersi all'ente gestore. Per quanto riguarda i siti di stoccaggio di gas GPL della rete canalizzata comunale, sulle cartografie di Piano viene indicata graficamente tale prossimità mediante una fascia, all'interno della quale, per qualsiasi intervento urbanistico o edilizio, risulta obbligatoria la verifica del rispetto della normativa specialistica citata. È fatto obbligo produrre all'amministrazione comunale, prima del rilascio del provvedimento autorizzativo comunale, il nulla osta all'intervento con le eventuali prescrizioni, rilasciato dall'Ente gestore della rete.

[4] FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Gli interventi ricadenti nella fascia di 10 metri dalle sponde dei corsi d'acqua demaniali devono essere compatibili con i disposti del Testo Unico di Polizia Idraulica (R.D. 25.7.1904 n. 523), ed accordati con autorizzazione idraulica.

In particolare:

- si dovrà tener conto di quanto indicato dall'art. 96 lettera f. sulle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua
- le opere di attraversamento stradale dovranno essere realizzate con manufatti di ampiezza tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera;
- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata;
- tali disposti si applicano anche ai tratti tombinati;
- in caso di intervento su tratti tombinati a sezione idraulica insufficiente, questi (ai sensi dell'art. 21 delle Norme di Attuazione del PAI) dovranno essere adeguati idraulicamente, privilegiando ovunque possibile il ripristino di sezioni di deflusso a cielo libero.

Art. 14 ZONE DI RISPETTO

[1] ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE.

Il P.R.G. individua cartograficamente, ai sensi dell'art. 27, 5° comma della L.R.56/77, le zone di rispetto cimiteriale, con le riduzioni approvate nelle forme di legge (circ. Regionale n°16/URE del 09.12.1987). In presenza di ulteriori riduzioni, debitamente decretate, tali modificazioni alle zone di rispetto cimiteriale, risulteranno applicabili costituendo automatica variante al Piano.

Nelle zone di rispetto dei cimiteri, definite dal Piano, ai sensi dell'art. 28 della L.166/2002 e successive modificazioni ed integrazioni, non sono ammesse nuove costruzioni; per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di tipo MO - MS - RC2 - REA - REB - A - S con un incremento massimo del 10% e i mutamenti di destinazione d'uso, oltreché la realizzazione di aree parcheggio, parchi pubblici anche attrezzati, colture arboree industriali. Le aree ricadenti nella zona vincolata sono comunque computabili ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici e edilizi.

[2] ZONE DI RISPETTO PER IMPIANTI DI DEPURAZIONE.

Il P.R.G. individua cartograficamente, in applicazione della Delibera del Comitato dei Ministri del 04.02.1977 per la tutela delle acque e per gli impianti di trattamento dei rifiuti liquidi, le zone di rispetto relative a tali impianti, imponendo l'inedificabilità per una estensione non inferiore ai 100m. Per il patrimonio edilizio esistente che viene ad essere compreso in tali zone di rispetto, sono ammessi esclusivamente gli interventi di MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, DS, oltre alla realizzazione di parcheggi, parchi pubblici, attrezzature sportive e ricreative e la coltivazione agricola.

E' inoltre prevista, all'interno della fascia di rispetto, la realizzazione di impianti di Fitodepurazione per migliorare ulteriormente l'acqua in fuoriuscita.

[3] ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI DELLE SORGENTI E DEI POZZI.

Attorno alle sorgenti, ai pozzi, ed ai punti di presa dell'acquedotto (anche non indicate in cartografia) viene istituita, ai sensi del D.Lgs. n° 152 del 11.05.1999 e n° 258 del 18.08.2000 e della D.P.G.R. 11.12.2006 n° 15/R, una zona di rispetto del raggio di ml 200 nella quale sono vietati gli interventi e le attività di cui all'art. 21 comma 4 e 5 del citato D.L.

Le indicazioni di riduzione o ampliamento di detta fascia, quando autorizzate dall'Autorità competente, saranno direttamente applicabili, eventuali prescrizioni normative e modifiche cartografiche saranno recepite secondo le procedure di cui dell'ottavo comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 modificata e integrata; eventuali estensioni di fascia dovranno essere recepite con procedura di Variante allo Strumento Urbanistico Generale.

CAPO VI - NORMATIVA GEOLOGICA

Art. 15 QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO

Sulla base delle indagini geologiche sinteticamente esposte e delle altre normative che interessano il territorio, è stata elaborata la carta di sintesi e di idoneità all'utilizzazione urbanistica, secondo le indicazioni della CIRCOLARE PRESIDENTE GIUNTA REGIONALE N. 7/LAP DEL 6.5.1996 "L. R. 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici" (Punto 1.3).

Il territorio comunale di Sala Biellese è stato pertanto suddiviso in quattro raggruppamenti, facenti capo a tre classi di utilizzazione, caratterizzati da condizioni geomorfologiche ed idrogeologiche simili ed ai quali corrisponde una diversa normativa per gli interventi edificatori e di trasformazione morfologica.

Per qualsiasi intervento che incida sul territorio, non solamente di edificazione, occorre fare riferimento alla normativa dettata dal D.M. 14.1.2008 "Norme tecniche per le costruzioni",

Art. 16 CLASSI DI IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

16.1 CLASSE I - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA RIDOTTA

Comprende le porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre particolari limitazioni all'utilizzo urbanistico. Si tratta di aree non soggette ad attiva dinamica morfologica e senza rilevanti limitazioni litotecniche.

Nel territorio di Sala Biellese ampie superfici saranno comprese in questa classe, in ragione dell'assenza di rilevanti fattori di dinamica morfologica e di buone condizioni geotecniche per la fondazione di strutture. Le aree che presentano caratteristiche tali da essere comprese in questa classe sono in particolare date da :

- la dorsale con superficie sommitale poco acclive di Moiasacco/Sala/Abbadia/San Rocco;
- la dorsale di Bornasco.

In questa classe sono consentiti interventi di edificazione nel rispetto del D.M. 11.3.1988 (o del D.M. 14.1.2008) con caratterizzazione geotecnica dei materiali interessati dalle opere di fondazione, tale caratterizzazione è particolarmente necessaria nelle piane inframoreniche.

16.2 CLASSE II - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MODERATA

Si tratta di aree ove esistono situazioni geomorfologiche articolate, potenzialmente assoggettabili a condizioni di moderata pericolosità. L'utilizzo urbanistico può avvenire con l'adozione di limitati accorgimenti tecnici, che non dovranno pregiudicare la fruibilità delle aree circostanti, sulla base di un'analisi puntuale delle condizioni geomorfologiche del sito. In genere sono settori del territorio ad acclività da media ad elevata o con complessa articolazione morfologica; talvolta la limitazione è data dalla possibile presenza di materiali con caratteristiche geotecniche scadenti.

In queste aree è necessario che il progetto di interventi sia basato su di un'indagine geologica, attuata secondo le indicazioni del D. M. 11.3.1988 (o del D.M. 14.1.2008), comprendente:

- rilievo geologico e morfologico esteso ad un intorno significativo;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni e verifica di stabilità dei versanti;
- indicazioni sulla regimazione idrica e sul recupero vegetazionale;
- prescrizioni sulle eventuali opere necessarie per la stabilizzazione dei versanti.

16.3 CLASSE III A - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ELEVATA

In questa classe si hanno porzioni di territorio soggette o assoggettabili a condizioni di pericolosità geomorfologica, con rischio che si accresce con l'urbanizzazione; sono inoltre comprese le fasce di rispetto dei corsi d'acqua. Gli interventi (sia di edificazione che di infrastrutture) sono di norma non consentiti, ad eccezione di quelle opere che non possono essere altrimenti localizzate. Le limitazioni sono dovute nel territorio di Sala Biellese alla possibile azione idrica (valle del torrente Viona essenzialmente) o a condizioni di forte acclività (fianchi in destra della valle Viona). In quest'ultimo caso vi è la possibilità di colamenti di materiale fluidificato ed anche di caduta di massi isolati.

Nelle aree comprese nella classe III non sono ammesse nuove edificazioni, mentre sono possibili, sulla base di indagine geologica, interventi non altrimenti localizzabili (come infrastrutture anche stradali) secondo quanto indicato dall'art. 31 della LR 56/1977. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di ampliamenti funzionali e di ristrutturazione.

Interventi che comportano modificazioni morfologiche e movimenti di terra dovranno essere supportati da idonei studi di dettaglio che ne verifichino la fattibilità.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua non sono ammissibili modificazioni morfologiche (riporti); sono consentiti gli interventi specificatamente regolamentati dall'art. 29 della LR 56/1977 e successive modificazioni.

Secondo le indicazioni dell'art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI (Piano Assetto Idrogeologico) del Bacino del fiume Po, nelle aree interessate da fenomeni di dissesto o da condizioni di rischio sono consentiti i seguenti interventi:

Nelle aree di frana attiva (Fa) sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, nonché quelli di manutenzione straordinaria finalizzati alla riduzione del rischio;
- 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 o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente.

Per le aree interessate da fenomeni di dissesto di tipo Fq (frane quiescenti) sono consentiti (oltre a quanto indicato per le aree Fa):

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento per adeguamento igienico-funzionale;
- gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti.

Nelle aree interessabili da dissesti torrentizi con pericolosità molto elevata (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;
- 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;
- 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;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.

Nelle aree interessabili da dissesti torrentizi con pericolosità elevata (Eb) sono consentiti (oltre a quanto indicato per le aree Ee):

- 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, quando 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.

Nelle aree di conoidi attivi non protette da opere di difesa (Ca) 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, 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.

16.4 CLASSE III B.3 - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ELEVATA (NUCLEI EDIFICATI)

Comprende due limitate aree, date da nuclei edificati di antica formazione posti sul fianco destro del fondovalle del torrente Viona, dove gli elementi di pericolosità geologica e di rischio impongono interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In tali aree, in assenza di interventi di mitigazione del rischio vige la normativa della classe III A, in ogni caso non potrà esserci aumento del carico antropico.

A seguito della realizzazione delle opere di riassetto e sistemazione idrogeologica sarà possibile un modesto incremento del carico antropico, con esclusione di nuove unità abitative.

Gli interventi di riassetto (dati da opere pubbliche o di pubblico interesse e/o da misure strutturali e non strutturali) possono essere attuati anche da soggetti privati, purché l'approvazione del cronoprogramma degli interventi e la verifica delle opere siano di competenza dell'ente pubblico che certificherà l'avvenuta minimizzazione delle condizioni di rischio.

Interventi non altrimenti localizzabili (come infrastrutture anche stradali) potranno essere attuati secondo quanto indicato dall'art. 31 della LR 56/1977.

Art. 17 NORMATIVA SISMICA.

Il territorio di Sala Biellese è inserito nella zona sismica 4.

Gli interventi edilizi dovranno essere attuati secondo le indicazioni della D.G.R. n. 11-13058 del 19.1.2010 "Approvazione delle procedure di controllo e gestione delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico attuative della nuova classificazione sismica del territorio piemontese.

