

CAPITOLO 1

NORME GENERALI

ART. 1 – OGGETTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Le seguenti norme indicano le prescrizioni generali per l'attuazione del Piano Regolatore Generale. Norme specifiche riferite a particolari situazioni sono contenute nel R.E. approvato ai sensi della L.R. n.19/99 e nelle Tabelle di Zona.

ART. 2 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale viene attuato attraverso:

- strumenti urbanistici esecutivi la cui preliminare approvazione subordina il rilascio ~~della concessione~~ del Permesso ad edificare;
- intervento edilizio diretto tramite ~~concessione od autorizzazione~~, permesso di costruire, D.I.A. o altro titolo abilitativi previsto dalle specifiche leggi di settore.

ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

a) Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)

~~Il P.P.A. di cui all'art. 13 della legge 28/01/1977 n. 10 è uno strumento programmatico in quanto indica gli interventi sul territorio, le aree e le zone con cui si realizzano le previsioni del Piano Regolatore Generale, nonché le pere di urbanizzazione relative al soddisfacimento del fabbisogno progressivo e quelle relative alle aree di nuovo impianto.~~

~~Il Programma di Attuazione, redatto dal Comune, deve essere riferito ad un arco temporale non inferiore a 3 anni e non superiore a 5 anni; è adottato e approvato secondo le modalità e con i contenuti di cui agli artt. 33, 34, 35, 37 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e successive modifiche ed integrazioni.~~

b) Strumenti urbanistici esecutivi.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

b.1) Piano Particolareggiato e Piani per Insediamenti Produttivi, di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17/08/1982 n. 1150, e successive modificazioni ed all'art. 27 della legge 22/10/1971 n. 865 e artt. 38, 39, 40 e 42 L.R. 05/12/1977 n. 56 e legge n. 50/80;

b.2) Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/04/1962 n. 167 e successive modificazioni e dell'art. 41 L.R. 56/77 e successive modificazioni (P.E.E.P.);

b.3) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 27, 28, 30 della legge 05/08/1978 n. 457 e dell'art. 41 bis L.R. 56/77 e successive modificazioni (P.R.E.);

b.4) Piani esecutivi convenzionati di cui agli artt. 43, 44 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e L.R. n° 50/80 (P.E.C.);

b.5) I piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 (P.T.).

c) Intervento edilizio diretto tramite ~~concessione od autorizzazione edilizia~~. Permesso di costruire, D.I.A. o altro titolo abilitativi previsto dalle specifiche leggi di settore.

L'intervento edilizio diretto è rappresentato da ogni attività edificatoria sui singoli lotti e sulle abitazioni esistenti, subordinato al rilascio di ~~singola concessione od autorizzazione~~. del Premesso di costruire o della D.I.A.

In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi ~~e del programma di attuazione~~, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti ~~e del Programma di Attuazione~~ anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

Le procedure di formazione dei comparti di cui al presente articolo sono definite all'art. 46 della L.R. 05/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 3 – CONCESSIONE EDIFICATORIA

~~Ai sensi dell'art. 1 della legge 28/01/1977 n. 10 e dell'art. 48 della L.R. 05/12/1977 n. 56 e L.R. 20/05/1980 n. 50 la concessione viene rilasciata dal Sindaco per ogni attività che comporti la trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale quando l'intervento proposto sia conforme alle previsioni del presente Piano Regolatore Generale, a quelle degli strumenti urbanistici esecutivi ed attuativi, al Regolamento Edilizio e alle disposizioni di legge precettive nazionali e regionali che regolano la materia.~~

~~Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della legge 28/01/1977 n. 10 la concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché di costruzione; apposite norme regolano l'entità e la modalità di corresponsione di tali contributi.~~

ART. 3 PERMESSO DI COSTRUIRE, DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

A norma del D.lgs 380/01, il Permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo; sono ammesse inoltre le procedure relative alla Dichiarazione di inizio attività (D.I.A.).

Eventuali modificazioni normative di carattere regionale o nazionale apportate alle presenti procedure non richiederanno per la loro applicazione specifiche Varianti al PRGC, se non specificatamente richieste dalle medesime.

ART. 4 CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Il Permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto di permesso.

Con esclusione dei casi di gratuità del D. lgs n.380/01 e s.m.i. e più in generale di ogni altra norma legislativa vigente, in materia, il Permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza dei costi di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

L'entità del contributo di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale, in conformità alla vigente normativa.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi.

La utilizzazione degli immobili oggetto di permesso di costruire è subordinata al rilascio della abitabilità o della agibilità ai sensi del DPR n.380/01 e s.m.i.

Sono condizioni generali per il rilascio del Permesso di costruire:

-Il rispetto delle norme e prescrizioni del P.R.G.C. , degli strumenti urbanistici esecutivi ove previsti e delle vigenti norme nazionali .

-Le condizioni di edificabilità riportate nei successivi punti

-La corresponsione degli oneri urbanizzativi di cui ai commi precedenti.

ART. 4 – CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA CONCESSIONE

~~Per trasformazione urbanistica del territorio si intende ogni intervento che comporti la modifica dell'ambiente e lo sfruttamento delle risorse o che incida sugli equilibri funzionali all'interno delle zone omogenee. Non costituisce trasformazione urbanistica la semplice modifica della destinazione culturale agricola quando non sia soggetta a specifiche prescrizioni regolamentari.~~

~~Sono considerati interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio, e quindi subordinati al rilascio della concessione:~~

- ~~a) — movimenti di terra: scavi riguardanti la coltivazione di cave e torbiere;~~
- ~~b) — opere edilizie: costruzioni ed ampliamenti, consolidamenti, ristrutturazioni, opere e costruzioni sotterranee;~~
- ~~c) — erezione di edicole funerarie, tombe e monumenti di qualsiasi genere, tanto nel cimitero comunale quanto in altra località;~~

- d) ~~opere riguardanti fognature, acquedotti, ponti e canalizzazioni private, impianti, servizi ed opere in genere di pubblico interesse, aperture di strade private;~~
- e) ~~convogliamenti di acque;~~
- f) ~~costruzione di nuovi fabbricati;~~
- g) ~~realizzazione di campeggi e costruzioni temporanee ad uso abitazione;~~
- h) ~~ogni altra opera di intervento non richiamato al successivo art. 5.~~

~~I progetti e le domande relative agli strumenti urbanistici, ove richiesti, nonché alle concessioni ed autorizzazioni edilizie devono indicare la destinazione d'uso degli immobili o delle singole parti di essi.~~

~~Non è consentito modificare la destinazione di uso senza apposita concessione, se non nel caso previsto dal comma seguente.~~

~~Non sono soggetti a concessione né ad autorizzazione i mutamenti della destinazione d'uso delle unità immobiliari aventi volume non superiore a 700 mc, non comportanti opere edilizie e non contrastanti con il Piano Regolatore Generale, le modificazioni delle colture agricole e le opere di manutenzione ordinaria definite dall'art. 31, 1° comma lettera a) della legge 05/08/1977 n. 457.~~

~~La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà del Sindaco di revocare la licenza di abitabilità ed agibilità; restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.~~

~~La concessione è rilasciata dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, le procedure e per gli effetti di cui all'art. 31 della legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, all'art. 4 della legge 10/77, nonché dell'art. 8 della legge 94/82, e sempre in conformità del P.R.G. e del R.E.~~

~~Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio della concessione; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile ed agibile, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.~~

~~Nell'atto di concessione sono indicati i termini d'inizio e di ultimazione lavori.~~

ART.5 CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITA'

Sono condizioni generali di edificabilità:

L'esistenza delle opere di urbanizzazione di cui all'art.51 della L.R. n.56/77 e s.m.i. o la previsione da parte del Comune della attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto di permesso.

L'idoneo accesso da strada pubblica o comunque da strada gravata da uso pubblico o da diritto di passaggio.

L'assenza di cause che possono compromettere la stabilità geologica del suolo interessato.

ART. 5 – Interventi soggetti ad autorizzazione

Sono soggetti ad autorizzazione, rilasciata dal Sindaco su richiesta degli aventi titolo, su parere preventivo della Commissione Edilizia e nel rispetto dei piani vigenti, i seguenti interventi:

- a) ~~le opere di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo degli edifici e delle singole unità immobiliari;~~
- b) ~~l'occupazione temporanea di suolo pubblico o privato con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti, rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere e quelli per baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;~~
- c) ~~la collocazione di insegne e scritte pubblicitarie, mostre, vetrine, tende, cartelli, tabelle luminose e non, all'esterno dei fabbricati;~~
- d) ~~l'abbattimento di alberi d'alto fusto non attinenti a colture agricole, che comportino riduzioni di aree comunque sistemate a giardini e/o parchi privati e che comunque non abbiano valore ambientale, paesaggistico e naturalistico;~~
- e) ~~la trivellazione di pozzi per l'utilizzo di falde acquifere;~~
- f) ~~la sosta continuativa per un periodo superiore ai 15 giorni di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento e di attendamenti;~~
- g) ~~la demolizione di superfetazioni, i reinterri e gli scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere;~~
- h) ~~le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi, nonché all'igienicità ed idoneità del posto di lavoro, purché tali da non comportare incrementi nelle superfici utili di calpestio;~~
- i) ~~le coperture pressostatiche per attrezzature sportive.~~

~~Per quanto non espressamente indicato nel presente articolo si fa riferimento ai disposti di cui all'art. 56 L.R. n. 56/77 e 50/80.~~

~~Fino all'approvazione dei piani di assestamento riguardanti aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n. 3267, o previste dal Piano territoriale, nelle aree medesime il taglio dei boschi di alto fusto è soggetto ad autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale, secondo le procedure di cui all'art. 13 della L.R. 57 del 04/09/1978.~~

ART. 6 – PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

Qualora le norme di Piano consentano interventi di nuove costruzioni, demolizione e ricostruzione, anche per minime porzioni, ed in ogni caso di riattivazione muraria esterna degli edifici, si osservano le seguenti prescrizioni, nel rispetto inoltre delle specifiche indicazioni normative del Regolamento edilizio comunale approvato, ai sensi della L.R. n.19/99 :

- materiali esterni e gli elementi tradizionali strutturali e decorativi (quali coperture, balconi, cornicioni, ringhiere, infissi, archi, travature, volte, tipi di muratura) debbono essere mantenuti, ripristinati o realizzati in conformità con quelli caratteristici della zona;
- le tinteggiature debbono essere intonate alla tipologia di zona e nel rispetto delle caratteristiche di insieme e delle preesistenze ambientali.

Le stesse norme si applicano per qualunque intervento esterno sugli edifici esistenti.