CAPO VII - MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 18 STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

- Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 38-39-40 L.R. 56/77;
- Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 167/62 e secondo l'art. 2 della L. 10/77 e l'art. 41 della L.R. 56/77;
- Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.) di cui all'art. 43 della L.R. 56/77;
- Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.) di cui all'art. 44 della L.R. 56/77;
- Piano di Recupero (P. di R.) di cui agli artt. 27, 28, 30 della L. 457/78 e con le specificazioni di cui agli appositi articoli della L. 56/77;
- Piano delle Aree da destinare per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) formato ai sensi dell'art. 27 della 865/71;
- Piani integrati di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale di cui alla L. R. 8/96.

Tali piani dovranno contenere gli elaborati di cui all'art.39 della L.R.56/77 ed essere accompagnati dalla convenzione di cui all'art.45 della stessa L.R. 56/77. Nell'ambito di tale convenzione, la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione, da individuarsi all'interno del Piano Esecutivo, potrà essere sostituita, per le sole destinazioni residenziali, con l'esclusione della frazione destinata ai parcheggi pubblici, con area equivalente, reperita altrove tra quelle indicate idonee dal P.R.G. o, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, in alternativa monetizzata.

Tale sostituzione, relativamente alla superficie indicata, è esclusa per i casi in cui le aree SP sono individuate cartograficamente nell'ambito di comparti di attuazione, progetti norma o specifiche prescrizioni cartografiche o normative; esse possono essere oggetto di modeste modificazioni planimetriche, nell'ambito del comparto, a condizione che ne sia mantenuto l'impianto funzionale.

Nel caso di edifici ricadenti all'interno di comparti assoggettati a strumenti urbanistici esecutivi, in attesa della formazione dello stesso potranno essere consentite esclusivamente opere interne e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, e nel caso anche interventi di tipo RC1-RC2 o quelli ammessi dalle specifiche schede normative.

Art. 19 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.

Per intervento edilizio diretto s'intende il caso in cui si può procedere anche senza la preventiva formazione dello strumento urbanistico esecutivo, e precisamente:

- tutti gli interventi per cui è richiesta la comunicazione o la denuncia di inizio attività oppure il permesso di costruire secondo le disposizioni e con le esclusioni previste dalla normativa di Legge vigente.

Art. 20 TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI ANTERIORMENTE ALL'ADOZIONE DEL P.R.G.

Le concessioni e le autorizzazioni rilasciate dall'amministrazione comunale per opere di urbanizzazione o interventi edili, anteriormente alla data di adozione del P.R.G., conservano la loro validità a condizione che gli interventi autorizzati vengano temporalmente completati entro i termini previsti dagli atti stessi, salvo eventuali proroghe concedibili nei casi e nel rispetto delle modalità, previsti dalle leggi vigenti. A seguito della scadenza di tali termini, tutti gli interventi dovranno essere rispondenti alle nuove previsioni e prescrizioni contenute nel P.R.G.

CAPO VIII - USO PUBBLICO DEL SUOLO

Art. 21 AREE PER LA VIABILITÀ

Il P.R.G. individua le aree destinate alla viabilità esistenti ed in progetto secondo la classificazione dettata dal nuovo Codice della Strada, D.L. 30.07.1992 n° 285 e relativo Regolamento di attuazione D.P.R. 16.12.1992 n° 495 come modificato dal D.P.R. 16.06.96 n° 610.

I nuovi tracciati indicati nel piano possono subire, in sede di progetto esecutivo, rettifiche contenute all'interno delle relative fasce di rispetto individuate dal piano (cartograficamente o attraverso la normativa), senza che

tali modifiche comportino variante di piano. Ove la cartografia di piano non individua in modo specifico un intervento di modifica o ampliamento di un tracciato esistente, è comunque possibile qualsiasi intervento manutentivo della stessa che comporti un lieve aumento di carreggiata, la realizzazione di lievi rettifiche ed aree di manovra.

I sentieri ed i percorsi pedonali di interesse naturalistico individuati sulle planimetrie di P.R.G., sono soggetti ad uso pubblico, per una larghezza di norma non inferiore a ml 1,50.

Nelle aree destinate alla viabilità è ammessa la realizzazione di parcheggi anche se non indicati in cartografia. Nell'ambito degli interventi oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi, possono essere previste opere di viabilità destinate sia al traffico pedonale e ciclabile che al traffico veicolare anche non indicate dalle tavole di P.R.G., o a modifica di quelle individuate senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

Art. 22 AREE PER IMPIANTI URBANI

Aree destinate o destinabili ad impianti pubblici quali quelli cimiteriali, quelli di attingimento, trattamento e distribuzione risorse idriche, i collettori fognari e gli impianti di trattamento e depurazione, quelli accessori alla distribuzione di energia elettrica ed alle telecomunicazioni.

Il Piano individua puntualmente in cartografia le aree attualmente destinate a tali impianti e le nuove aree in progetto, con le relative fasce di rispetto ove previste.

Per gli interventi esecutivi all'interno delle citate aree, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste, valgono le disposizioni riguardanti le attrezzature di interesse comune o le specifiche normative di settore ove risultino maggiormente restrittive.

Art. 23 AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE COMUNALI

Il P.R.G. individua graficamente sugli elaborati di piano, nel rispetto degli standards urbanistici di cui all'art.21 della L.R.56/77, le aree per servizi (SP), comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, salvo quelle per le quali il reperimento può essere prescritto attraverso la normativa. In tali aree possono essere realizzate direttamente dall'Ente Pubblico o da altro soggetto da questo autorizzato e con questo convenzionato, attrezzature di uso pubblico del tipo indicato negli elaborati di P.R.G.

Sono previste le seguenti destinazioni:

Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali:

- aree con attrezzature per l'istruzione, per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche, sono disciplinate da leggi e decreti in materia;
- aree per attrezzature d'interesse comune, (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie ed amministrative) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche, sono disciplinate dalle leggi in materia; in mancanza di tali riferimenti normativi, la superficie coperta non potrà superare il 50% della superficie di competenza e l'altezza massima superare, salvo l'installazione di impianti tecnologici, i 12,5m; la distanza minima dai confini resta fissata in 5m e la visuale libera minima in 10m.
- aree per giardini e parchi gioco e servizi annessi per attrezzature sportive; per la realizzazione di attrezzature ricreative d'uso collettivo, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di ristoro o a questi assimilabili, si applicano le disposizioni contenute nell'art. 38 delle presenti norme (aree per impianti ricreativi di interesse generale).
- Aree per parcheggi destinati alla creazione di posti macchina in superficie, o all'installazione di autorimesse collettive.

Aree per attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi:

- La dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi di nuovo impianto di cui alle lettere a) e d) dell'art. 26 L.R.56/77 ss.mm.ii., è fissato in un minimo pari al 20% della superficie territoriale di ciascuna unità locale di nuovo impianto, mentre per gli interventi su lotti liberi in aree di cui alla lettera b) dell'art.26 L.R. 56/77 ss.mm.ii., in un minimo pari al 10% della superficie fondiaria interessata;
- Per gli insediamenti esistenti, a seguito di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento, la dotazione minima è fissata nel 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal piano;
- le aree occorrenti per attrezzature e servizi pubblici potranno essere reperite nell'ambito degli appositi

spazi vincolati dal PRG e destinati a standard terziari o produttivi (anche tramite monetizzazione), la quota destinata a parcheggio (secondo la quantità prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77) dovrà comunque essere localizzata nell'ambito dell'insediamento o in aree direttamente confinanti, se già destinate a standard produttivi o terziari;

- nel caso di insediamenti che abbiano comprovate difficoltà nel reperimento di tali aree (causa l'elevata densità edificatoria e/o la localizzazione rispetto alla viabilità), esse potranno essere oggetto di monetizzazione, a condizione che siano garantite idonee dotazioni di parcheggio privato;
- La destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art.21 comma 1° punto 2 della L.R.56/77 ;
- Tutto ciò fatto salvo le aree soggette a piani esecutivi, per le quali si rimanda alle possibilità previste dall'art. 19 delle presenti norme;

Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali, terziari e turistico ricettivo:

a servizio di insediamenti di tipo commerciale

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio di attività commerciali di cui all'articolo 4 del D.L. 114/1998 è stabilita dalla vigente normativa regionale con specifico riferimento ai parametri, indirizzi e criteri in essa contenuti. Si rimanda pertanto ad essi, secondo le modalità con cui sono stati recepiti ed integrati dall'Amministrazione Comunale (vedi articolo 31 alle presenti N. di A.).

a servizio di insediamenti di tipo terziario compresi quelli commerciali con superficie di vendita fino a 400 mq (sono fatte salve le possibilità di monetizzazione previste dalla NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO)

- la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio di questi insediamenti non dovrà scendere al di sotto dell'80% della superficie lorda del pavimento per interventi compresi nelle aree normative A, e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'art. 13, terzo comma, lettere e) e f) della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii; nei casi di intervento di nuovo impianto di cui all'art. 13, terzo comma, lettera g) la dotazione minima è pari al 100% della superficie lorda del pavimento;
- per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento, la dotazione è rapportata alla quota di superficie lorda di pavimento incrementata;
- le aree occorrenti per attrezzature e servizi pubblici potranno essere reperite nell'ambito degli appositi spazi vincolati dal PRG e destinati a standard terziari o misti (anche tramite monetizzazione), la quota destinata a parcheggio (secondo la quantità prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77) dovrà comunque essere localizzata nell'ambito dell'insediamento o in aree direttamente confinanti, se già destinate a standard produttivi o terziari, nel caso di interventi di tipo RU-NC;
- per insediamenti ubicati in aree normative del tipo A1-B1, che abbiano comprovate difficoltà nel reperimento di tali aree (causa l'elevata densità edificatoria e/o la localizzazione rispetto alla viabilità), esse potranno essere oggetto di monetizzazione.
- La destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art.21 comma 1° punto 2 della L.R.56/77 ;
- Tutto ciò fatto salvo le aree soggette a piani esecutivi, per le quali si rimanda alle possibilità previste dall'art. 19 delle presenti norme;

Aree per attrezzature a servizio delle superfici destinate a Servizi di Interesse Generale o Impianti ricreativi di Interesse Generale.

- La dotazione di aree per attrezzature al servizio di questi insediamenti, non dovrà scendere al di sotto del 20% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti; la quota destinata a parcheggio, secondo la quantità stabilita dall'art. 21, 2° comma della L.R. 56/77 ss.mm.ii., dovrà comunque essere localizzata nell'area oggetto d'intervento;
- Per gli impianti esistenti, nel caso di intervento di ampliamento, si dovrà provvedere al reperimento di aree per le attrezzature in oggetto, per una quantità minima pari al 20% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;
- La destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art.21 comma 1° punto 3 della L.R.56/77 ;
- Tutto ciò fatto salvo le aree soggette a piani esecutivi, per le quali si rimanda alle possibilità previste dall'art. 19 delle presenti norme.