ART. 6 bis – INTERVENTI EDILIZI PREVISTI DAL PRGC

Gli interventi previsti dal P.R.G. per tutte le destinazioni d'uso anche non residenziale, sono i seguenti:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro conservativo con o senza variazione d'uso
- Risanamento conservativo con o senza variazione d'uso
- Ristrutturazione edilizia di tipo A
- Ristrutturazione edilizia di tipo B
- Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione
- Demolizione
- Nuova costruzione
- Ampliamento
- Sopraelevazione
- Ristrutturazione urbanistica

a0) 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.

La manutenzione ordinaria consiste in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura ecc.), senza alterarne i caratteri originari 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.

Le opere ammesse sono:

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, comugnoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

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

Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari siano mantenuti i caratteri originari.

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

Per quanto riguarda 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.

a1) 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.

La manutenzione straordinaria è 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 sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originali.

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

Le opere ammesse sono:

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti ; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere ; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

Demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, apertura e chiusura di porte, anche in muri portanti, senza che ciò determini modificazione della destinazione d'uso, il frazionamento o l'aggregazione ad altre unità immobiliari.

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

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

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

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.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tali interventi sono rivolti principalmente alla conservazione ed 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 edifici.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

a2) RESTAURO CONSERVATIVO

E' finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

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

Possono essere soggetti ad interventi di restauro anche i manufatti individuati dal P.R.G.C. ai sensi dell'art.24 della L.R. n.56/77 e s.m.i., in questi casi l'intervento e' finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e ornamentali dei manufatti, mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parti degli elementi strutturali, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

Le opere ammesse sono:

Restauro, ripristino o rifacimento delle finiture interne ed esterne (intonaci, rivestimenti, pavimentazioni, infissi, manto di copertura ecc.) con l'impiego di tecniche e materiali tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Ripristino, consolidamento statico o sostituzione degli elementi strutturali degradati, rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari; restauro ripristino e valorizzazione degli elementi 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.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio.

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio; sono tuttavia ammesse la demolizione e realizzazione di tramezze, l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, l'eventuale aggregazione o suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare gli elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri compositivi, distributivi ed 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.

a3) RISANAMENTO CONSERVATIVO

E' 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

Le opere ammesse sono:

Ripristino, integrazione o sostituzione delle finiture interne ed esterne (intonaci, rivestimenti, pavimentazioni, infissi, manto di copertura ecc.) con l'impiego di tecniche e materiali tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Ripristino, consolidamento statico o sostituzione degli elementi strutturali degradati, rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.

Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano utilizzate tecniche e materiali compatibili con i caratteri dell'edificio, con esclusione di nuovi orizzontamenti che determinino aumento della superficie utile.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici, ne' alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote di imposta e di colmo delle coperture, sono ammesse invece, lievi modifiche delle quote degli orizzontamenti, esclusivamente per gli adeguamenti ai minimi di legge.

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

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti ed affreschi.

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti.

Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, 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 riguarda gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, e' ammessa l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti ed opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio.

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.

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 comprendo il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

La ristrutturazione e' volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione e' 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.

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione prevista dagli strumenti urbanistici sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.

a4) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

Si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

La ristrutturazione di tipo A e' quindi prevista, di norma, quando si voglia assicurare, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori "carichi urbanistici".

Le opere ammesse sono:

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

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate; e' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché sia mantenuto il posizionamento non e' ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti che comportino l'aumento della superficie utile, e' ammessa la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, esclusivamente per l'adeguamento delle altezze dei locali, ai minimi di legge.

Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

Sono ammesse per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliare.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; è ammessa la loro realizzazione all'esterno, unicamente nel caso di una specifica necessità di rispetto delle norme di settore, o nel caso in cui tali strutture non siano fisicamente realizzabili all'interno dell'edificio.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, e' ammessa l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti ed opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, all'esterno dell'edificio purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale, esclusivamente nel caso di una specifica necessità di rispetto delle norme di settore, o nel caso in cui tali strutture non siano fisicamente realizzabili all'interno dell'edificio.

a5) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

Si riferisce ad interventi che prevedono anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi, essa sarà prevista qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio.

Le opere ammesse sono:

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

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

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale.

E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, e' consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti.

Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

Sono ammesse per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliare.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio purché non configurino incremento della superficie utile.

A7) DEMOLIZIONE

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, gli edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti il fabbricato.

Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.

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 o altro titolo abilitativi previsto.

a8) NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate) ovvero di nuovi manufatti (anche su aree edificate), da eseguirsi sia fuori terra che interrati, secondo le disposizioni legislative e le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi.

Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi, crollati o demoliti. Tali interventi quindi devono essere realizzati secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi relativi alle nuove costruzioni.

Qualora, per particolari esigenze costruttive, tipologiche o ambientali, si intendano ammettere interventi di ricostruzione non subordinati alle prescrizioni ed agli indici previsti dagli strumenti urbanistici (ad esempio interventi di ricostruzione da realizzare con i medesimi parametri tipologici e dimensionali del preesistente edificio, crollato e demolito) ciò deve essere puntualmente previsto e normato in sede di P.R.G.C. o di strumento urbanistico esecutivo.

a9) AMPLIAMENTO

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati.

Gli ampliamenti sono eseguiti, di massima, secondo gli indici e le prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché dei regolamenti edilizi, i quali individuano inoltre specifici caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere.

a10) SOPRAELEVAZIONE

Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.

Le sopraelevazioni sono eseguite, di massima, secondo gli indici e le prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché dei regolamenti edilizi, i quali individuano inoltre specifici caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere.

a11) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

CAPITOLO 2

CLASSI E CARATTERISTICHE D'INTERVENTO

ART. 7 – CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL TERRITORIO

Il P.R.G.C. individua varie classi di destinazione d'uso che sono assimilabili alle seguenti: aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale;

- 1) aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale;
- 2) aree destinate ad usi residenziali;
- 3) aree destinate ad usi agricoli;
- 4) aree destinate ad usi produttivi;
- 5) aree soggette a vincoli di identificabilità e/o di rispetto.

Sono inoltre individuati in base a caratteristiche, paesaggistiche, colturali, ecc., vincoli sulla possibilità di interventi edificatori e di mutamento della destinazione d'uso nell'ambito di ogni singola area, con definizioni circa gli strumenti urbanistici e le modalità ammesse per gli interventi.

ART. 8 – AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale individua aree da adibire a parco urbano, ad attrezzature sociali, ad attività sportivo ricreative per il tempo libero.

Gli eventuali interventi attuativi privati saranno assoggettati a convenzione, deliberata dal Consiglio Comunale, che determini l'uso pubblico e l'interesse pubblico delle attrezzature da realizzare.

Saranno altresì ammessi impianti tecnologici la cui delimitazione è finalizzata all'erogazione di pubblici servizi.

Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51 lettere c); d); e); f); g); p); s); t); v) L.R. 05/12/1977 n. 56 possono essere attuate anche su aree senza specifica destinazione d'uso, e/o in deroga alle previsioni parametriche e normative del P.R.G. salvo che per le distanze dai confini.

Gli interventi tecnologici, relativi a pubblici servizi, realizzati dagli Enti istituzionalmente competenti quali ENEL, SIP, ecc. aventi caratteristiche di opere di urbanizzazione e di completamento dei servizi relativi agli insediamenti esistenti o previsti dal P.R.G. possono precludere delle destinazioni di zone, delle previsioni parametriche e normative del P.R.G. fermo restando il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade.

ART. 9 – AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE

Il Piano Regolatore Generale in relazione alla capacità insediativa teorica, nel rispetto degli standard minimi previsti dall'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, individua le aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse pubblico quali:

- 1) Aree per attrezzature e servizi di interesse pubblico: la destinazione d'uso di tali aree e dei relativi edifici, ha quale finalità la realizzazione o il mantenimento di servizi pubblici. La proprietà immobiliare ammessa è esclusivamente pubblica: comunale o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi.
- 2) Aree di verde attrezzato e di verde urbano di arredo: la destinazione di tali aree ha quale obiettivo il miglioramento qualitativo e una maggior utilizzazione degli spazi liberi adibiti, con adeguate sistemazioni, allo svago, al gioco, allo sport e al tempo libero.
- 3) Aree a verde pubblico non attrezzato, di valenza ambientale (aree comprese all'interno degli ambiti classificati in classe III geologica) all'interno di tali aree non è consentita la realizzazione di alcuna opera che possa alterare l'attuale andamento morfologico , sono consentite esclusivamente opere di consolidamento dei versanti con tecniche di ingegneria naturalistica ed opere minori, quali realizzazione di percorsi pedonali, sistemazione di piccole aree di sosta ad uso pedonale.
- 4) Attrezzature per lo sport.
- 5) Parcheggi pubblici, l'attuazione dei nuovi parcheggi dovrà garantire, nel rispetto di specifiche norme di settore, una percentuale non inferiore al 15% di superficie permeabile.

L'attuazione di tali aree avverrà con progetti esecutivi di iniziativa Comunale o di Ente Pubblico istituzionalmente competente, o, anche, a completamento di interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia, in esecuzione di oneri convenzionali e/o in forza di esplicite condizioni previste contestualmente al rilascio della concessione, del Permesso di costruire a scomputo parziale e/o totale degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Nelle aree destinate a verde attrezzato e a parcheggio individuate in adiacenza al cimitero del Capoluogo ogni intervento di urbanizzazione è subordinato alle seguenti sistemazioni:

canalizzazione delle acque superficiali in cornice all'area e allontanamento delle stesse in zone opportunamente protette da muri d'argine ad evitare fenomeni di erosione al piede;

adozione di drenaggi a granulometria adatta a tergo delle opere di contenimento.

~~Nell'ambito di eventuali interventi edificatori occorrerà far riferimento al substrato marnoso-arenaceo, previa asportazione della coltre eluvio-colluviale con scadenti caratteristiche geotecniche.~~

Tutti gli interventi ammessi sono inoltre subordinati inoltre al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica (che sono riportate nell'art. 45 delle N.T.A.) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree.

I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico " Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000 e sulla tavola " Planimetria di progetto – assetto generale del territorio" in scala 1:5.000 della Variante strutturale al vigente PRGC ai sensi della LR. 1/07"

ART. 10 – AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

Le aree residenziali sono quelle destinate, nel rispetto degli indici e dei vincoli contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione, prevalentemente alla residenza.

In esse sono ammessi usi sussidiari ed attività compatibili con la destinazione abitativa quali: uffici, negozi, attività commerciali (nel rispetto dei limiti cartografici e normativi previsti in sede di adozione dei criteri commerciali e dei disposti dell'art.44 delle N.T.A.) magazzini, depositi, attività, direzionali, attività professionali ed artigianali di servizio (non nocive e non moleste), edifici pubblici e di interesse pubblico.

Gli interventi di carattere commerciale sono subordinati alla cessione delle aree per standard urbanistici in misura conforme ai disposti dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i. nel caso in cui non sia possibile il reperimento delle aree, per limiti fisici o morfologici, e unicamente per le attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato) è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali.

~~Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali di distribuzione il piano di adeguamento e di sviluppo della rete distributiva formato ai sensi della legge 11/06/1971 n. 426, definisce la superficie di vendita per le diverse specializzazioni merceologiche, in relazione alle diverse aree comunali.~~

Sono esclusi depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie e ricoveri di animali per allevamento.

Le aree libere di pertinenza dei fabbricati devono essere sistemate a giardino, orto, o pavimentate; non sono ammessi accumuli a cielo libero di materiali e rottami in genere.

Le aree residenziali si distinguono, anche per le specifiche modalità di attuazione, in diverse aree e sub-aree omogenee, di cui ai successivi articoli.

Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica (che sono riportate nell'art. 45 delle NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree.

I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico " Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000 e sulla tavola " Planimetria di progetto – assetto generale del territorio" in scala 1:5.000 della Variante strutturale al vigente PRGC, ai sensi della LR 1/07.

ART. 11 – AREE EDIFICATE DI ORIGINE ANTICA DI RECUPERO AMBIENTALE

In tali aree gli obiettivi principali sono la conservazione, il risanamento, una migliore utilizzazione ed, in generale, la rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente. Le aree perimetrate come Centro Storico nel presente P.R.G. sono definite zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della L.R. 457/78.

In esse oltre alle abitazioni sono ammesse ~~ammessi negozi, magazzini, depositi, botteghe (purchè non siano cause di molestia), edifici pubblici e di interesse generale~~ le attività sussidiarie e compatibili, come definite nel precedente art.10 "Aree destinate ad usi residenziali".

Sono esclusi industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai e ricoveri animali per allevamento, ferme restando le limitazioni previste dall'art.216 del testo Unico Leggi Sanitarie di cui al R.D. 27/07/1934 n. 1265 e successive modificazioni, nonché quelle norme emanate ed emanate relative alla tutela dell'ambiente e della salute pubblica.

Il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto (~~concessione ed autorizzazione~~ Permesso di costruire o D.I.A.) o tramite Piani di Recupero, o P.P.E.

I Piani di Recupero si applicano all'interno delle zone di centro storico, alle parti degli abitati ove, per le condizioni di degrado si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione ed al risanamento del patrimonio stesso.

Il P.R.G. individua, sulla planimetria di progetto, i tipi di intervento ammessi nonché i comparti minimi di intervento per la formazione dei P.di R. o dei P.P.

Gli ambiti degli strumenti attuativi, che dovranno comprendere uno o più comparti minimi di intervento, saranno definiti, nel caso di P. di R., con delibere consiliari ai sensi dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 e, nel caso di P.P. in sede di stesura di tale piano.

Con delibere consiliari sono consentite in casi eccezionali e motivati, eventuali suddivisioni dei comparti minimi di intervento. In quest'ultimo caso ogni ambito dovrà comprendere almeno tutte le unità immobiliari costituenti un unico fabbricato.

Il rilascio ~~della concessione~~ del Permesso di costruire o della D.I.A. o altro titolo previsto dalla specifica legislazione, è subordinato alla formazione ed approvazione del Piano di Recupero per gli interventi di:

- completamento del fabbricato nella situazione di fatto esistente "a livello strutturale", evidenziato sulla cartografia di Piano Tav. 17/A-V Assetto del Nucleo Antico, per la realizzazione di attrezzature di interesse pubblico-Casa di Recupero. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle strettamente connesse con lo svolgimento del servizio (ambulatorio medico, cappella, autorimesse, locali per il personale, camera mortuaria, cucina, mensa, soggiorno). La convenzione del P.di R. dovrà contenere fra l'altro l'obbligo a mantenere la destinazione d'uso del fabbricato a servizio di ricovero, soggiorno ed assistenza anziani per almeno 50 anni.

- ristrutturazione urbanistica di un edificio obsoleto ubicato nel Capoluogo ed evidenziato alla Tav. 17/A-V, da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione con aumento di cubatura pari al 20% del volume edificato;

~~– utilizzazione per fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con l'esclusione tassativa delle tettoie, quando le suddette strutture siano sostanzialmente incorporate nel nucleo abitativo preesistente.~~

Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica (che sono riportate nell'art.45 delle N.T.A.) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree.

I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico “ Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica”, in scala 1:10.000 e sulla tavola “ Planimetria di progetto – assetto generale del territorio” in scala 1:5.000 della Variante strutturale al vigente PRGC, ai sensi della LR n.1/07.

I Piani di Recupero sono sempre soggetti al parere vincolante della Commissione di cui all'art. 94 bis della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni. per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali, (sez. regionale), di cui all'art.91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

In assenza dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi interventi di:

a) ~~manutenzione ordinaria: le opere che riguardano le piccole riparazioni e comunque quelle dipendenti dal deterioramento prodotto dall'uso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, quali sono le opere:~~

~~riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura (ripassatura con sostituzione parziale della copertura), pavimentazioni esterne;~~

~~riparazione infissi interni, rifacimento totale o parziale di pavimentazioni interne;~~

~~sostituzione di rivestimenti interni;~~

~~riparazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o demolizione ex-novo di locali per i servizi igienici e tecnologici;~~

b) ~~manutenzione straordinaria: le opere che riguardano il rinnovamento o sostituzione anche di parti di edifici, sempreché non alterino i volumi, la consistenza fisica, la struttura tipologica, la superficie delle singole unità immobiliari e la destinazione d'uso, e che non comportino il rilascio dell'immobile da parte degli eventuali occupanti, quali sono le opere di:~~

~~tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o rivestimenti esterni;~~

~~risanamento delle strutture verticali esterne ed interne, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale;~~

~~sostituzione parziale delle strutture orizzontali degradate (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote delle strutture stesse;~~

parziali demolizioni e costruzioni di tramezzi non portanti, purché strettamente connessi all'adeguamento igienico-sanitario, con destinazione di locali interni a servizi igienici e impianti tecnologici;

refacimento degli elementi architettonici esterni (inferriate, balconi, cornicioni, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, insegne, iscrizioni, ecc.);

opere di consolidamento: le opere di manutenzione straordinaria, tendenti ad assicurare la stabilità delle strutture originarie stesse;

~~c) restauro e risanamento conservativo di cui al 3° comma art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i.;~~

~~d) ristrutturazione edilizia di cui al 3° comma art. 13 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;~~

~~d) ristrutturazione edilizia di tipo A~~

a) manutenzione ordinaria (come definita all' ART. 6 bis – INTERVENTI EDILIZI PREVISTI DAL PRGC)

b) manutenzione straordinaria (come definita all' ART. 6 bis – INTERVENTI EDILIZI PREVISTI DAL PRGC)

c) restauro e risanamento conservativo (come definita all' ART. 6 bis – INTERVENTI EDILIZI PREVISTI DAL PRGC)

d) ristrutturazione edilizia (come definita all' ART. 6 bis – INTERVENTI EDILIZI PREVISTI DAL PRGC)

e) le aree libere o rese libere sono inedificabili.

f) recupero delle strutture e dei rustici, non più utilizzati a fini agricoli esistenti:

f.1) per le strutture realizzate prima del 1° settembre 1967, valgono le norme contenute nella specifica L.R.29 aprile 2003, n.9 “Norme per il recupero funzionale dei rustici” e nella DGR 20-10187 del 1/08/2003.

f.2) per i rustici realizzati posteriormente alla data del 1° settembre 1967 qualora costituiscano, corpo unico con il fabbricato principale è ammesso il totale recupero, per le destinazioni d'uso ammesse nell'area, senza verifiche di carattere volumetrico; gli interventi di recupero di carattere non residenziale (commerciale, artigianale ecc.) potranno essere previsti limitatamente al piano terreno degli edifici.

f.3) per i rustici realizzati posteriormente alla data del 1° settembre 1967 qualora costituiscano, corpo staccato dal fabbricato principale è ammesso il totale recupero solo per la realizzazione di strutture accessorie alla residenza, quali autorimesse, depositi, magazzini ecc.

I progetti debbono comunque rispettare le seguenti modalità:

- le coperture devono essere ricostruite in coppi o laterizi o tegole laterizie secondo la sagoma ed i particolari architettonici che conservino le caratteristiche tipologiche della zona;

- le finestre, balconi, ingressi, luci, scale esterne e comunque ogni elemento progettuale non possono, di norma, subire alterazioni contrastanti rispetto a quella originaria;
- le volte, se non in condizioni stabili precarie a tutela della pubblica incolumità, devono essere mantenute ed i solai in legno di pregevole fattura devono essere ripristinati con le caratteristiche tipologiche preesistenti;
- è prescritto il mantenimento della pietra a vista, ove preesistente, intonaci di finitura rustici, ringhiere in ferro conformi al preesistente o se mancanti, non contrastanti con le tipologie di zona.

Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G. si dovrà anche prevedere l'eliminazione di tettoie, baracche, depositi, accumuli di materiali, ed ogni altra costruzione accessoria, ritenute in sede di rilascio di concessione, incompatibili con l'ambiente.

Le destinazioni d'uso in atto sono, di norma. confermate: sono consentite, nei limiti di cui al presente art. 11 e compatibilmente con i tipi di intervento indicati sulla tav. 17/A-V in scala 1:1.000 variazioni alle destinazioni d'uso.

Per il decoro dell'ambiente tutti gli edifici che non presentino le sufficienti condizioni di manutenzione, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, nonché presentino condizioni statiche inaccettabili per la pubblica incolumità, il Sindaco potrà imporre al proprietario dell'immobile l'esecuzione di tutte quelle opere che risultino indispensabili per ovviare agli inconvenienti suddetti.

In ogni caso il Comune potrà, ~~in sede di formazione del Programma Pluriennale di Attuazione o~~ con specifiche deliberazioni consiliari, indicare gli interventi sugli immobili, aree o complessi edilizi, che in aggiunta alle indicazioni del P.R.G., dovranno essere subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo.

I successivi commi del presente articolo si intendono integrativi delle specifiche norme contenute nel regolamento edilizio approvato ai sensi della L.R. n.19/99.

Non sarà ammessa in alcun caso la realizzazione di recinzioni cieche per nuove delimitazioni fondiarie.

Per tutti gli interventi sopra previsti i materiali e gli elementi tradizionali strutturali e decorativi (quali coperture, balconi, cornicioni, ringhiere, infissi, archi, travature, volte, tipi di muratura) debbono essere mantenuti, ripristinati o realizzati in conformità di quelli caratteristici della zona.

In particolare per tutta la zona di recupero i tetti dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese, su orditura in legno; i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli presenti nel centro storico; i serramenti esterni dovranno essere in legno persiane ad "ala larga" di tipo antico. I nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo "alla piemontese" sull'esempio di quelli presenti negli edifici di più antico impianto.

I particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti, edicole ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati.

Il colore esterno degli edifici sarà indicato dall'Amministrazione Comunale sulla base di uno studio unitario del colore esteso a tutte le aree delle zone di recupero.