Per quanto concerne le aree connesse al "Laghetto Lissello" (vedi scheda 1 allegata alle presenti norme), esse sono da considerare come aree per servizi di interesse generale di valenza sovracomunale, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii.

CAPO IX - USO DEL SUOLO URBANO

Art. 24 DEFINIZIONE DEGLI AZZONAMENTI

[1] PREMESSA.

Il P.R.G. suddivide l'intero territorio comunale in azzonamenti dalle caratteristiche omogenee, dettando per ciascuno di tali azzonamenti, specifiche norme in merito all'uso del suolo e del patrimonio edilizio esistente, attraverso la seguente classificazione:

ZONA	Descrizione generale della ZONA	Sottoclasse	Definizione normativa	Artt. Specifici
SP	Parti del territorio destinate a spazi ed attrezzature di uso pubblico.	SP	AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	21-22-23
NAF	Agglomerati urbani o unità Urbanistico-edilizie che rivestono carattere storico-artistico, ambientale o documentario, incluse le aree limitrofe e connettive di valore complementare.	A1	NUCLEI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE	25
AEV	Parti del territorio urbano totalmente con presenze di vecchio impianto.	B1	AREE EDIFICATE DI VECCHIO IMPIANTO	26
AER	Parti del territorio urbano totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale.	B2	AREE EDIFICATE	27
ACR	Lotti di completamento residenziale	B3	AREE DI COMPLETAMENTO	28
IPC	Parti del territorio a prevalente funzione produttiva, di tipo artigianale e industriale	D1	AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO	29
IPTL	Parti del territorio a prevalente funzione terziaria di servizio e turistica	D2	IMPIANTI PRIVATI PER IL TEMPO LIBERO E AREE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE COLLETTIVO	30
E	Parti del territorio destinate alle esigenze della produzione agricola	E1	AREE AGRICOLE TRADIZIONALI	33
	Aree agricole marginali all'edificato	E2	PERTINENZE AGRICOLE RESIDENZIALI	34
	Parti del territorio con vegetazione forestale-boscata	E3	AREE BOSCADE	35
			AREE VERDI URBANE DI INTERESSE PAESAGGISTICO	36

[2] NORME GENERALI

Su tutto il territorio comunale vi è l'obbligo di rispettare le disposizioni in materia di risparmio energetico derivanti dall'applicazione della D.C.R. 11 gennaio 2007, n. 98-1247 "Attuazione della L.R. 7 aprile 2000, n. 43 (Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento atmosferico), aggiornamento del Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria, a sensi degli artt. 8 e 9 del D.lgs 4 agosto 1999, n. 351. Stralcio di Piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento".

Per le nuove trasformazioni urbanistiche, con particolare riferimento all'attuazione delle Aree di completamento residenziale e della nuova previsione artigianale, devono essere adottate adeguate soluzioni per il risparmio idrico e il riutilizzo delle acque meteoriche, così come richiesto nell'art. 146 comma 3 del D.Lgs. 152/2006.

Art. 25 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF) – A1

Norme generali	Le planimetrie del P.R.G. contengono la delimitazione degli insediamenti A1, normati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii. (elaborati PR.3a e PR.3b), e all'interno di esse (elaborato PR.4), l'individuazione degli edifici di elevato valore storico-ambientale e di quelli dotati di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale, nonché le categorie di intervento ammesse. Essi sono da considerare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78.
Funzioni ammesse	Abitativa a.1 Accessoria a.2 Direzionale b.1 Commerciale b.2 Di Servizio b.3 (A10, B1, B4, B5, C4, D3, E7, G4); Produttiva C.3 Alberghiera e Ricettiva d.1 Le elencate attività, diverse dall'uso residenziale, sono ammesse purché non risultino nocive o moleste all'uso residenziale. Sono possibili variazioni di destinazione d'uso all'interno delle funzioni ammesse e nei termini di cui all'art. 8 delle presenti norme e dei limiti imposti dai tipi d'intervento ammessi, anche per i volumi attualmente rustici o accessori a seguito di recupero.
Interventi ammessi	MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS – A* - S* sono ammessi nel rispetto di quanto indicato nell'elaborato PR.4 e secondo le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo. Nca sono ammesse esclusivamente se interrato oppure se ricavate in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo REB-A; per quelli esistenti, quando isolati, è ammesso l'intervento di tipo REB (con gli incrementi consentiti al punto parametri). Nel caso di dimostrata impossibilità a ricavarle secondo le suddette modalità, sono ammesse isolate o addossate a fabbricati esistenti, purché ad uso autorimessa (nei limiti di pertinenzialità di mq 25 di Sun/unità immobiliare) e previo giudizio di compatibilità della C.I.E. con relative prescrizioni. <u>*A (ampliamento) – nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico - è ammesso:</u> a) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette il prolungamento e l'allineamento al fabbricato confinante; b) nel caso di unità edilizia isolata, se ne ammette l'ampliamento planimetrico; c) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina è possibile un ampliamento planimetrico con allineamento riferito alla sagoma dell'edificio confinante (quella che comporta la minore estensione planimetrica). <u>*S (sopraelevazione) – nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico - è ammessa:</u> a) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina edilizia, quando di altezza inferiore agli edifici adiacenti, si ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio più basso tra essi; b) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio confinante; c) nel caso di unità edilizie isolate (con esclusione dei bassi fabbricati), si ammette la sopraelevazione a condizione che non venga superata l'altezza media degli edifici circostanti della stessa tipologia. In tutti gli interventi edilizi ammessi vanno utilizzati materiali, elementi costruttivi, forme di lavorazione analoghe o compatibili a quelle della

	tradizione locale secondo le indicazioni e le prescrizioni contenute nell'allegato 1 alle presenti norme. E' vietato apportare modifiche allo stato delle aree libere (compresa la chiusura o l'occultamento di androni), salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano, del verde e con l'individuazione dei parcheggi marginali, e salvo gli interventi sugli edifici contemplati nel presente articolo. Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni di cortile o di passaggio o comunque di uso pubblico. E' vietato sostituire le recinzioni di muratura in pietra, possono essere oggetto di rifacimento, quando le condizioni statiche del manufatto lo richiedano, o di modificazioni per ricavare nuovi passi carrai, utilizzando le stesse tecniche costruttive originarie e materiali di recupero. Le nuove recinzioni, se ammesse, possono essere realizzate con muri in pietra a vista, in muratura intonacata, preferibilmente non più alti di ml. 2,00.
Parametri urbanistici ed edilizi	La densità fondiaria è pari all'esistente, eventuali incrementi, per interventi che li contemplano, non potranno essere superiori al 20% del volume esistente; fanno eccezione i casi di sopraelevazione. Nel rispetto dei seguenti parametri: D min = minimo ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo A e NCa; pari alla D preesistente con un minimo di ml 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo S e REB; preesistente, se inferiore a ml 3,00, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche VI min = minimo ml 6,00 per interventi di tipo A, NCa e S; pari alla D preesistente con un minimo di ml 3,00 per interventi di tipo REB; pari alla D preesistente, se inferiore a ml 3,00, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti) per i quali la C.I.E. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali. Dovranno di norma essere conservati gli allineamenti degli edifici soggetti ad intervento, fatte salve le indicazioni cartografiche. Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.
Modalità d'intervento	Intervento edilizio diretto; Strumento Urbanistico Esecutivo
Disposizioni particolari	Intervento mediante strumento urbanistico esecutivo L'intervento su più unità edilizie, nel rispetto delle prescrizioni cartografiche di tipo RC1, RC2, REA o di altri vincoli specifici, per interventi unitari di recupero e riqualificazione anche mediante demolizione, ricostruzione, recupero con accorpamento di volumi rustici, è assoggettato a strumento urbanistico esecutivo nel rispetto dei seguenti parametri: If max = è ammesso un incremento del 20% rispetto alla volumetria esistente. H max = preesistente e comunque entro i limiti del contesto Dc min = ml 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine D min = ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine VI min = ml 10,00 Il progetto di intervento deve prevedere uno studio esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare i legami d'insieme, il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri storico architettonici dell'ambiente e le modalità costruttive degli edifici compresi nell'intorno,

	con particolare attenzione alle parti comuni. E' comunque necessario il parere della commissione locale per il paesaggio ai sensi dell'art. 148 del D.Lgs. n° 42 del 22.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni. Prescrizioni particolari In caso di formazione di nuovi accessi veicolari, e in relazione al livello di rischio relativo all'immissione del veicolo sulla strada, potrà essere imposto l'arretramento o un diverso posizionamento. Per gli edifici di elevato valore storico-ambientale individuati nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia (RC), è necessario il parere vincolante della Commissione locale per il paesaggio ai sensi dell'art. 148 del d.lgs. n° 42 del 22.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni.
--	---

Art. 26 AREE EDIFICATE DI VECCHIO IMPIANTO (AEV) – B1

Norme generali	Le aree edificate di vecchio impianto sono normate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 ma, a differenza dei NAF, non sono indicati i tipi di intervento ammesso sui singoli edifici, salvo quelli assoggettati a Risanamento Conservativo. In ogni caso, tutti gli interventi, ad eccezione della Manutenzione ordinaria e straordinaria, devono essere sottoposti al parere della Commissione locale per il paesaggio.
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale
Funzioni ammesse	Abitativa a.1 Accessoria a.2 Direzionale b.1 Commerciale b.2 Di Servizio b.3 (A10, B1, B4, B5, C4, D3, E7, G4) Produttiva C.3 Alberghiera e Ricettiva d.1 Agricola e1, e4 Le elencate attività, diverse dall'uso residenziale, sono ammesse purché non risultino nocive o moleste all'uso residenziale. Sono possibili variazioni di destinazione d'uso all'interno delle funzioni ammesse e nei termini di cui all'art. 8 delle presenti norme e dei limiti imposti dai tipi d'intervento ammessi, anche per i volumi attualmente rustici o accessori a seguito di recupero.
Interventi ammessi	MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - *A - *S - *Nca In cartografia sono indicati i soli edifici assoggettati a Risanamento Conservativo (RC). <u>*A (ampliamento) – nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico - è ammesso:</u> a) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette il prolungamento e l'allineamento al fabbricato confinante; b) nel caso di unità edilizia isolata, se ne ammette l'ampliamento planimetrico; c) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina è possibile un ampliamento planimetrico con allineamento riferito alla sagoma dell'edificio confinante (quella che comporta la minore estensione planimetrica). <u>*S (sopraelevazione) – nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico - è ammessa:</u> a) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina edilizia, quando di altezza inferiore agli edifici adiacenti, si ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio più basso tra essi;