ART. 12 – EDIFICI DI INTERESSE STORICO - ARTISTICO

Gli edifici di carattere storico-artistico sono quelli individuati sulla cartografia di Piano Regolatore Generale definitivo alla Tav. n. 17/A-V.

Sono inoltre definiti edifici di interesse storico-artistico, anche se non individuati in cartografia, quelli vincolati ai sensi del ~~della Legge 01/06/1939 n. 1089~~ D.Lgs 22/01/2004 n.42 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Su tali edifici, qualunque sia l'area in cui sono inseriti, sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, e consolidamento statico, nel rigoroso rispetto delle preesistenze tipologiche, nonché di tutti gli elementi costruttivi e decorativi.

Le eventuali opere di manutenzione straordinaria volte a rinnovare e/o sostituire parti strutturali degli edifici, devono essere eseguite con materiali aventi le medesime caratteristiche di quelli esistenti.

Non sono assolutamente ammesse variazioni delle quote degli orizzontamenti, della forma e delle tipologie delle strutture, nonché della posizione delle scale.

Per gli edifici vincolati a norma della ~~Legge 1089 del 1939~~ D.Lgs 22/01/2004 n.42 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ogni tipo di intervento è subordinato al parere della Soprintendenza Regionale.

Per gli edifici non vincolati ai sensi della ~~legge 1089/39~~ D.Lgs 22/01/2004 n.42 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ma individuati come aventi valore storico-artistico il rilascio di autorizzazioni o concessioni edilizie Permesso di costruire e l'attivazione della D.I.A. è subordinato al parere-vincolante degli organi regionali competenti della Commissione "Commissione Locale per il paesaggio ai sensi della L.R. 01.12.2008 n.32" o della Commissione regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali, di cui all'art.91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

Riutilizzo delle strutture esistenti

Nel caso di recupero ed eventuale ampliamento degli stessi o ampliamento completamente di strutture, gli interventi dovranno garantire il corretto inserimento dell'edificato nel profilo collinare; in particolare qualsiasi intervento dovrà disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni della morfologia. L'insieme delle opere, pertinenze edificate e non, dovrà integrarsi nel paesaggio evitando in particolare fratture e linee di separazione con il contesto.

Eventuali infrastrutture e impianti tecnologici dovranno essere minimizzati utilizzando schermature e bordi vegetali.

ART. 13 – AREE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO (R.C.)

Le aree residenziali esistenti di più recente edificazione sono le zone urbanizzate destinate, nel rispetto delle previsioni del P.R.G., dei vincoli e indici contenuti nelle N.T.A. e nelle relative tabelle di zona, prevalentemente alla residenza.

In esse sono ammessi usi sussidiari ad attività compatibili con la destinazione abitativa di cui al precedente art. 10 “Aree destinate ad usi residenziali”.

Le previsioni del P.R.G. si attuano, di norma, con interventi diretti tramite ~~concessione ed autorizzazione~~, Permesso di costruire, D.I.A., o altro titolo abilitativi previsto dalle specifiche leggi in materia fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi (Piani Esecutivi Convenzionati o Piani di Recupero) quando le infrastrutture tecniche e sociali delle aree risultano insufficienti o quando sia necessaria una ristrutturazione del tessuto urbanistico esistente ossia la demolizione e ricostruzione estesa ad un fabbricato plurifamiliare o ad un complesso di fabbricati.

Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi ~~sono possono essere definite~~ delimitate in sede di formazione di Programma Pluriennale di Attuazione e con specifiche delibere consiliari ai sensi dell’art. 32, 2° comma e art. 34, 1° comma della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

In assenza di strumento attuativo e nel rispetto delle presenti norme e delle tabelle allegate, ~~salvo quanto prescritto al comma 7° successivo inerente il lotto libero in Fraz. Balbi~~, è consentito operare con ~~concessione singola~~ Permesso di costruire nei casi seguenti:

1) interventi sui fabbricati esistenti:

- adeguamento di altezza dei piani preesistenti, nei limiti di cui al successivo art. 27;
- ristrutturazione senza alterazione di volumetria, salvo per quanto previsto al punto precedente;
- parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;
- demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria nel rispetto delle dimensioni del perimetro (inteso come somma di tutti i lati) e di altezza preesistenti per i fabbricati unifamiliari salva la verifica della volumetria massima che non dovrà comunque superare quella risultante dall’applicazione dell’indice di fabbricabilità prevista per la zona;
- utilizzazione per fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, ~~con esclusione tassativa delle tettoie, quando le suddette strutture siano sostanzialmente incorporate nel nucleo abitativo preesistente; nel rispetto della L.R. n. 9 del 2003 secondo il seguente schema:~~
 - per le strutture realizzate prima del 1° settembre 1967, valgono le norme contenute nella specifica L.R. 29 aprile 2003, n.9 “Norme per il recupero funzionale dei rustici” e nella DGR 20-10187 del 1/08/2003.
 - per i rustici realizzati posteriormente alla data del 1° settembre 1967 qualora costituiscano, corpo unico con il fabbricato principale è ammesso il totale recupero, per le

destinazioni d'uso ammesse nell'area, senza verifiche di carattere volumetrico; gli interventi di recupero di carattere non residenziale (commerciale, artigianale ecc.) potranno essere previsti limitatamente al piano terreno degli edifici.

- per i rustici realizzati posteriormente alla data del 1° settembre 1967 qualora costituiscano, corpo staccato dal fabbricato principale è ammesso il totale recupero solo per la realizzazione di strutture accessorie alla residenza, quali autorimesse, depositi, magazzini ecc.

- nel caso in cui non esistano strutture o rustici da recuperare sono ammessi modesti ampliamenti (realizzabili mediante nuove costruzioni) delle abitazioni uni e bi-familiari, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente; 25 mq di superficie utile sono comunque consentiti fatte salve le prescrizioni fissate nelle tabelle di zona.

Le esigenze supplementari per superficie di deposito, magazzino, sosta coperta, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- il nuovo inserimento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti con esclusione tassativa di maniche interne, salve le norme successive;
 - la nuova costruzione non potrà superare i 60 mq di superficie coperta e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, struttura del tetto in legno, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno;
 - la superficie coperta risultante, computata includendo tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non dovrà essere superiore ad 1/3 della totale superficie fondiaria;
 - l'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quella dei fabbricati preesistenti e circostanti; in difetto di riferimenti l'altezza massima ammessa è mt 2,40 su di un unico piano;
 - la distanza dell'edificio da pareti finestrate dovrà essere non minore di 10 mt; i bassi fabbricati possono essere a confine salvo le distanze da pareti finestrate fissate dal cortile civile;
 - sono tassativamente da escludersi strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, copertura) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.
- La normativa specifica è articolata nel Regolamento Edilizio Comunale, approvato ai sensi della L.R. n.19/99.

2) Nuovi interventi edilizi nei lotti liberi, individuati sulla cartografia di Piano, che alla data di entrata in vigore del P.R.G. risultino serviti da accesso diretto da via pubblica o di uso

pubblico ed in aree già dotate delle infrastrutture tecniche, ovvero quando il concessionario le realizzi contestualmente al fabbricato. Tali interventi dovranno rispettare le tipologie edilizie prevalenti e l'indice di fabbricabilità fondiaria previsto dalle relative tabelle di zona.

La normativa specifica è articolata dal Regolamento Edilizio Comunale, approvato ai sensi della L.R. n.19/99 e secondo i disposti degli artt. 34, 35, 36, dovranno comunque essere mantenuti gli allineamenti e le tipologie degli edifici contigui esistenti.

Le altezze massime ed i limiti massimi di confrontanza e di distanza dai confini sono fissati dalle Tabelle di zona.

Per tutti gli interventi sopra previsti i tetti dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese o tegole portoghesi sull'esempio di quelli presenti negli edifici di più antico impianto.

~~Il rilascio della concessione nei lotti liberi di cui al punto 2) e comma 7 è subordinato alla stesura di una preventiva relazione geologico-technica estesa al lotto di intervento, che dovrà accertare in particolare la stabilità del terreno di fondazione, determinare le caratteristiche e modalità costruttive sulla base dei caratteri fisici e prescrive le opere necessarie a garantire il rispetto idrogeologico e la stabilità del versante.~~

~~In particolare per il lotto compreso nell'interno dell'area residenziale di completamento R.C.3 le indagini esecutive prescriveranno le necessarie sistemazioni idrogeologiche (canalizzazione delle acque superficiali e drenaggi a tergo delle opere di contenimento), mentre per i lotti liberi segnalati in fraz. Balbi (L.L.1 – L.L.3) si consiglia l'esecuzione di dettagliate analisi geologico-techniche al fine di stabilire le tipologie fondazionali e le necessarie sistemazioni idrogeologiche (canalizzazione delle acque superficiali e drenaggi a tergo delle opere di contenimento). Tali lotti risultano, pertanto, edificabili con sbancamenti abbastanza onerosi, previa asportazione della coltre eluvio-colluviale e verifica, attraverso scavi di assaggio, della profondità del substrato fondazionale di riferimento sul quale eseguire fondazioni dirette.~~

Tutti gli interventi ammessi sono subordinati inoltre al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica (che sono riportate nell'art.45 delle N.T.A.) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree.

Le porzioni marginali di area, classificate nella classe III geologica, comprese all'interno dei lotti già edificati concorrono unicamente alla quantificazione delle potenzialità edificatorie residue; all'interno delle medesime non sono ammessi nuovi interventi edilizi, non è consentita la realizzazione di alcuna opera che possa alterare l'attuale andamento morfologico , esse dovranno essere destinate unicamente ad orto, verde privato; sono consentite esclusivamente opere di consolidamento dei versanti con tecniche di ingegneria naturalistica.

I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico “ Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica”, in scala 1:10.000 e sulla tavola “ Planimetria di progetto – assetto generale del territorio” in scala 1:5.000 della Variante strutturale al vigente PRGC, ai sensi della LR n.1/07.

Prescrizioni per i nuovi interventi edilizi all'interno delle aree comprese in core - zone

Gli interventi di nuova costruzione, compresi in ambiti territoriale per i quali non sia già stato dato inizio ai lavori, ai sensi delle vigenti leggi, o per i quali non sia già stata approvata una convenzione urbanistica che regolamenti l'attuazione dell'intervento edilizio; e gli ampliamenti devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica di compatibilità paesaggistica ed ambientale, tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di al DPCM 12/12/2005 e dovranno essere sottoposti al N.O. vincolante della Commissione locale per il paesaggio, di cui alla L.R. 1 dicembre 2008, n.32.

Riutilizzo delle strutture esistenti

Nel caso di recupero ed eventuale ampliamento degli stessi o ampliamento completamente di strutture, gli interventi dovranno garantire il corretto inserimento dell'edificato nel profilo collinare; in particolare qualsiasi intervento dovrà disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni della morfologia. L'insieme delle opere, pertinenze edificate e non, dovrà integrarsi nel paesaggio evitando in particolare fratture e linee di separazione con il contesto.