	b) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio confinante; c) nel caso di unità edilizie isolate (con esclusione dei bassi fabbricati), si ammette la sopraelevazione a condizione che non venga superata l'altezza media degli edifici circostanti della stessa tipologia. *Nca sono ammesse interrate, ricavate in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo REB-A; isolate o addossate a fabbricati esistenti, purchè ad uso autorimessa (nei limiti di pertinenzialità di cui al Regolamento Edilizio) e previo giudizio di compatibilità della C.I.E. con relative prescrizioni. In tutti gli interventi edilizi ammessi vanno utilizzati materiali, elementi costruttivi, forme di lavorazione analoghe o compatibili a quelle tradizionali, secondo le indicazioni e le prescrizioni contenute nell'allegato 1 alle presenti norme. Negli edifici in cui i caratteri originari risultano compromessi, gli interventi consentiti non devono entrare in contrasto con le indicazioni relative al contesto e devono concorrere a ripristinare, quando possibile, l'impianto originario del fabbricato o comunque a eliminare gli elementi deturpanti. Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni di cortile o di passaggio o comunque di uso pubblico. Le esistenti recinzioni in muratura possono essere oggetto di rifacimento (secondo le stesse tecniche costruttive originarie e materiali di recupero), o di modificazioni per ricavare nuovi passi carrai e/o per motivi funzionali all'uso delle aree pertinenziali. Le nuove recinzioni, se ammesse, possono essere realizzate con muri in pietra a vista, in muratura intonacata, preferibilmente non più alti di ml. 2,00; secondo le altre tipologie ammesse dal regolamento edilizio con le seguenti prescrizioni: • i cordoli dovranno essere intonacati o con paramenti faccia a vista in pietra; • non sono ammesse reti metalliche, mentre la tipologia di cancellata in ferro deve essere compatibile con il contesto.
Parametri urbanistici ed edilizi	E' ammesso: • per gli interventi del tipo A-S un incremento volumetrico pari al 30% della volumetria esistente con un massimo di 200 mc per ogni unità immobiliare; nel rispetto dei seguenti parametri: If max = 3,00 mc/mq per gli interventi di ampliamento (esclusi i casi particolari indicati); 25 mq di Sul sono consentiti nel caso di capacità edificatoria già esaurita H max = ml 10,50 o pari all'esistente se superiore Dc min = ml 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti; preesistente, nel rispetto del codice civile, per interventi contenuti nei limiti della REB D min = minimo ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo A, Ca e S; pari alla D preesistente con un minimo di ml 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo S e REB; preesistente, se inferiore a ml 3,00, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche VI min = ml 10,00; pari alla D preesistente, se inferiore, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti) per i quali si rimanda a quanto previsto dall'art. 49. Dovranno di norma essere conservati gli

	allineamenti degli edifici soggetti ad intervento, fatti salvi gli interventi ammessi.
Modalità d'intervento	Intervento edilizio diretto Strumento Urbanistico Esecutivo
Disposizioni particolari	Per i nuovi impianti di depurazione degli scarichi domestici da realizzare a seguito di recupero edilizio delle singole unità rustiche, nel rispetto della normativa di settore e delle disposizioni dell'Ente sanitario preposto, sono da preferirsi i sistemi basati sulla fitodepurazione rispetto ai pozzi perdenti ed alla sub irrigazione, come i micro depuratori biologici alle fosse a trattamento anaerobico (IMHOFF). Tali impianti se completamente interrati, possono essere localizzati anche al di fuori dell'area di pertinenza dell'edificio. L'intervento sottoposto a Piano di Recupero relativo al Borgo storico dell'Abbazia (vedi elab. PR.5) è specificatamente normato nella <i>Disposizione particolare per l'ambito denominato Parco dell'Abbazia</i>, riportata al successivo capo XI – scheda 2. Per quanto non contemplato nella scheda valgono le norme del presente articolo.

Art. 27 AREE EDIFICATE (AER) – B2

Destinazione d'uso prevalente	Residenziale
Funzioni ammesse	Abitativa a.1 Accessoria a.2 Direzionale b.1 (D.5) Commerciale b.2 (C1-C2-C3) Di Servizio b.3 (A10, B1, B4, B5, C4, D3, E7, G4) Produttiva C.3 Alberghiera e Ricettiva d.1 (D2) Le elencate attività, diverse dall'uso residenziale, sono ammesse, purché non risultino nocive o moleste all'uso residenziale, nella misura massima del 50% del volume totale. Sono possibili variazioni di destinazione d'uso all'interno delle funzioni ammesse e nei termini di cui all'art. 8 delle presenti norme e dei limiti imposti dai tipi d'intervento ammessi, anche per i volumi attualmente rustici o accessori a seguito di recupero.
Interventi ammessi	MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - A - S - DS - DR - Nca
Parametri urbanistici ed edilizi	E' ammesso: per interventi del tipo DR-A-S un incremento volumetrico pari al 50% della volumetria esistente, con un massimo di 360 mc per ogni unità edilizia; nel rispetto dei seguenti parametri: If max = 2,00 mc/mq - 25 mq di Sul sono comunque consentiti nel caso di capacità edificatoria già esaurita Rc max = 50% H max = ml 10,50 o pari all'esistente se superiore Dc min = ml 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti D min = ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine – inferiore preesistente nel caso di intervento di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche VI min = ml 10,00; pari alla D preesistente, se inferiore, per interventi di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche; nel caso di aumento della quota di gronda contenuto nei limiti della REB (con il consenso dell'altra proprietà) se si fronteggiano locali con aperture libere su altri affacci
Modalità d'intervento	Intervento edilizio diretto Strumento Urbanistico Esecutivo
Disposizioni particolari	Parcheggio privato secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Per gli interventi del tipo DR-A-S relativi a funzioni non residenziali (se compatibili ed inclusi tra gli usi di cui al comma 2 del presente articolo) è ammesso un incremento del 50% della superficie lorda esistente (Sul), nel rispetto dei parametri di cui al presente articolo (da If a VI) e senza il limite massimo di 360 mc.

Art. 28 AREE DI COMPLETAMENTO (ACR) – B3

Destinazione d'uso prevalente	Residenziale
Funzioni ammesse	Abitativa a.1 Accessoria a.2 Direzionale b.1 (D.5) Commerciale b.2 (C1-C2-C3) Di servizio b.3 (A10-B1-B4-B5-B6-C4-D3-D6-G4) Alberghiera e Ricettiva d.1 (D2) Sono possibili variazioni di destinazione d'uso all'interno delle funzioni ammesse e nei termini di cui all'art. 8 delle presenti norme e dei limiti imposti dai tipi d'intervento ammessi, anche per i volumi attualmente rustici o accessori a seguito di recupero.
Interventi ammessi	NC - Nca.
Parametri urbanistici ed edilizi	Volumi: per le aree indicate in cartografia con il numero 9, 10 e 16 viene ammessa una volumetria massima pari rispettivamente a m³ 700, m³ 450 e m³ 700. per le restanti aree la volumetria realizzabile viene determinata attraverso l'applicazione del seguente indice fondiario: $I_f \max = 0.6 \text{ m}^3/\text{m}^2$; nel caso di accorpamento di differenti aree di completamento, confinanti, e morfologicamente idonee ad ospitare un'unica edificazione il volume massimo edificabile resta stabilito dalla somma algebrica dei volumi edificabili sulle singole aree prima dell'accorpamento; $Q_{\max} = 40\%$; $H \max = 7,5 \text{ m}$; $D_c \min = 5,0 \text{ m}$ annullabile previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti; $D_f \min = 10,0 \text{ m}$; $DL = 5,0 \text{ m}$ dai limiti della zona D $D_s = 4.5 \text{ m}$ $VI \min = 10,0 \text{ m}$; $N_p \max = 2$ $Sp \min = 50\%$ di SI
Modalità d'intervento	Intervento diretto semplice o convenzionato; Strumento Urbanistico Esecutivo
Disposizioni particolari	Per le aree n° 9 e n° 16 la massima volumetria ammessa è stabilita in valore assoluto in m³ 700, mentre per l'area n° 10 è fissata in m³ 450. Per le altre aree, si applica l'indice fondiario massimo sopra riportato, pari a $06 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Art. 29 AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO (IPC) – D1

Destinazione d'uso prevalente	Industriale - Artigianale
Funzioni ammesse	Funzioni produttive c (D1-D7-G9) Limitatamente ad alloggio proprietà e/o custode: Abitativa a.1 Accessoria a.2
Interventi ammessi	MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - A - S - DS - DR - NC - Nca.
Parametri urbanistici ed edilizi	Sono ammessi 150m ² totali di Sul per funzione abitativa + accessoria per ogni azienda insediata. Tale valore di Sul residenziale, non potrà in alcun caso essere maggiore della Superficie coperta ad uso produttivo della singola azienda insediata. Q max = 66%; H max = 12,0m salvo altezze maggiori richieste da impianti tecnologici indispensabili, limitatamente a tali parti; Dc min = 6,0 m previo accordo registrato e trascritto tra le parti confinanti é ammessa la costruzione in aderenza; D min = 10,0 m; Per quanto attiene agli Standards urbanistici, per gli aspetti quantitativi, viene fatto esplicito rimando all'art. 23 delle presenti norme, e vengono assoggettati a convenzionamento diretto gli interventi che modificano anche solo in parte rispetto all'esistente H e Q.
Modalità d'intervento	Strumento Urbanistico Esecutivo per interventi di DR Intervento diretto semplice o convenzionato.

Art. 30 IMPIANTI PRIVATI PER IL TEMPO LIBERO (IPTL) – D2

Destinazione d'uso prevalente	Terziario di servizio - Ricettivo - Turistico - Sportivo - Ricreativo
Funzioni ammesse	Funzioni alberghiera d.1 (D2) e d.2 (G.3) Funzioni di servizio b.3 (B.1-B.5-C.4-D3-G1-G2-G4-G7a) Limitatamente ad alloggio proprietà e/o custode: Abitativa a.1 Accessoria a.2
Interventi ammessi	MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, DS, DR, A, S NC, Nca, nel rispetto dei parametri di zona.
Modalità d'intervento	Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato.
Disposizioni particolari Campeggio	L'area pubblica destinata a campeggio indicata nella cartografia di piano viene riconfermata quale impianto turistico extralberghiero, destinato all'insediamento di attività turistiche a carattere stagionale; la normativa generale è quella dettata dalla L.R. 31/8/1979 n°54 che fissa i tipi, le funzioni, gli spazi, i parametri; per le strutture o attrezzature di pernottamento fisse e per le strutture fisse di servizio, (uffici della gestione, alloggio del custode, servizi igienici, locali di ristoro e soggiorno, bar) non dovranno essere superati i seguenti parametri: UF max = 0.15 m ² /m ² ; Q max = 15%; H max = 7.5m; Dc min = pari all'altezza dell'edificio con un minimo di 6,0m; VI = 10 m; L'abitazione del custode e/o del gestore, non può superare la superficie utile lorda di 150 m ² ; Le potenziali edificazioni acconsentite al precedente primo comma dovranno trovare debita collocazione esterna alla fascia idropotabile ed in prossimità dell'edificato esistente.
Disposizioni particolari Area "Tennis"	Si rimanda alla scheda 1 di cui al successivo Capo XI delle presenti norme.