Eventuali infrastrutture e impianti tecnologici dovranno essere minimizzati utilizzando schermature e bordi vegetali.

NORME DI CARATTERE TIPOLOGICO, ECO-AMBIENTALE E DI MITIGAZIONE PER I NUOVI LOTTI EDIFICABILI PREVISTI CON LA VARIANTE

Tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione comprese nei lotti liberi di nuova previsione dovranno essere realizzati nel rispetto delle tipologie edilizie prevalenti, le facciate esterne dovranno essere realizzate con intonaco tinteggiato nelle colorazioni tipiche locali, mattoni faccia a vista e/o altri materiali tipici locali.

Gli interventi edilizi non dovranno determinare modifiche sostanziali all'andamento altimetrico del terreno.

Le aree libere dovranno essere sistemate in modo tale che sia garantita una percentuale di superficie di suolo permeabile non minore del 40% della superficie fondiaria.

Le aree a verde privato, potranno essere sistemate anche a giardino/orto e dovranno essere sistemate con piantumazione di essenze arboree locali o alberi da frutto.

ART. 14 – AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (A.E.)

Le aree a destinazione residenziale di espansione sono quelle prive di infrastrutture pubbliche e individuate per l'ampliamento dell'aggregato urbano. In queste aree gli interventi sono

attuabili mediante ~~concessione diretta~~ permesso di costruire convenzionato o strumento urbanistico esecutivo.

In esse l'indice di fabbricabilità territoriale è fissato nella misura di 0,60 mc/mq, con una concentrazione fondiaria massima di 0,80 mc/mq.

Per l'area AE1, a seguito di Variante parziale n.3, l'indice di edificabilità territoriale è fissato nella misura di 0,40 mc./mq. con una concentrazione fondiaria massima di 0,50 mc./mq. (vedi tabella n.8 adeguata).

La distanza tra gli edifici non potrà essere inferiore al ribaltamento dell'edificio più alto con un minimo di mt 10,00; la distanza dai confini di proprietà dovrà essere almeno pari alla metà dell'altezza del fronte corrispondente e non potrà essere inferiore a mt. 5.

In esse sono ammessi usi sussidiari ad attività compatibili con la destinazione abitativa di cui al precedente art. 10 "Aree destinate ad usi residenziali".

~~All'interno dell'area residenziale di nuovo impianto A.E.2 verrà determinata, nella formulazione del Programma Pluriennale di Attuazione, una quota di volumetria da attuare con interventi di edilizia economica e popolare ex legge 167/62 e successive modifiche ed integrazioni e/o ad edilizia convenzionata e/o ad edilizia sovvenzionata (legge 05/08/1978 n. 457).~~

~~La quota di volume di cui sopra sarà determinata in misura del 20% del volume totale edificabile sull'area.~~

L'intervento diretto potrà essere concesso purché sia preventivamente stipulata apposita convenzione con i richiedenti, da trascriversi nei pubblici registri, nella quale risulti l'impegno dei richiedenti stessi:

- ad eseguire a loro cura e spese tutte le opere di urbanizzazione secondo un progetto delle opere stesse presentato ed approvato dal Consiglio Comunale contemporaneamente all'approvazione della convenzione di cui sopra;
- alla cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione di attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti, per parcheggi, verde ed attrezzature varie stabilite in 25 mq. per ogni abitante insediabile nella nuova cubatura realizzabile.
- Viene concessa la possibilità di monetizzare le aree suddette, almeno in parte, a seconda delle necessità dell'Amministrazione comunale.

Per tutti gli interventi previsti, i tetti dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese o tegole portoghesi.

Nelle aree residenziali A.E.1 ed A.E.2, tenuto presente il limitato indice di edificabilità territoriale, è prescritto (pur nell'utilizzo nell'indice territoriale di cui sopra) che, la localizzazione dei fabbricati sia limitata alle porzioni di aree evidenziata alle tavole 15/V-A "Planimetria di Progetto II" e 16/V-A "Planimetria di Progetto III", che risultano a quote altimetriche più basse ed in prossimità delle aree edificate.

Tutti gli interventi ammessi sono subordinati inoltre al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica (che sono riportate nell'art.45 delle N.T.A.) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree.

I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico “ Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica”, in scala 1:10.000 e sulla tavola “ Planimetria di progetto – assetto generale del territorio” in scala 1:5.000 della Variante strutturale al vigente PRGC, ai sensi della LR. n.1/07.

ART. 15 – AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI (P.E.; P.A.)

Le aree per insediamenti produttivi sono riservate ad edifici ed attrezzature per l'attività manifatturiera, edilizia, impiantistica, ecc., nonché per attività artigianali, commerciali nel limite massimo di 150 mq. di superficie di vendita (nel rispetto dei limiti cartografici e normativi previsti in sede di adozione dei criteri commerciali e dei disposti dell'art.44 delle N.T.A.)

Sono altresì ammesse costruzioni per l'insediamento di magazzini, silos, rimesse, depositi, uffici, ecc.; edifici ed attrezzature per attività ricreativa socio-culturale e per il tempo libero degli addetti. Non sono ammesse costruzioni adibite a residenza salvo quelle per il proprietario e il custode qualora ne sia dimostrata la necessità.

Le unità abitative non dovranno essere comunque più di due , per ogni costruzione e la superficie massima complessiva non dovrà superare i 250 mq.

Nell'area prevista nel 1° comma del presente articolo sono vietati gli insediamenti produttivi che per ragioni di igiene, di sicurezza e di pubblica incolumità, devono essere mantenuti ad una congrua distanza da altri insediamenti o da residenze.

L'esistenza delle caratteristiche igieniche, di sicurezza e pubblica incolumità, di cui al comma precedente, sono dichiarate con giudizio insindacabile del Consiglio Comunale previo parere dell'Ufficiale Sanitario e, ove occorra, della Commissione Edilizia.

L'insediamento delle attività di cui al 1° comma del presente articolo dovrà comunque essere subordinato all'osservanza delle disposizioni sugli agenti inquinanti dell'aria, dell'acqua e del suolo in ordine alle norme vigenti in materia .

~~Il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali con superficie superiore ai 400 mq. è subordinato al rilascio della prescritta autorizzazione della Regione ai sensi dell'art. 26 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.~~

Tutti gli interventi ammessi sono subordinati inoltre al rispetto delle Norme tecniche contenute nella Relazione Geologico tecnica (che sono riportate nell'art.45 N.T.A.) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza delle singole aree.

Le porzioni marginali di area, classificate nella classe III geologica, comprese all'interno dei lotti già edificati PE1 concorrono unicamente alla quantificazione delle eventuali potenzialità edificatorie

residue; all'interno delle medesime non sono ammessi nuovi interventi edilizi, non è consentita la realizzazione di alcuna opera che possa alterare l'attuale andamento morfologico, sono consentite esclusivamente opere di consolidamento dei versanti con tecniche di ingegneria naturalistica.

I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sull'Elaborato geologico "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in scala 1:10.000 e sulla tavola "Planimetria di progetto – assetto generale del territorio" in scala 1:5.000 della Variante strutturale al vigente PRGC, ai sensi della LR. n.1/07.

Le aree per impianti produttivi si dividono in:

- 1) Aree produttive esistenti che si confermano (P.E.)
 - a) La destinazione d'uso prevalente di queste aree è quella prevista dai precedenti commi del presente articolo.
 - b) In queste aree sono ammessi interventi edilizi diretti, concernenti opere di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento delle unità produttive esistenti
 - c) Gli interventi di ristrutturazione totale quali la globale ricostruzione e disposizione dei fabbricati comportanti una nuova sistemazione urbanistica, oppure i casi di trasferimento dell'attività con il riutilizzo per altre destinazioni d'uso di fabbricati dimessi e/o delle aree di pertinenza, sono soggetti a convenzione secondo le modalità fissate dalla convenzione quadro regionale.
 - d) In queste aree sono pure ammesse le costruzioni di cui al 2° e 3° comma del presente articolo.
 - e) Sono ammessi interventi edilizi diretti con le seguenti prescrizioni:
 - il rapporto massimo di copertura per ogni lotto deve essere pari a ½ della superficie fondiaria;
 - la distanza minima dai confini pari all'altezza del fabbricato e mai inferiore a ml. 5,00;
 - la distanza minima dal ciglio stradale mt. 10,00;
 - per gli edifici destinati alla residenza ammessi come indicati al precedente terzo comma del presente articolo deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 25 mq. per ogni 100 mc di costruzione..
 - f) Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo, di ampliamento dovrà essere verificata la dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche in misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria, conformerete ai disposti dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

2) Aree produttive di nuovo impianto (P.A.)

Sono quelle con destinazione d'uso artigianale, (artigianato di servizio) ed industriale e commerciale, riservata unicamente ad impianti operanti nella conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti derivanti dall'agricoltura locale, per quanto riguarda l'area P.A.1.

All'interno dell'area P.A.2 sono ammesse destinazioni d'uso di carattere produttivo, direzionale, (che svolgano attività collegate alla prevalente attività-vitivinicola del territorio) le destinazioni commerciali al dettaglio sono ammesse unicamente nel limite massimo di 150 mq. di superficie di vendita (nel rispetto dei limiti cartografici e normativi previsti in sede di adozione dei criteri commerciali e dei disposti dell'art.44 delle N.T.A.)

a) In tale area gli interventi sono attuabili mediante ~~concessione diretta~~ permesso di costruire, per l' area P.A.1 e Strumento urbanistico esecutivo unitario per l'area P.A.2, con le seguenti norme:

- 1) il rapporto massimo di copertura per ogni lotto deve essere pari al 50% della superficie fondiaria, per l'area P.A.1 e al 40% della superficie fondiaria per l'area P.A.2.
- 2) la distanza minima dai confini mt = H fabbricato e mai inferiore a mt 5,00;
- 3) la distanza minima dal ciglio stradale mt 10,00;
- 4) per gli edifici destinati alla residenza ammessi come indicati al precedente terzo comma del presente articolo deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 25 mq per ogni 100 mc di costruzione;
- 5) per gli insediamenti artigianali e industriali, la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nel 20% della superficie territoriale dell'intera area, ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.
- 6) per gli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti, per parcheggi, verde ed attrezzature varie, è pari a 1,00 mq./ 1,00 mq. si superficie lorda di pavimento, ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

~~b) Tenute presenti le caratteristiche geologiche dell'area, è prescritto (pur nell'utilizzo del rapporto di copertura previsto) che, in sede di formazione di P.E.C., la localizzazione dei fabbricati sia limitata alla porzione di area evidenziata alla tavola 16/V-A "Planimetria di Progetto III", che risulta più aderente all'area produttiva edificata esistente.~~

~~c) L'intervento diretto potrà essere concesso purché sia preventivamente stipulata apposita convenzione con i richiedenti, da trasciversi nei pubblici registri, nella quale risulti l'impegno dei richiedenti stessi:~~

~~ad eseguire a loro cura e spese tutte le opere di urbanizzazione secondo un progetto delle opere stesse presentato ed approvato dal Consiglio Comunale contemporaneamente all'approvazione della convenzione di cui sopra;
alla cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla precedente lett. b), punti 4) e 5).~~

- NORME DI CARATTERE TIPOLOGICO PER L'AREA P.A.2

- I suddetti volumi, sia costruiti con sistemi tradizionali, sia mediante utilizzazione, in tutto o in parte, di elementi prefabbricati, dovranno possibilmente essere impostati secondo una maglia strutturale semplice e regolare, le facciate esterne dovranno essere finite con mattoni faccia a vista e/o materiali simili, oppure tinteggiate nelle colorazioni tipiche locali
- i serramenti potranno essere realizzate in legno, ferro verificato, alluminio con finitura simil-legno.