Disposizioni particolari “Centro di educazione ambientale” (ex Casa di Riposo)	L'ex casa di riposo è oggetto di un intervento di riconversione funzionale finalizzato ad ospitare il nuovo Centro di educazione ambientale diretto da Legambiente in cui troverà spazio un Ostello/Rifugio escursionistico per gli itinerari della Serra e della Bessa. L'area ricade all'interno del NAF del capoluogo e pertanto gli eventuali interventi dovranno avvenire tenendo conto dei tipi di intervento ammessi sugli edifici indicati sull'elab. PR.4 in scala 1:1000 e nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri contenuti nel precedente art. 25.
---	---

Art. 31 NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO

Punto 1) - NORME DI RIFERIMENTO

L'attività di commercio al dettaglio, ai sensi della L.R. 28/99, della D.C.R. 563-13414/99 come modificata dalla D.C.R. 347-42514/03, della D.G.R. 42-29532/2000 e della D.C.R. n° 59-10831/06, è ammessa, con particolare riferimento agli artt. 23,25,26,27,28 della D.C.R. ultima citata, sul territorio comunale secondo la seguente classificazione.

VICINATO

Nel rispetto delle limitazioni e delle incompatibilità indicate nei singoli azzonamenti, in tutte le porzioni del centro urbano e/o centro abitato come definiti dall'art. 11 comma 8 bis della D.C.R. 563-13414, nelle aree non comprese in addensamenti e localizzazioni commerciali riconosciuti, può essere consentita la destinazione d'uso “commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato”. Tale limitazione non opera nei casi di “riconoscimento di localizzazioni commerciali L1 in fase di istanza di autorizzazione commerciale”.

MEDIE STRUTTURE

Sono ammesse nell'ambito delle zone di addensamento secondo quanto previsto dalla allegata tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo. Non sono individuate localizzazioni L1 e L2, ma è prevista la possibilità di riconoscimento di localizzazioni L1 in sede di istruttoria delle istanze di apertura, di variazione della superficie o di settore merceologico e di trasferimento di esercizi commerciali.

L'insediamento di medie strutture, anche qualora avvenga per cambio di destinazione d'uso di edifici preesistenti, deve prevedere, nell'ambito delle modalità di intervento previste in normativa per i singoli azzonamenti, una valutazione degli impatti sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistente.

GRANDI STRUTTURE

Non sono ammesse nell'ambito dell'addensamento A1. Non sono state individuate localizzazioni L1 e L2.

CARTOGRAFIA DEL PIANO REGOLATORE

Sull'elaborato PR.3a in scala 1:2.000 è stato delimitato:

A.1. ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE

- un unico addensamento in parte dell'area urbana centrale di antica formazione.

Punto 2) - NORME PARTICOLARI SUGLI STANDARD

A.1. ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI

E' ammessa la monetizzazione:

- per attività esistenti fino al raggiungimento della superficie di vendita di 250 mq; per la parte eccedente i 250 mq lo standard da reperire, relativamente alla quota minima per parcheggio, è la differenza tra quello complessivo e quello dovuto fino a 250 mq; la quota residua può essere monetizzata.

- per l'insediamento di nuove attività fino ad una superficie massima di vendita pari a 250 mq; per superfici maggiori deve essere reperito lo standard relativamente alla quota minima per parcheggio, la quota residua può essere monetizzata.

Punto 3) - TABELLA DELLE COMPATIBILITA' TERRITORIALI DELLO SVILUPPO

Per quanto concerne la tabella in oggetto, si rimanda a quella contenuta negli "indirizzi e criteri di programmazione per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa" approvati con D.C.C. n° 26 del 25 novembre 2008.

CAPO X - USO DEL SUOLO EXTRAURBANO

Art. 32 DEFINIZIONI GENERALI

Le aree extraurbane del Comune di Sala B.se, indicate nella planimetria di Piano in scala 1:5.000 (elaborato PR.2), sono suddivise in tre sottozone omogenee, aventi tra loro differenti caratteristiche ambientali, produttive ed economiche:

E1 - Aree agricole tradizionali: caratterizzate da produzione agricola tipica, e/o elevato valore ambientale; comprendono quelle porzioni di territorio agricolo che, per caratteristiche di giacitura, poco acclive, vocazione e agevole accesso viario, vengono ancora oggi utilizzate per l'attività agricola produttiva; in genere trattasi di superfici foraggiere occupate da pascoli, prati pascoli e prati polifiti permanenti le cui produzioni vengono utilizzate per il nutrimento del bestiame di proprietà di aziende dislocate nel Comune di Sala Biellese o in altre realtà territoriali della Valle Elvo.

E2 - Pertinenze agricole residenziali: aree caratterizzate da elevato frazionamento, prossime alle aree urbane e/o caratterizzate da diffuso uso agricolo generalmente finalizzato all'autoconsumo. Il loro interesse non risiede tanto negli aspetti meramente produttivi, peraltro compromessi in partenza dall'elevatissima frammentazione fondiaria, quanto dal loro ruolo protettivo nei confronti del limitrofo tessuto urbano, quasi sempre molto sottile nel caso di Sala, rispetto alla tendenza attuale all'abbandono di tali territori. Sono aree di primaria importanza in termini ambientali e paesaggistici, pertanto suscettibili di tutela.

E3 - Aree boscate: contraddistinte dalla contemporanea presenza di zone boscate non gestite con continuità ai fini paesaggistici e produttivi ma semplicemente oggetto di tagli sporadici di pura utilizzazione, normati genericamente dall'attuale legislazione forestale, e di estese porzioni forestali incluse nel Piano di assestamento forestale gestito dalla Comunità Montana Alta Valle Elvo. In quest'ultimo caso le superfici boscate sono invece oggetto di interventi programmati e finalizzati ad una funzione produttiva e di miglioramento paesaggistico diffuso e coordinato.

La classificazione e la normativa di cui agli articoli seguenti riprende quanto dispone l'art. 25 della L.R. 56/77. Il passaggio da un tipo di classificazione colturale all'altro è da considerarsi dinamico ed automatico nel momento in cui tale transizione avvenga nella realtà.

Nell'ambito del territorio extraurbano per la realizzazione di annessi rustici, zootecnici, impianti e fabbricati accessori non sono ammesse strutture prefabbricate in calcestruzzo o lamiera.

Art. 33 AREE AGRICOLE TRADIZIONALI: E1

Caratteristiche	Aree caratterizzate da produzione agricola tipica comprendente quelle porzioni di territorio agricolo che per caratteristiche di giacitura, vocazione e agevole accesso viario vengono ancora oggi utilizzate per l'attività agricola produttiva, intensiva o estensiva.
Definizioni specifiche	a) CASA D'ABITAZIONE. L'insieme dei fabbricati destinati all'abitazione da parte dei soggetti di cui all'art. 25, comma 3° della L.R. 56/77 ed alle successive modificazioni circa l'identificazione di tali soggetti contenute nella D.G.R. 107 – 1659 del 28/11/05 ed i relativi fabbricati accessori; b) FONDO RUSTICO L'insieme delle aree, anche non contigue, condotte dalla stessa azienda

	agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile ed incluse nel territorio agricolo-forestale di Sala e in quello di altri Comuni, purché inscrivibili totalmente in un cerchio di raggio massimo di 10 km in linea d'aria. c) ANNESSO RUSTICO L'insieme dei fabbricati organicamente destinati alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola di pertinenza, con l'esclusione delle strutture descritte ai commi successivi. d) ANNESSO ZOOTECNICO L'insieme dei fabbricati destinati al ricovero degli animali in produzione zootecnica ed al deposito delle loro deiezioni; e) ALLEVAMENTO ZOOTECNICO MARGINALE Allevamento il cui carico medio allevato risulta inferiore all'equivalente di: 1,0 UBA (Unità Bestiame Adulto) → per allevamenti equini, bovini; 0,45 UBA → per allevamenti ovini e caprini; 0,02 UBA → per allevamenti avicunicoli; 0,10 UBA → per allevamenti suini; In riferimento al carico animale valgono gli indici di trasformazione indicate nel D.M. 1205 del 13/03/2008 f) ALLEVAMENTO ZOOTECNICO INTENSIVO Allevamento in cui il carico medio allevato risulta superiore all'equivalente di: 85 UBA → per allevamenti bovini, equini, suini ovini e caprini e comunque con un carico di bestiame superiore a 4 UBA/ha di superficie foraggiera aziendale; 20 UBA → per allevamenti avicunicoli e e comunque con un carico di bestiame superiore a 4 UBA/ha di superficie foraggiera aziendale. g) ALLEVAMENTO ZOOTECNICO TRADIZIONALE. Allevamento in cui il carico medio allevato risulta compreso tra i valori indicati per l'allevamento marginale e quello intensivo e purché il fabbisogno alimentare dei capi allevati sia coperto almeno per il 25% da foraggi e mangimi ottenuti in azienda. h) ALLEVAMENTO ZOOTECNICO SECONDARIO. Allevamento di animali quali cani, gatti, cavalli per sport e da maneggio, asini, selvaggina, uccelli da voliera, ecc., realizzato con finalità diverse dal semplice diletto del conduttore. i) IMPIANTI PER ITTICOLTURA. Insieme di impianti e strutture organizzate a tale scopo. l) IMPIANTI DI TIPO AGROINDUSTRIALE strutture, di qualsiasi dimensione, destinate alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli utilizzabili per l'alimentazione umana ed animale e all'immagazzinamento, manutenzione e commercializzazione dei beni utilizzabili esclusivamente in agricoltura. m) SERRE ci si riferisce esclusivamente a costruzioni permanenti consistenti di zoccolo in muratura, anche totalmente interrato ed in ogni caso non sporgente più di m 1 dalla quota del terreno circostante, su cui poggiano strutture di sostegno dei materiali trasparenti di copertura e di tamponamento laterale.
--	---

	n) AREA DI PERTINENZA ci si riferisce esclusivamente ad un appezzamento continuo di terreno, delimitato dai confini di proprietà, da strade pubbliche o vicinali, da corsi d'acqua naturali o artificiali o da altri elementi fisici.
Parametri specifici	• Distanza minima degli annessi rustici dalle abitazioni: (Dr/a). • Distanza minima degli annessi zootecnici per ricovero animali dalle abitazioni: (Dz/a). • Distanza minima degli annessi zootecnici per accumulo deiezioni dalle abitazioni: (Dd/a). • Distanza minima dai limiti di zona: DL
Interventi relativi ad abitazioni	Gli interventi edilizi ed urbanistici relativi agli edifici destinati a casa d'abitazione sono consentiti ai soli aventi titolo di cui all'art.25 della L.R. 56/1977 e sue successive modifiche ed integrazioni. Gli indici di densità fondiaria assumono i valori massimali indicati all'art. 25, comma 12, L.R. 56/77 e ss.mm.ii, e si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate, ove possibile, in aree contigue agli edifici esistenti o comunque in ambiti che non compromettano l'integrità del territorio agricolo. Al fine del computo dei volumi residenziali è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti, anche qualora gli appezzamenti non risultino contigui e siano siti in Comuni diversi, sempre però che in questo ultimo caso risultino a distanza inferiore a km. 10,00 in linea d'aria dal centro aziendale e a condizione che il lotto sul quale si effettua l'intervento abbia una ampiezza non inferiore al 10% della superficie necessaria complessiva. Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi del presente articolo, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio del titolo abilitativo, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione. Parametri V max = 1200 m³; H max = 7,5 m; Np max = 2; Ds min = vengano rispettate le disposizioni di cui all'art. 14 delle presenti norme; Dc min = 6 m; Vl min = 10 m; Df min = 10 m. Indice di densità fondiaria= valori massimi dell'art. 25, comma 12, L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni. Dovranno essere utilizzati materiali congruenti al contesto naturale ed alle preesistenze tipiche con non più di due piani fuori terra e tetto a falde; non è consentito innalzare nuove edificazioni su rilevati rispetto alla quota naturale del terreno circostante ottenuti con movimento di terra.
Mutamento destinazione d'uso e trasformazione degli annessi rustici.	Il mutamento di destinazione d'uso da casa d'abitazione a residenza è consentito per i soli casi previsti dall'art.25, commi 10 e 11, L.R. 56/77, s.m.i. nel rispetto delle prescrizioni in esso contenute. Ove vi sia la presenza di annessi rustici dismessi e fabbricati rurali abbandonati è consentita la trasformazione in residenza mediante interventi di tipo RE; è ammesso per l'adeguamento igienico-funzionale

	un incremento di superficie pari a mq. 25,00 di Sun. Gli eventuali ampliamenti dovranno assicurare la continuità e la congruenza tipologico-ambientale dell'edificio esistente Dovrà inoltre essere preso impegno formale (atto di impegno unilaterale) da parte del richiedente, circa il mantenimento dell'attività agricola nel corpo particellare presente nell'ambito limitrofo al fabbricato: o direttamente o attraverso cessione in affitto a soggetto terzo. Nel caso di edifici diroccati, per i quali vi è evidente riscontro anche di altezza e di imposta di copertura, è ammesso il recupero senza lo stravolgimento della tipologia edilizia con la ripetizione delle forme e dei materiali originari.
Strutture agrituristiche	L'esercizio dell'agriturismo è consentito all'interno di volumi esistenti, nei limiti e con le modalità di cui alla L.R. n°38 del 23.03.95. Per usi agrituristici è pure consentito agli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del Codice Civile, il mutamento di destinazione d'uso di annessi rustici e zootecnici esistenti, non più necessari alla conduzione del fondo. Nell'azienda agricola può essere previsto uno spazio aperto destinato all'insediamento temporaneo di tende o caravan nel numero massimo di tre unità; i servizi igienico sanitari necessari a tali spazi, dovranno essere realizzati all'interno delle strutture aziendali. Gli edifici o le parti di essi adibiti ad attività agrituristica sono regolati dalle norme dettate per le case di abitazione.
Interventi relativi ad annessi rustici, zootecnici e ad impianti	Annessi rustici: è consentito il ricavo di annessi rustici di ogni genere nel rispetto della vigente normativa igienica. Annessi Zootecnici: è consentito il ricavo di annessi zootecnici nel rispetto della vigente normativa igienico-ambientale e con particolare riguardo alle norme relative al benessere animale e applicazione di principi di condizionalità in zootecnia. Impianti: è consentito il ricavo di impianti, nel rispetto della vigente normativa igienico-ambientale.
Annessi rustici	Q max = 20%; H max = 6.50 m; Ds min = vengano rispettate le disposizioni di cui all'art. 14 delle presenti norme; Dr/a min = 10m; Dc min = 5 m.
Annessi zootecnici	Annessi zootecnici per allevamenti a carattere marginale: Q max = 5% H max = 3.5 m Ds min = vengano rispettate le disposizioni di cui all'art. 14 delle presenti norme. Dc min = 5 m D z/a min = 10 m per le abitazioni e residenze annesse al fondo; per altre residenze civili sparse 20 m D d/a min = 20 m Annesso zootecnico per allevamenti a carattere tradizionale: Qmax = 20% H max = 7.5 m Ds min = vengano rispettate le disposizioni di cui all'art. 14 delle presenti norme. Dc min = 10 m DL min = 150 m da zone A,B,C,D. D z/a min = 20 m per le abitazioni e residenze annesse al fondo; per altre residenze civili sparse 50 m; distanza ml. 200 per allevamenti di pollame e conigli e per allevamenti di suini. D d/a min = 30 m per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'allevamento; per le altre residenze civili sparse 70 m; distanza ml. 200 per allevamenti di pollame e conigli e per allevamenti di suini. Annesso zootecnico per allevamenti a carattere intensivo: Qmax = 30% H max = 7,50 m

	Ds min = vengano rispettate le disposizioni di cui all'art. 14 delle presenti norme. Dc min = 20 m; DL min = 150 m da zone A,B,C,D per bovini ed equini, 300 per altre specie zootecniche. D z/a min = 30 m per le abitazioni e residenze annesse al fondo; per altre residenze civili sparse 50 m; distanza ml. 200 per allevamenti di pollame e conigli e per allevamenti di suini e di bovini oltre 300 capi adulti. D d/a min = 50 m per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'allevamento; per le altre residenze civili sparse 100 m; distanza ml. 200 per allevamenti di pollame e conigli e per allevamenti di suini e di bovini oltre 300 capi adulti. Annesso zootecnico per allevamenti a carattere secondario: Qmax = 50%; Sc max = 2.000 m²; H max = 6.5 m; Ds min = vengano rispettate le disposizioni di cui all'art. 14 delle presenti norme; Dc min = 10 m; DL min = 100 m da zone A,B,C,D D z/a min = 20 m per le abitazioni e residenze annesse al fondo; per altre residenze civili sparse 50 m; D d/a min = 30 m per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'allevamento; per le altre residenze civili sparse 70 m.
Impianti	Serre: Qmax = 20%; Sc max = 500m²; H max = 6.5 m; Ds min = vengano rispettate le disposizioni di cui all'art. 14 delle presenti norme; Dc min = 5 m o pari all'altezza della serra se maggiore; Impianti per itticultura: Q max = 50%; Sc max = 200 m²; H max = 3.5 m; Ds min = vengano rispettate le disposizioni di cui all'art. 14 delle presenti norme; Dc min = 3 m per le vasche e 20 m per gli edifici.
Fabbricati accessori	Nelle aree agricole tradizionali sono ammesse nuove costruzioni accessorie (Ncaa) secondo i parametri e le modalità previste al punto 10 dell'art. 5 delle presenti norme.

Art. 34 PERTINENZE AGRICOLE RESIDENZIALI: E2

Caratteristiche	Aree agricole di interesse paesaggistico e con funzione protettiva rispetto all'abitato urbano
Interventi relativi ad abitazioni	Si rimanda a quanto previsto dall'art. 33 delle presenti Norme.
Mutamento destinazione d'uso e trasformazione degli annessi rustici.	Si rimanda a quanto previsto dall'art. 33 delle presenti Norme.
Strutture agrituristiche	Si rimanda a quanto previsto dall'art. 33 delle presenti Norme.
Interventi relativi ad annessi rustici, zootecnici e ad impianti	Annessi rustici: è consentito il ricavo di annessi rustici di ogni genere nel rispetto della vigente normativa igienica. Annessi Zootecnici: è consentito il ricavo di annessi zootecnici con l'esclusione di quelli relativi all'allevamento zootecnico tradizionale e intensivo, nel rispetto della vigente normativa igienico ambientale e con particolare riguardo alle norme relative al benessere animale e applicazione di principi di condizionalità in zootecnia.

	Impianti: non è consentito il ricavo di impianti.
Annessi rustici	Q max = 20% Sc max = 200 m² H max = 4.50 m Ds min = vengano rispettate le disposizioni di cui all'art. 14 delle presenti norme. Dr/a min = 10 m Dc min = 10 m
Annessi zootecnici	Annessi zootecnici per allevamenti a carattere marginale: Q max = 5% Sc max = 50 m²; H max = 3.5 m Ds min = vengano rispettate le disposizioni di cui all'art. 14 delle presenti norme. Dc min = 5 m D z/a min = 10 m per le abitazioni e residenze annesse al fondo; per altre residenze civili sparse 20 m D d/a min = 20 m Annesso zootecnico per allevamenti a carattere secondario: Qmax = 50% Sc max = 300 m² H max = 6.5 m Ds min = vengano rispettate le disposizioni di cui all'art. 14 delle presenti norme. Dc min = 10 m DL min = 100 m da zone A,B,C,D. D z/a min = 20 m per le abitazioni e residenze annesse al fondo; per altre residenze civili sparse 50 m. D d/a min = 30 m per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'allevamento; per le altre residenze civili sparse 70 m.
Fabbricati accessori	Nelle pertinenze agricole residenziali sono ammesse nuove costruzioni accessorie (Ncaa) secondo i parametri e le modalità previste al punto 10 dell'art. 5 delle presenti norme, indipendentemente dalla superficie in proprietà e dalla qualità catastale della stessa.

Art. 35 AREE BOSCADE: E3

Caratteristiche	Le aree boscate comprendono le superfici boschive sia naturali che da rimboschimento. Si richiamano i dettati del D.P.G.R. 4/R del 15.02.2010 modificato con provvedimento pubblicato sul BUR n. 45 dell'11.11.2010.
Interventi ammessi	All'interno delle aree boscate individuate dalla cartografia di P.R.G., nell'osservanza delle disposizioni contenute nel R.D. n°3267 del 30.12.23, nella L.R. n°45 del 09.08.1989, nel D.Lgs n°42 del 22/01/2004 e nella L.R 4 del 04/02/2009 sono ammesse manutenzioni selvicolturali ordinarie e straordinarie, l'apertura di piste forestali e di viali tagliafuoco e, sugli edifici esistenti, interventi di MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, DS. A tali aree è attribuito un indice fondiario convenzionale pari a 0,01 mc/mq per la nuova costruzione di abitazioni rurali, da utilizzarsi in accorpamento ad altre aree agricole ai fini del raggiungimento della volumetria computabile per l'esecuzione di abitazioni rurali.
Mutamento di destinazione d'uso e trasformazione degli annessi rustici.	Sono comunque ammessi interventi di riuso residenziale saltuario di edifici dismessi dall'attività agricola con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.
Strutture agrituristiche	E' consentito l'esercizio dell'agriturismo utilizzando, per le strutture, i parametri e le tipologie di intervento utilizzati per i fabbricati esistenti.
Interventi relativi ad annessi rustici, zootecnici e ad impianti	Non è consentito alcun intervento di nuova costruzione.
Annessi rustici	Non è consentito alcun intervento di nuova costruzione.
Annessi zootecnici	Non è consentito alcun intervento di nuova costruzione.

Art. 36 AREE VERDI URBANE DI INTERESSE PAESAGGISTICO

Parti del territorio urbano o contermini ad esso, inedificate e caratterizzate dalla presenza di vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea di interesse botanico e paesistico.