- NORME DI CARATTERE ECO-AMBIENTALE E DI MITIGAZIONE PER L'AREA P.A.2

- Le aree a servizi pubblici (art.21 dell L.R. n.56/77 e s.m.i.), dovranno essere destinate per almeno il 50% a verde pubblico, in parte attrezzato ed in parte destinato alla piantumazione di alberature con funzione di valore ambientale.
- Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà definire inoltre, compatibilmente con lo sviluppo del progetto urbanistico, corridoi ecologico di salvaguardia delle più significative vedute.
- Le aree a verde privato e pubblico da realizzare dovranno essere piantumate con alberature di medio/ alto fusto (con essenze tipiche locali atte a garantire un idoneo mascheramento delle strutture edilizie, quali pioppi cipressini, tigli ecc.).
- Il progetto di sistemazione delle aree a verde pubblico/privato dovrà fare parte integrante del progetto urbanistico esecutivo e la realizzazione integrale del "sistema del verde" costituisce elemento vincolante per il rilascio del permesso di agibilità della struttura.
- Le aree a parcheggio pubblico e privato salvo diverse disposizioni in materia di inquinamento, dovranno essere realizzate con pavimentazioni di tipo semipermeabili.
- Le aree di stoccaggio all'aperto di prodotti e materie prime e le aree ecologiche dovranno essere mascherate con apposite quinte di siepi ed alberature di medio fusto, costituite da essenze arboree locali.
- Rispetto delle norme in materia di risparmio e rendimento energetico, L. 10/91, L.R. n.13 28/5/2007 e s.m.i.

- .Rispetto delle norme in materia di recupero ed utilizzazione delle acque meteoriche
 - . Ove possibile le pareti di testata delle strutture edilizie dovranno essere mascherate con idonei sistemi (pareti verdi) costituite con essenza arboree rampicanti, al fine ridurre l'impatto delle strutture edilizie sul paesaggio agrario limitrofo.
- La porzione di superficie territoriale ricadente nella fascia di rispetto dei 150 m. del Torrente Tinella, dell'art. 142 lett.c del D.Lgs 42/2004, dovrà essere destinata unicamente per la realizzazione di aree a servizi pubblici (verde pubblico) con piantumazione di idonee alberature di mitigazione.

ART. 16 – AREE AGRICOLE

Le aree agricole sono quelle destinate esclusivamente alle attività dirette alla coltivazione, all'allevamento del bestiame, alla silvicoltura o ad esse connesse, quali la trasformazione dei prodotti agricoli, purché non abbiano caratteristiche industriali o commerciali.

In tale area è consentito realizzare strutture agricole tecniche o fabbricati residenziali rurali. Per quanto riguarda l'edificazione delle residenze rurali ~~le relative concessioni~~ i relativi permessi di costruire potranno essere rilasciate ai soggetti di cui al 3° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 ~~e s.m.i. modificate con la L.R. 61/84;~~ per quanto concerne le strutture agricole necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni delle aziende configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, le relative concessioni potranno essere rilasciate ai proprietari dei fondi o a chi ne abbia titolo.

L'edificabilità di strutture tecniche si intende riferita ad opere destinate a :

- ricovero ed allevamento del bestiame;
- serbatoi idrici;
- ricovero attrezzi o macchine agricole;
- raccolta, lavorazione, conservazione dei prodotti agricoli derivanti dalla conduzione del fondo.

Le strutture tecniche aziendali :

- non possono superare gli otto metri d'altezza, eccezione fatta per i silos e per le altre opere tecniche che richiedono – per la loro natura – maggiore altezza;
- devono, quando si tratti di stalle del tipo tradizionale e non intensivo, o concimaie, rispettare le distanze imposte dal tredicesimo comma del presente articolo ed essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione, tenuto conto del regime dei venti e della ubicazione del nucleo abitativo eventualmente adiacenti;
- possono essere imposti piantamenti di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale;
- il rapporto di copertura, riferito al lotto, non può essere superiore ad un terzo;
- la distanza minima dai confini è di metri cinque;

- rispetto ai fabbricati esistenti la costruzione di strutture tecniche che non siano stalle, allevamenti o concimaie, è consentita in aderenza o a non meno di 5 metri;
- i bassi fabbricati, così come definiti dall'art. 30 delle presenti N.T.A. ad uso autorimessa e deposito possono essere localizzate o in confine di proprietà o secondo normativa del Codice Civile.

Il rilascio della concessione dei Permessi di costruire per gli interventi edificatori nelle zone agricole, è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda quanto stabilito dal 7° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. modificato con L.R. 64/84. L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare; sono fatti salvi i disposti di cui al 9° - 10° - 11° comma del già richiamato art. 25 della L.R. 56/77.

La costruzione di fabbricati residenziali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa;
- l'avente titolo della concessione non deve poter disporre di altra abitazione idonea;
- l'accesso all'edificio, deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;
- l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privato; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
- il rapporto di copertura rispetto al lotto non sia superiore ad un terzo;
- l'altezza dell'edificio non sia superiore a 8 metri e disti dai confini di proprietà in misura non inferiore ai cinque metri e da altri edifici abitativi non meno di dieci metri.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i limiti stabiliti dal 12° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. riferiti alle colture in atto o in progetto; in particolare:

- terreni a colture protette in serre fisse: mc 0,06 per mq;
- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 per mq;
- terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per mq;
- terreni a seminativo ed a prato: mc 0,02 per mq;
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 per mq per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1500 mc.

Ai fini del computo dei volumi edificabili è ammesso accorpamento di singole aree non contigue di una stessa azienda agricola, al lordo dei volumi abitativi già esistenti:

- non è consentito l'accorpamento con aree non pertinenti, per coltura in atto, all'azienda agricola interessata;
- non sono computabili, ai fini del calcolo della superficie dei terreni catastalmente classificati "incolti" ed abbandonati;
- sono computabili i terreni non contigui, formanti una unica azienda agricola, ancorchè siti in territorio di un Comune limitrofo, a condizione che l'edificio per residenze rurali non superi i 1000 mc, è ammesso l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune;
- qualora sia previsto il vincolo di terreni non contigui il rilascio della concessione è altresì subordinata al deposito di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, debitamente trascritta nei Registri Immobiliari, recante il vincolo sopraindicato e la costituzione di servitù "non aedificandi" sui terreni vincolati.

Qualora si tratti di cooperative o associazioni agricole regolarmente costituite per l'allevamento di animali o per la trasformazione e conservazione di prodotti agricoli, è consentito realizzare anche l'alloggio di servizio-custodia.

In tal caso l'edificio abitativo dovrà insistere sul lotto che comprende la struttura tecnica e non potrà superare i 450 mc.

Gli interventi sulle costruzioni esistenti sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

- a) è sempre consentito il consolidamento e la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia;
- c) gli edifici abitativi extragricoli esistenti possono essere restaurati o ristrutturati, con assoluta esclusione di demolizioni e ricostruzioni esterne, nei limiti della volumetria preesistente salvo l'applicazione della norma di cui al successivo comma; l'altezza potrà essere modificata soltanto in applicazione all'art. 27 delle presenti N.T.A.

E' sempre consentita l'aggiunta dei volumi necessari per migliorare le condizioni igieniche e funzionali del fabbricato in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e qualora a tal fine non siano utilizzabili i volumi di cui al punto successivo.

Nella ristrutturazione dell'edificio abitativo potrà essere utilizzata ai fini residenziali ed entro i limiti di cui al punto precedente anche la porzione di strutture agricole originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture non siano sostanzialmente incorporate nella parte abitativa e l'intervento sia tecnicamente indispensabile per recuperare condizioni di abitabilità minime in funzione di residenze unifamiliari, per le strutture ex rurali, realizzate prima del 1° settembre 1967, valgono le norme contenute nella specifica L.R.29 aprile 2003, n.9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" e nella DGR 20-10187 del 1/08/2003.

Ogni intervento è subordinato al rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive delle zone, valutate dalla Commissione Edilizia e da questa prescritte anche in relazione ai materiali da usare;

d) gli interventi di cui alla lettera che precede sono ammessi soltanto quando esistano o siano contestualmente realizzati gli allacciamenti all'acquedotto, anche se privato, all'energia elettrica e sia previsto un sistema di smaltimento degli scarichi che salvaguardi condizioni di igiene adeguate. Gli accessi viari, pedonali o carrabili, devono essere mantenuti nelle condizioni esistenti al momento dell'intervento, salva diversa valutazione della Commissione Edilizia e l'esecuzione delle opere come sopra consentite non costituisce titolo per chiedere la modifica di tali accessi;

sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende stesse, ~~individuati sulla cartografia di Piano Regolatore~~ sono ammessi interventi di cui alle lettere c) e d), volti al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, anche con destinazione residenziale extra-agricola e destinazione (turistico – ricettivo, commerciale al dettaglio nel limite massimo di 150 mq. di superficie di vendita) ~~di trattoria o negozio di campagna~~, previo rilascio di ~~concessione edilizia~~ permesso di costruire convenzionato (che preveda la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico di idonee aree per servizi ed attrezzature pubbliche nel rispetto dei disposti dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.; nel caso in cui non sia possibile il reperimento delle aree, per limiti fisici o morfologici, e unicamente per le attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato) è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali.

e) ~~_~~anche a soggetti diversi da quelli precisati al 3° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.; è comunque vietato ogni insediamento incompatibile con attività agricola e con i caratteri ambientali della zona.

~~L'ulteriore individuazione di fabbricati abbandonati dall'attività agricola, quando ne sia accertato lo stato di fatto, potrà avvenire anche successivamente all'approvazione del P.R.G. mediante deliberazione Consiglio Comunale, motivata e corredata da adeguati allegati tecnici; tale deliberazione costituirà semplice specificazione delle possibilità operative ammesse dalla normativa ed avrà carattere integrativo alle individuazioni di Piano.~~

f) per gli impianti produttivi artigianali già esistenti in zona agricola al momento dell'approvazione del P.R.G.C. ed individuati sulla cartografia della Variante al Piano (Tav. 15/V-A – Assetto del territorio; Tav. 16/V-A Assetto del Capoluogo e Frazioni) è consentito il proseguimento delle funzioni in atto.