Su tali aree identificate graficamente sulle tavole di piano, é consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria della copertura vegetale anche attraverso l'abbattimento di alberi e la rimozione di arbusti, la messa a dimora di elementi arborei e arbustivi appartenenti a specie autoctone e la variazione della composizione paesaggistica. Non é consentita l'edificazione con l'esclusione della posa in opera di elementi di arredo urbano quali panche, fontane, chioschi e gazebi. La eventuale delimitazione o recinzione di particolari ambiti o percorsi dovrà essere realizzata esclusivamente attraverso staccionate in legno del tipo tradizionale e/o rete metallica.

CAPO XI – SCHEDE PARTICOLARI

SCHEDA 1

Norma particolare per l'area interessata dalla presenza del laghetto Lissello e di impianti sportivi privati esistenti, individuata quale “nodo attrezzato” della Cornice verde biellese.

Ai sensi dell'art. 13.3, comma 2 delle Norme di attuazione del PTP, lungo il tratto della “Cornice verde biellese” che attraversa il Comune di Sala Biellese, in corrispondenza dell'area interessata dalla presenza del laghetto Lissello e dell'area per impianti sportivi, viene individuato un “nodo attrezzato” di supporto all'itinerario provinciale e di interscambio tra la rete viaria veicolare e la rete escursionistica. L'area, già in parte corredata di servizi per lo svago e la ricreazione, dovrà essere dotata di attrezzature per l'accoglienza e di spazi per la sosta accompagnati da opportune installazioni segnaletico-informative.

Per tale area, individuata sugli elab.i PR.2 e PR.3a, il PRG prevede i seguenti interventi:

- ampliamento verso ovest dell'area per verde pubblico attrezzato del laghetto con individuazione di aree per la sosta veicolare;
- riqualificazione e sviluppo dell'area classificata come impianti privati per il tempo libero (IPTL) e occupata da impianti sportivi esistenti;
- posa di segnaletica informativa relativa alla rete turistico-fruttiva della Provincia e della rete escursionistica di Sala B.se e dell'Alta Valle Elvo.

Area per verde pubblico attrezzato

Per quanto riguarda l'ampliamento dell'area del laghetto, non si prevedono nuove costruzioni mentre si ammette la realizzazione di elementi d'arredo quali spazi/seduta, cestini per la raccolta rifiuti, ecc...

Non è ammessa la posa di recinzioni oltre a quella esistente che, per ragioni di sicurezza, circonda il laghetto.

Per la realizzazione delle aree per la sosta veicolare valgono le seguenti prescrizioni:

- 1 – è preferibile l'individuazione di piccole aree per parcheggio opportunamente mimetizzate nel verde, anziché una sola grande area;
- 2 – le aree per parcheggio dovranno avere un rapporto tra superficie pavimentata e superficie verde (possibilmente piantumata) pari al 50%;

3 – per la pavimentazione è ammesso l'utilizzo di ghiaia, di terra battuta o di autobloccanti forati (o di similari pavimentazioni purchè siano permeabili), è tassativamente escluso l'impiego di asfalto e di autobloccanti.

Area per impianti sportivi esistenti (IPTL)

Per l'area privata esistente di circa mq. 21.200, destinata a impianti sportivi e ricreativi, è previsto un intervento di riqualificazione complessiva e la realizzazione, in aggiunta alle costruzioni esistenti, di strutture ricettive per l'accoglienza turistica e/o il ristoro.

L'intervento, di tipo diretto, è sottoposto alla stipula di Convenzione con il Comune per la cessione o l'asservimento ad uso pubblico degli standard previsti al precedente art. 23, pari al 100% della superficie utile lorda di pavimento che viene realizzata.

Tale superficie a standard può essere localizzata all'interno dell'area oppure nella vicina area destinata a verde pubblico di interesse generale. Non è ammessa la monetizzazione.

Le destinazioni ammesse e i parametri per l'attuazione sono i seguenti:

$I_t \max = 0,05 \text{ m}^3/\text{m}^2$

comprensivo di un massimo di 200 m^2 di Sul per funzione abitativa + accessoria;

$Q \max = 15\%$;

$H \max = 7,5 \text{ m}$;

$D_c \min = 5,0 \text{ m}$;

$D_f \min = 10,0 \text{ m}$;

$V_l \min = 10,0 \text{ m}$

Superficie permeabile $\min = 80\%$ dell'area libera

Per quanto attiene agli Standards urbanistici, per quanto qui non contemplato, viene fatto esplicito rimando all'art. 3 delle presenti norme.

Disposizioni particolari per l'area destinata ad impianti sportivi

Le nuove costruzioni dovranno essere localizzate in aree libere da "bosco" e in adiacenza alla costruzione di servizio esistente; è vietato l'abbattimento di alberi per far spazio ai nuovi volumi o a nuovi percorsi.

Nel progetto dovrà essere garantito un collegamento pedonale tra l'area sportiva e l'area a verde pubblico attrezzato del laghetto Lissello.

I parcheggi e le eventuali strade interne al servizio degli impianti sportivi e delle nuove costruzioni dovranno essere in terra compattata con soprastante strato di ghiaia.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con tipologia e materiali che ben si adeguino al contesto.

Le eventuali recinzioni dovranno essere preferibilmente costituite da staccionate in legno mentre le recinzioni metalliche potranno essere impiegate per la delimitazione dei campi da gioco e potranno avere, per ragioni tecniche, altezze superiori a quelle prescritte.

Lo smaltimento dei reflui dovrà avvenire attraverso il collegamento fognario pubblico alla rete comunale esistente, già realizzato dai proprietari dell'area sportiva lungo la strada per Andrate.

Il progetto dovrà essere accompagnato, oltre che da una Relazione paesaggistica (ai sensi delle disposizioni legislative vigenti in materia), anche da una puntuale e dettagliata Valutazione d'incidenza per il SIC, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/97 e dell'art. 43 della L.R. 19/09 e ss.mm.ii, in cui si dovranno descrivere i potenziali impatti sull'ambiente nonché tutte le misure previste per la loro eliminazione o per la mitigazione.

Disposizioni generali

Tutti gli interventi che riguardano il "riassetto della copertura vegetale" dovranno essere eseguiti secondo le indicazioni riportate all'art. 19 della L.R. 4/2009.

L'area ricade in classe geologica II e pertanto il progetto di intervento dovrà essere accompagnato da un'indagine geologica ai sensi del D.M. 11/3/1988 (vedi prec. art. 16).

SCHEDA 2

Disposizione particolare per l'ambito denominato il Parco dell'Abbazia

Per la presenza di beni di valore storico e ambientale e di supporto alla fruizione, l'area è individuata come ambito di interesse paesaggistico e turistico e denominata il Parco dell'Abbazia. Le finalità principali sono la tutela e la valorizzazione dei caratteri paesistici significativi dell'area e il miglioramento dei servizi di supporto alla fruizione anche attraverso la messa in relazione delle diverse componenti presenti.

Descrizione dell'area

L'ambito è caratterizzato dalla presenza dei seguenti elementi che contribuiscono alla qualificazione dell'area:

- di interesse storico-archeologico
 - l'area archeologica che comprende il Borgo o Cascina dell'Abbadia dove si trova ancora una facciata dell'antica Abbazia Benedettina di S. Giacomo della Bessa (o S. Salvatore): sec. XI – primo insediamento di Sala B.se lungo la via Francigena, nonché i resti del Mulino dell'Abbazia sul rio Finale collegati al borgo da una antica strada;
 - il Santuario della Madonnina (sec. XVII), sede di feste parrocchiali e silvestri, lambita da un percorso storico di attraversamento della Serra (il sentiero Tagliaserra).
- di interesse ambientale
 - il Rifugio degli Asinelli (The Donkey Sanctuary): realizzato e gestito dalla omonima Fondazione ONLUS, luogo in cui trovano rifugio asini e muli, diversamente orfani.
L'area occupa una superficie di circa 11 Ha e ad oggi cura e contiene circa 80 animali.
Una parte consistente dell'area, boscata, è l'ex giardino (ormai da tempo abbandonato) della Villa Rivetti (la quale ricade però già in territorio di Zubiena) che conserva ancora alcuni interessanti manufatti dell'arredo del Parco peraltro tutti in pessimo stato di conservazione;
 - un gradevole rapporto tra aree boscate e spazi aperti a prato e foraggiere con in particolare alcune piccole radure immerse nei boschi;
 - la presenza del Rio Carpo che rappresenta un segno nella memoria collettiva ed è attualmente oggetto di interesse per la realizzazione di un intervento di depurazione e pulizia; a tal fine è stato realizzato un documentario per sensibilizzare sul tema ed ottenere aiuti e contributi;
 - la presenza di una piccola porzione del SIC della Serra l'Ivrea che lambisce marginalmente l'area e su cui non si prevedono interventi se non di manutenzione e gestione del bosco.
- di interesse fruitivo
 - oltre al Santuario della Madonnina:
 - il campeggio di Sala B.se, di proprietà comunale e gestito da privati situato nel cuore dell'area, tra il Santuario della Madonnina e il "Rifugio degli Asinelli".
 - il sentiero "Tagliaserra", antica via di collegamento pedonale per raggiungere l'alta Serra da Mongrando, passando per Sala e Torrazzo, che costituisce il limite nord-ovest del Parco e lambisce il Santuario della Madonnina.

Destinazioni ammesse e tipi di intervento

Le aree ricadenti all'interno dell'ambito sono normate secondo le classificazioni urbane o agricole riportate nel Piano. A tali norme di carattere generale, per l'ambito in oggetto, si specifica quanto segue, con riferimento agli elementi territoriali descritti.

- Per la realizzazione di fabbricati e stalle al servizio delle attività agricole e/o del Rifugio degli Asinelli non sono ammesse strutture prefabbricate in cemento. Le strutture esistenti per il ricovero degli animali devono essere, per quanto possibile, mimetizzate nel contesto agricolo attraverso interventi di verde (piantumazione di filari di alberi d'alto fusto, rampicanti, ecc...);
- Per l'area del campeggio vale quanto prescritto all'art. 30 delle presenti N.A.;
- Per il Rio Carpo, oggetto di particolare attenzione da parte di un comitato di cittadini, si prevedono interventi di pulizia e sistemazione del greto; tali interventi, che consistono sostanzialmente nella pulizia

dell'alveo dai rifiuti accumulatisi nel tempo, devono essere effettuati con particolare attenzione onde evitare eventuali compromissioni della qualità dell'acqua.

Nella fascia di rispetto del depuratore situato appena a monte è prevista la realizzazione di un impianto di fitodepurazione per migliorare ulteriormente la qualità delle acque, prima dell'immissione nel Rio; la progettazione dell'impianto dovrà essere effettuata valutando a fondo le eventuali criticità ambientali conseguenti all'impiego di specie vegetali acquatiche e igrofile non autoctone che potrebbero determinare l'alterazione della componente floristica del contesto.

- In prossimità del Santuario della Madonnina, il sentiero "Tagliaserra" incrocia la strada Sala-Zubiena dove, in PRG, è previsto un "nodo attrezzato" della rete sentieristica. A tal fine è inserita la previsione di un'area per parcheggio in prossimità del nodo;

Per la realizzazione delle aree per la sosta veicolare valgono le seguenti prescrizioni:

- 1 – è preferibile l'individuazione di piccole aree per parcheggio opportunamente mimetizzate nel verde, anziché una sola grande area;
- 2 – le aree per parcheggio dovranno avere un rapporto tra superficie pavimentata e superficie verde (possibilmente piantumata) pari al 50%;
- 3 – per la pavimentazione è ammesso l'utilizzo di ghiaia, di terra battuta o di autobloccanti forati (o di similari pavimentazioni purché siano permeabili), è tassativamente escluso l'impiego di asfalto e di autobloccanti.

Borgo storico dell'Abbadia

Il Borgo storico comprendente i resti dell'Abbazia è assoggettato alla preventiva formazione di un Piano di Recupero (P. di R.) esteso al perimetro indicato in cartografia (vedi elab. PR.2 e PR.5). Il P. di R. deve essere accompagnato da uno studio che inquadri l'intervento nell'ambito del sito di interesse archeologico che lo ricomprende. Gli interventi edilizi sono ammessi esclusivamente all'interno dell'area soggetta a P. di R. mentre nella parte rimanente dell'area di interesse archeologico non è ammessa alcuna nuova costruzione, né principale, né accessoria. L'intervento dovrà essere sottoposto al parere della Commissione locale per il Paesaggio e per le parti di competenza alla Soprintendenza.

Per il Piano di Recupero si applicano i seguenti parametri:

- è ammesso un incremento della volumetria esistente pari a mc. 1.200 (in valore assoluto) da realizzare in continuità della cortina edilizia posta a sud-ovest mentre non sono consentiti ampliamenti dell'edificio comprendente i resti dell'Abbazia;
- è ammessa altresì la demolizione dei piccoli fabbricati accessori isolati e il recupero della relativa volumetria da ricollocare all'interno del P.di R., in aggiunta all'incremento ammesso di mc. 1.200;
- l'altezza max ammessa per le nuove costruzioni in ampliamento è limitata a m. 6,50 con un massimo di due piani fuori terra;
- per gli altri parametri (Dc, D e VI) e per quanto qui non contemplato, vale quanto previsto al precedente art. 26 - Aree edificate di vecchio impianto.

In attesa della formazione del Piano di Recupero, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo B e di DR1 ad esclusione del fabbricato classificato RC2 nella cartografia di Piano.

Le destinazioni ammesse sono quelle ammesse nei NAF (precedente art. 25).

Per gli interventi previsti nel P.di R. devono essere rispettate le indicazioni contenute nelle schede tecniche riportate al capo successivo.

Rifugio degli Asinelli

Per l'area del Rifugio degli Asinelli è previsto un intervento di sistemazione complessiva finalizzato a migliorare la visitabilità del sito (il Rifugio svolge già un'importante funzione didattica e ospita scolaresche in visita). L'intervento contempla la riqualificazione e la valorizzazione dei resti dell'ex parco della Villa Rivetti attraverso il restauro dei manufatti presenti.

L'intervento potrà contemplare un riassetto della copertura vegetale anche con la riapertura di radure, da convertire a prato, all'interno delle aree boscate. L'eventuale abbattimento di alberi d'alto fusto deve essere

contenuta al minimo ed essere tale da non alterare il paesaggio attuale. Tali interventi dovranno essere eseguiti secondo le indicazioni riportate all'art. 19 della L.R. 4/2009 e ss.mm.ii.

Il trattamento e lo smaltimento dei reflui zootecnici deve avvenire in conformità con quanto previsto dal regolamento n° 10/R 2007 e s.m.i. del 29.10.2007 – Utilizzazione agronomica affluenti zootecnici e acque reflue: disciplina generale e programma d'azione per le zone vulnerabili da nitrati di origine agricola (L.R. 61 del 29.12.2000).

Per la ex cascina, situata lungo la strada, è previsto un intervento di recupero finalizzato alla realizzazione di un centro di accoglienza e visita dell'area. Il PRG ammette un incremento della volumetria esistente di tale fabbricato pari al 50%.

Per la costruzione di stalle e strutture agricole vale quanto sopra precisato.

L'eventuale realizzazione di aree per parcheggio deve seguire i criteri suesposti.

CAPO XII - ALLEGATO 1 - SCHEDE TECNICHE NAF e AEV

Art. 1a SCHEMI COMPOSITIVI

[1] AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI

Nell'ambito degli edifici appartenenti ai nuclei di antica formazione ed alle aree edificate di vecchio impianto, gli eventuali interventi di ampliamento o sopraelevazione consentiti dalle norme di piano, dovranno essere individuati in modo da risultare sempre organici alla morfologia originaria, individuando preferibilmente tali interventi come prolungamento delle maniche esistenti per quanto riguarda gli interventi di ampliamento ed evitando gli interventi localizzati sulle singole falde o parti di queste, per le sopraelevazioni.

[2] NUOVE COSTRUZIONI ACCESSORIE

Ove risulti possibile è da preferirsi, alla costruzione isolata, la realizzazione di corpi addossati all'edificio principale; in tali casi è richiesta l'applicazione dei criteri indicati per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione. Quando le nuove costruzioni accessorie rappresentino edifici isolati o comunque slegati dall'edificio principale, è richiesto che i nuovi corpi di fabbrica ricerchino un allineamento con l'edificio principale o almeno il parallelismo con questo. Ove possibile l'organicità dell'intervento con gli edifici esistenti con le nuove costruzioni accessorie, potrà essere realizzata mediante l'uso delle superfici coperte consentite dalle norme di zona.

Art. 2a TIPOLOGIE

[1] APERTURE ESTERNE

Nelle operazioni di composizione di prospetti di edifici appartenenti ai nuclei di antica formazione ed alle aree edificate di vecchio impianto, sono da ripetere rapporti dimensionali (larghezza/altezza) simili a quelli delle aperture esterne aderenti al taglio tradizionale che possono essere indicati in 0,65 per le finestre, in 0,45 per le porte e porte finestra ed 1,00 per i finestrini; le persiane a ventola e le ante a doghe verticali in legno non sono sostituibili con avvolgibili. Tali richiami ai tipi tradizionali sono auspicabili anche per gli interventi nelle zone diverse dalle precedenti.

[2] COPERTURE

Sono da escludersi le coperture piane con la sola eccezione prevista per le costruzioni accessorie parzialmente interrate e addossate all'edificio principale per le quali viene a crearsi continuità compositiva con il giardino. Le coperture a falde inclinate dovranno essere aderenti alla tipologia tradizionale per inclinazione delle falde e per semplicità e regolarità delle stesse; negli edifici formanti cortina è da utilizzare la tipologia a capanna con due falde mentre per gli edifici isolati e per quelli di fine cortina è ammessa anche la tipologia a padiglione. Negli interventi nei quali il solaio di copertura formante le singole falde sia del tipo in calcestruzzo armato o misto a laterizio, tale solaio dovrà essere contenuto entro la sagoma delle murature esterne; l'eventuale sporto di gronda (pantalera) dovrà ripetere il tipo tradizionale con orditura portante in legno. Sono da preferirsi le simmetrie di falda e non ammesse le forti asimmetrie di colmo come le falde singole ove sia possibile ripetere la tipologia tradizionale a due falde.

[3] ABBAINI

Nell'ambito degli edifici appartenenti ai nuclei di antica formazione ed alle aree edificate di vecchio impianto, sono ammessi abbaini con finestre o porte finestra ed eventuale balconcino purché del tipo conforme alla tradizione locale; la larghezza massima lorda di tali elementi non dovrà superare 1,50m e non dovranno essere ripetuti sulla stessa falda con interasse inferiore ai 5,0m.

[4] SPORTI DI GRONDA (PANTALERE)

Nell'ambito degli edifici appartenenti ai nuclei di antica formazione ed alle aree edificate di vecchio impianto, tali elementi dovranno ripetere le tipologie tradizionali in legno con orditura a vista; tali sporti non dovranno estendersi all'esterno delle murature perimetrali per misure maggiori di 1,2 m; nelle tipologie a cornicione con lastroni di pietra o calcestruzzo tale sporto è da contenersi in 0,70 m.

[5] BALCONI

Nell'ambito degli edifici appartenenti ai nuclei di antica formazione ed alle aree edificate di vecchio impianto, sono da utilizzarsi le tipologie tradizionali quali quella con mensole in pietra e lastre in pietra e ringhiera in ferro, con mensole e lastre (spessore massimo lastre = 8cm) in calcestruzzo e ringhiera in ferro, con mensole, assito di calpestio e ringhiera completamente in legno.

[6] LOGGE

Nell'ambito degli edifici appartenenti ai nuclei di antica formazione ed alle aree edificate di vecchio impianto, è consentito il loro tamponamento unicamente con serramenti in metallo verniciato in colore scuro, posizionati a filo interno delle murature perimetrali mantenendo a vista la ringhiera;

Art. 3a MATERIALI

[1] COPERTURE

Nell'ambito degli edifici appartenenti ai nuclei di antica formazione ed alle aree edificate di vecchio impianto, i materiali di copertura sono da scegliere tra lose in pietra, coppi e tegole curve, cercando di ripetere quelli in uso nelle adiacenze significative; nel caso di edifici isolati o abitazioni e residenze in area agricola, per gli annessi rustici e zootecnici delle aziende agricole, è ammesso anche l'utilizzo di tegole del tipo canadese di colore simile a quello delle coperture lapidee tradizionali; per gli edifici in area produttiva è ammesso l'utilizzo di materiali differenti dai precedenti, purché siano evitate colorazioni differenti da quelle proposte dai materiali tradizionali ;

[2] INFISSI

Nell'ambito degli edifici appartenenti ai nuclei di antica formazione ed alle aree edificate di vecchio impianto, oltre agli infissi tradizionali in legno, sono ammessi infissi in metallo purché verniciati in colore scuro, gli infissi a materiali multipli (legno/PVC/metallo) a condizione che la parte esterna di tali infissi sia riconducibile ai tipi precedenti; per le persiane e le ante a ventola sono da escludersi materiali diversi dal legno.

[3] RIVESTIMENTI ESTERNI

Nell'ambito degli edifici appartenenti ai nuclei di antica formazione ed alle aree edificate di vecchio impianto, sono da evitare finiture esterne difformi da quelle tradizionali e l'uso di materiali impropri quali ceramiche, marmi e pietre non tradizionali; le zoccolature lapidee non dovranno avere altezza maggiore di 1,20m e dovranno essere formate da lastre uniche accostate, a spacco naturale o segate, di altezza pari all'altezza della zoccolatura, con eventuale cornice di finitura o staffe metalliche di ancoraggio a vista; per le pavimentazioni esterne sono da preferirsi i materiali tradizionali quali ciottoli, e cubetti; in alternativa possono essere utilizzati massetti in calcestruzzo autobloccanti purché si avvicinino per colore e forma ai materiali tradizionali; sono da evitarsi le pavimentazioni in conglomerato bituminoso di ogni genere ed in getto di calcestruzzo.