Inoltre tali impianti possono, in base a documentate esigenze funzionali, ampliarsi nel seguente modo:

-Ampliamento UNA-TANTM (una volta soltanto) in misura non superiore al 50% della superficie di calpestio esistente. L'ampliamento non può eccedere i 250 mq di superficie di calpestio.

In ogni caso la superficie coperta non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà.
Nel caso che tali impianti vengano usati per attività che producono inquinamenti (atmosferico e delle acque) si dovrà provvedere a riportare i valori di massima concentrazione di ogni singola sostanza, per unità di misura aerea o liquida, al di sotto di quelli accettabili, così come definiti dalle attuali leggi sulla tutela ambientale.

La permanenza delle attività di cui sopra è comunque sempre subordinata ad una produzione di rumorosità non superiore ai 70 db., ~~misurati alla distanza di mt 10 da ogni singola parete esterna del fabbricato.~~ a quanto previsto negli specifici elaborati grafici e normativi della Zonizzazione acustica approvata.

Sugli edifici che ospitano le attività di cui sopra sono ammessi interventi edilizi diretti, concernenti esclusivamente opere di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione ed ampliamento come stabilito al precedente 2° comma del presente punto f).

Gli allevamenti di bestiame, delle dimensioni massime di cui al successivo art. 17, devono rispettare, salvo più precise prescrizioni del seguente articolo, le distanze minime seguenti:

- 200 mt dal limite della perimetrazione delle aree residenziali e produttive definite dalle tavole di P.R.G.C.;
- 100 mt da ogni fabbricato a destinazione residenziale in zona agricola,
- 20 mt dall'abitazione del proprietario e dal conduttore.

Attorno agli allevamenti dovrà essere predisposta un'area verde a filtro con alberi di medio ed alto fusto.

Gli allevamenti di dimensioni superiori a quelle definite dal successivo art. 17 non possono essere autorizzati se non su specifiche zone individuate dal Piano Territoriale Comprensoriale o da successivi P.R.G.C.

ART. 17 – ALLEVAMENTI DI BESTIAME

Gli allevamenti di bestiame si distinguono in:

- 1) Allevamenti aziendali
- 2) Allevamenti industriali

1) Gli allevamenti aziendali sono quelli che a norma della vigente legislazione in materia di inquinamento presentano un carico di peso vivo/ha inferiore ai 40 q.li

Gli allevamenti aziendali sopra definiti vengono così normati:

- a) Bovini allevati in modo tradizionale, con produzione di letame:
 - distanza da zone residenziali: mt 200,
 - distanza dall'abitazione del conduttore: mt 20
 - distanza da fabbricati di abitazione di terzi: mt 50
- b) Suini, ovini, avicunicoli:
 - distanza da zone residenziali: mt 200,

- distanza da fabbricati di abitazione di terzi: mt 100
- distanza da fabbricati di abitazione del conduttore: mt 20

Sono fatte salve le strutture esistenti alle quali è concessa la modifica del tipo di allevamento ed alle quali è riconosciuta la preesistenza ed utilizzazione in caso di controversie con fabbricati costruiti in secondo tempo.

2) Gli allevamenti industriali sono quelli che a norma della vigente legislazione in materia di inquinamento presentano un carico di peso vivo/ha superiore ai 40 q.li.

Gli allevamenti industriali sopra definiti non potranno essere autorizzati se non su specifiche aree fissate dal Piano Territoriale Comprensoriale e secondo le prescrizioni seguenti:

- a) dotate di insediamenti produttivi di impianti di depurazione e di smaltimento;
- b) gli allevamenti suinicoli che sono caratterizzati da problemi di smaltimento dei rifiuti a causa delle difficoltà che si incontra nella separazione e frazione liquida e solida dovranno indicare in sede di attuazione con esattezza le aree nelle quali avverrà lo smaltimento controllato dei liquami che saranno individuate in un istituendo catasto dei terreni impegnati dai conduttori per lo spandimento,
- c) su tutta l'area è comunque prescritta per tali tipi di impianti produttivi la depurazione biologica con sistema aerobico o a fanghi attivi o con trattamento chimico parziale che fornisca un effluente con caratteri accettabili.

Per tutte le aree comprese all'interno della core-zone 3: spumante valgono inoltre le ulteriori disposizioni di tutela:

1. Tutela delle componenti naturali e paesaggistiche

1.1 Tutela del sistema idrografico

Il sistema idrografico è sottoposto alle prescrizione delle specifiche norme di carattere idrogeologico contenute nelle specifiche norme di carattere idrogeologico, contenute nella Variante di adeguamento al PAI, inoltre egli ambiti territoriali compresi all'interno delle fasce di salvaguardia delle acque pubbliche, le eventuali opere di consolidamento, contenimento e di prevenzione di frane e smottamenti e le opere di difesa spondale dei corsi d'acqua dovranno essere prioritariamente realizzate utilizzando tecniche di "ingegneria naturalistica", non potranno essere ammesse le realizzazioni di opere e/o manufatti che possano dar luogo a interruzioni dei corridoi biologici

1.2 Tutela dei sistemi geomorfologico, naturalistico e localizzazione di nuovi impianti

E' vietato aprire o ampliare impianti di smaltimento dei rifiuti e di attività estrattive non compatibili, localizzare depositi di sostanze pericolose o impianti a rischio di incidente rilevante, ai sensi del D.Lgs 17 agosto 1999, n.334.

E' vietata inoltre la localizzazione di impianti per la produzione di energie alternative ad uso produttivo, quali campi fotovoltaici, eolici e centrali biomasse

Nelle more dell'approvazione del Regolamento comunale che disciplina l'installazione degli impianti di energia per autoconsumo, gli stessi sono da assoggettare alla redazione della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-.2005; in ogni caso i pannelli solari e/o fotovoltaici potranno essere posizionati a terra e adeguatamente mascherati, nel caso di posizionamento sulla copertura essi dovranno essere integrati con il manto di copertura esistente e/o di progetto.

Il posizionamento dei pannelli non dovrà prevedere una unica lastra continua, ma una alternanza fra manto di copertura e pannelli, al fine di garantire una maggiore integrazione fra i materiali.

Le nuove reti energetiche e di comunicazione devono essere interrato.

1.3 Tutela degli elementi di valore estetico, percettivo e della visibilità (belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico, strade panoramiche)

Nelle more della redazione dello studio paesaggistico e della definizione delle fasce di rispetto, non sono consentiti interventi che alterino la morfologia e gli elementi visivi dell'edificato e della vegetazione che compongono il paesaggio agrario.

Per le strade di costa e di crinale e dei tratti di fondovalle dai quali si può avere una panoramica sui profili collinari che sono considerati elementi di elevato interesse paesaggistico, caratterizzanti l'area della candidatura UNESCO, occorre approfondire le azioni di tutela.

Pertanto nelle more dell'individuazione delle strade di crinale e di fondovalle e delle relative fasce di rispetto sono vietate nelle aree agricole (con esclusione degli Annucleamenti rurali) la realizzazione di nuovi edifici, la posa di costruzioni mobili e temporanee, la realizzazione di depositi, l'installazione di antenne, per una fascia di idonea profondità da entrambi i lati della strada.

Sono fatti salvi gli interventi previsti dai disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, gli interventi di lotta obbligatoria alle fitopatie e gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola.

1.3.1 Ripristino delle alterazioni

Occorre incentivare il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, favorendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricolo e alle attrezzature tecnologiche.

A tal fine vengono previste norme di carattere tipologico da rispettare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente; tali azioni vanno perseguite anche attraverso anche attraverso l'applicazione delle indicazioni riportate nei manuali elencati successivamente.

1.3.2 Modifiche alla trama del paesaggio agrario

Gli interventi che modificano la trama del paesaggio agrario, quali la sistemazione e/o l'ampliamento della viabilità esistente, la realizzazione di nuova viabilità o di parcheggi, che comportino sbancamenti e/o muri contro terra, potranno essere realizzati facendo ricorso unicamente a tecniche di ingegneria naturalistica; tali azioni verranno perseguite anche attraverso l'applicazione delle indicazioni riportate nei manuali elencati nei successivi punti.

1.3.3. Viabilità ad uso agricolo

E' ammessa la realizzazione di nuove strade eventualmente necessarie per gli usi agricolo per una larghezza massima di 3,00 m., sono ammesse deroghe fino ad un massimo di 5,00 m., unicamente nei casi in cui sia documentata la necessità, per motivi di conduzione dei terreni agricolo, di utilizzare tali strade per il passaggio di mezzi agricoli di maggiori dimensioni.

1.3.4 Edifici ed aree a forte impatto visivo

Gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti, incongrui per tipologia, materiali costruttivi e di finitura con il contesto ambientale, architettonico edilizio prevalente, dovranno prevedere una riqualificazione edilizia, attenta al recupero qualitativo dei medesimi, ispirato al rispetto delle tipologie costruttive tipiche dei luoghi.

A tal fine vengono previste norme di carattere tipologico da rispettare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi su tali edifici ed aree pertinenziali devono essere assoggettati ad una progettazione unitaria che ponga particolare attenzione a dimensione, colore e forma dei medesimi, a eventuali insegne pubblicitarie ed al controllo dell'inquinamento luminoso.

2. Indirizzi per gli interventi nelle aree rurali

2.1 Interventi sullo strato fertile del suolo

Sono vietate alterazioni significative dello strato del suolo, in particolare movimenti di terra (se non preordinati all'impianto delle colture e ad opere ad esso collegate se realizzate secondo le vigenti normative), attività estrattive ed estese impermeabilizzazioni.

2.2 Mantenimento della trama agricola

Occorre perseguire la conservazione e il mantenimento del reticolo idrografico superficiale, necessario alla corretta regimazione delle acque superficiali, il sistema dei pozzi, le sorgenti, la viabilità minore e le trame agricole. Sono comunque fatti salvi gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola.

2.3 Mantenimento della morfologia del terreno

Occorre perseguire la conservazione e il mantenimento della morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario, mediante il ricorso alle tradizionali forme di sistemazioni del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.)

2.4 Conservazione dell'assetto agrario

Occorre perseguire la conservazione dell'assetto agrario costruito, delle recinzioni proprie del sistema insediativo storico, delle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia).

2.5 Interventi sui vigneti

Nel rispetto della legislazione vigente in ambito agricolo e dei disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, sono ammessi nuovi impianti vitivinicoli, privilegiando i vitigni autoctoni. Allo scopo di mantenere la varietà colturale storicamente consolidata, sono ammesse oltre ai vigenti, le colture agricole tradizionali.

La palificazione dei vigneti deve avvenire preferendo l'utilizzo di materiali cromaticamente simili a quelli naturali tradizionali.

2.6 Interventi negli insediamenti rurali

Interventi ammessi :

. Gli interventi edilizi e infrastrutturali che eccedono il restauro conservativo devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12/12/2005 e dovranno essere sottoposti al N.O. vincolante della Commissione locale per il paesaggio, ai sensi della L. R. 1 dicembre 2008, n. 32.

NORME DI CARATTERE TIPOLOGICO PER GLI INTERVENTI ALL'INTERNO DELLE AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO E ALL'INTERNO DEI NUCLEI FRAZIONALI

Gli edifici di nuova costruzione, a carattere abitativo, dovranno richiamare nelle linee progettuali le tipologie tipiche dell'architettura residenziale del Monferrato.

I muri esterni degli edifici dovranno essere semplicemente ad intonaco civile e tinteggiato nei colori classici piemontesi o con muratura faccia a vista nel rispetto delle tipologie limitrofe esistenti; non sono ammesse realizzazioni di elementi architettonici che possano configurarsi come superfetazioni edilizie, o elementi decorativi impropri, non sono ammessi rivestimenti tipo klinker, listelle di cotto, in pietra naturale, in altri materiali prefabbricati.

L'edificio dovrà avere uno sviluppo planimetrico lineare, in linea o a "L" e l'andamento della copertura dovrà avere uno sviluppo a due o quattro falde, sono ammesse nel rispetto della tradizione locali "muri tagliafuoco" emergenti dal filo esterno della copertura.

Sono ammessi zoccoli in pietra naturale di rivestimento alle pareti alti mt.1 da terra, realizzati con lastre regolari, delle dimensioni minime di mq. 0,70.

I davanzali, le soglie, i gradini esterni dovranno essere in mattoni, in pietra di Luserna o materiali classici del luogo.

I balconi sporgenti avranno la larghezza massima di cm. 100/110; dovranno essere realizzati con solette piene o lastre di spessore non maggiore di 12 cm. con eventuali sottostanti "modiglioni", le ringhiere saranno del tipo classico piemontese in ferro con semplici bacchette verticali squadrate con mancorrente in piattina di ferro.

I tetti saranno con copertura in coppi alla piemontese o con materiale simile.

I serramenti dovranno essere realizzati nel rispetto delle specifiche norme del Regolamento edilizio vigente, con persiane o ante.

I nuovi edifici a carattere produttivo agricolo, magazzini, stalle depositi, dovranno rispettare le nelle linee progettuali le tipologie tipiche dell'architettura rurale del Monferrato, in particolare le coperture dovranno avere uno sviluppo lineare, con pendenza regolare e manto di copertura in coppi piemontesi o con materiali simili, non è ammessa la realizzazione di cornicioni a vista o aggetti in cls armato o struttura metallica.

Le pareti esterne dovranno essere intonacate o in mattoni faccia a vista, senza che sia leggibile la struttura portante in cls. armato o in metallo.

Non è ammessa la realizzazione di finestrate a nastro; le medesime dovranno avere uno sviluppo regolare che richiama gli elementi tipologici locali, i portoni potranno essere in legno o ferro verniciato nelle colorazioni tipiche locali, senza posa di sopraluce o di elementi costruttivi incongrui.

Tali fabbricati dovranno essere mascherati con essenze arboree autoctone, di altezza non minore di 1,50 m., posizionate lungo i lati degli edifici, la piantumazione di idonee alberature, previa stipula di idonea polizza fideiussoria, svincolabile solo in sede di richiesta di agibilità dei locali e previo sopralluogo, da parte dei competenti uffici comunali.

Gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente dovranno valorizzare le caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti; sulle facciate degli edifici non sono ammesse realizzazioni di elementi architettonici aggiuntivi quali lesene, paraste, archi, porzioni in muratura faccia a vista (se non esistenti già in parte nell'edificio esistente) che possano configurarsi come superfetazione edilizia, o elemento decorativo improprio.

Gli interventi che prevedono il recupero di annessi rurali, tipo fienili ecc, dovranno prevedere un tamponamento esterno (in muratura o vetrate con serramenti in legno) che consenta la “lettura visiva” della struttura edilizia originaria.

In tutti gli interventi edilizi dovrà essere posta particolare attenzione alla tipologia edilizia, che si intende adottare; in tal senso potrà essere assunto quale riferimento il manuale “ Il recupero degli edifici rurali”, edito dalla Provincia di Asti in collaborazione con la Regione Piemonte.

Le recinzioni dovranno essere realizzate con materiali tradizionali, rete metallica e paletti in legno o ferro verniciato; oppure con recinzioni metalliche in ferro verniciato su basso muretto di sostegno intonacato o in mattoni faccia a vista, di altezza non superiore a 60 cm.

NORME PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI ESISTENTI A FORTE IMPATTO VISIVO

Gli interventi, su tali edifici, dovranno inoltre portare alla eliminazione delle superfetazioni e degli elementi architettonici incongrui con le tipologie tradizionali (es. strutture in cls armato a vista, strutture metalliche quali, aggetti, pensiline, silos, elementi prefabbricati, attrezzature tecnologiche).

Nel caso in cui non siano tecnicamente possibili tali interventi, si dovranno prevedere opere di mascheramento delle medesime, con elementi di mitigazione, sia di carattere architettonico edilizio, che vegetazionale.

Tali interventi devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12/12/2005 e dovranno essere sottoposti al N.O. vincolante della Commissione locale per il paesaggio, ai sensi della L. R. 1 dicembre 2008, n. 32.

ART. 18 – NUCLEI FRAZIONALI RURALI

Al fine di disciplinare l'uso del suolo per favorire il raggruppamento delle residenze agricole e disincentivare l'occupazione delle aree coltivate, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 05/12/77, n. 56 e successive modificazioni, secondo comma lettera d), il P.R.G.C. individua nel territorio comunale interessato dal Piano le porzioni di territorio già compromesse in tutto od in parte da attività edilizia spontanea, individuata come Nuclei Frazionali Rurali, da normare secondo prescrizioni particolari.

Nell'ambito di tali perimetrazioni sono ammessi i seguenti interventi:

- a) restauro, risanamento e ricostruzione oltre alla normale manutenzione ordinaria e straordinaria;

b) costruzione di residenze rurali legate alla conduzione del fondo, nel rispetto degli indici di densità fondiaria delle zone agricole;

ampliamento una-tantum delle residenze agricole e degli edifici non più destinati ad uso agricolo (~~esistenti alla data di adozione del P.R.G.C.~~) tramite il recupero dei rustici esistenti o di parte di strutture tecniche al servizio dell'agricoltura quando tali strutture si integrino nel complesso dell'edificio individuando una tipologia architettonica ben definita e caratterizzante l'edificio stesso. Tale ampliamento è consentito in misura non superiore al 30% del volume abitativo esistente, anche in deroga agli indici di densità fondiaria agricola;

c) eventuali nuove costruzioni o demolizioni e ricostruzioni devono rispettare la distanza minima di mt 6 dal ciglio della strada;

d) costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini per deposito attrezzature e derrate agricole necessarie al potenziamento ed ammodernamento delle aziende agricole;

e) riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole a loro utilizzazione per scopi agrituristici, secondo quanto definito dall'Art. 16 comma 12 lett. e) delle presenti norme;

f) costruzione di impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori agricoli od associati derivanti dalle aziende agricole.

Gli interventi a), b), c), d) del 2° comma del presente articolo sono consentiti solo ai soggetti di cui al 2° comma dell'art. 16.

Non è ammessa la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente, né di attrezzature per l'allevamento industriale secondo le dimensioni definite al precedente articolo.

~~La concessione all'edificazione~~ Il Permesso di costruire relativo a nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere richiesta solamente da:

f) imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della ~~L.R. 22/02/1977, n.15;~~ vigenti leggi in materia;

g) proprietari conduttori in economia di cui sia accertata l'attività agricola;

h) proprietari concedenti;

i) affittuari o mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere.

Il rilascio ~~della concessione~~ del permesso di costruire è subordinato all'impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento ~~per 20 anni~~ perenne della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricole e le sanzioni per la inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà

immobiliare. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i limiti seguenti:

- a) terreni a colture agricole o floricole specializzate: mc 0,05 per mq;
- b) terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per mq;
- c) terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 per mq;
- d) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad azienda agricole: mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- e) terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di azienda silvo-pastorali: mc 0,001 per mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda.

Per tutto quanto non è compreso nel presente articolo si fa riferimento a quanto espresso nell'art. 25 della L.R. 05/12/77 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

La costruzione di fabbricati destinati alla residenza è soggetta inoltre alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalle dimensioni e dal numero dei conduttori dell'azienda;
- l'avente titolo della concessione non deve disporre di altra abitazione idonea;
- l'immobile deve essere servito dall'illuminazione elettrica e da acquedotto, anche privato; deve essere inoltre assicurato lo smaltimento delle acque nere secondo le prescrizioni igienico sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti.

- E' ammesso l'insediamento di nuove strutture agricole solo qualora sia motivata l'impossibilità di scelte alternative, che privilegino il riuso di strutture esistenti.

. Gli interventi edilizi e infrastrutturali che eccedono il restauro conservativo devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12/12/2005 e dovranno essere sottoposti al N.O. vincolante della Commissione locale per il paesaggio, ai sensi della L. R. 1 dicembre 2008, n. 32.

ART. 19 — Aree inedificabili ed aree ad edificazione condizionata

ART. 19 FASCE DI RISPETTO

Sono inedificabili le aree individuate sulla cartografia di P.R.G. nelle tavole nn. 5 e 14 e nell'Elaborato “ Planimetria di progetto – assetto generale del territorio” in scala 1:5.000 della Variante strutturale al vigente PRGC, ai sensi della L.R. n.1/07, comunque definite dalla normativa seguente:

- area di rispetto cimiteriale;

- fascia a protezione delle strade statali, provinciali e comunali (~~art. 27 L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni~~) (art. 29 L.R.56/77 e s.m.i.)
 - aree di rispetto di fiumi, torrenti, rii e canali (art. 29 L.R.56/77 e s.m.i.) e aree esondabili (Tav. n.5);
 - aree boscate (Tav. n.14), (art. 30 L.R. 56/77 e s.m.i.)
 - aree con movimenti franosi in atto (Tav. n. 14);
 - aree di instabilità recente e/o in atto (Tav. n.5);
 - fasce di protezione delle opere di presa dell'acquedotto e della pubblica scarica come definito dalle leggi vigenti e dalle disposizioni sanitarie;
 - aree con pendenza superiore al 40%,
nelle aree di cui al comma precedente sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di volumetria di fabbricati esistenti; sono altresì ammessi interventi di adeguamento delle strutture tecniche necessarie alle aziende agricole.
- E' applicabile il disposto di cui all'art. 27.

~~In tutte le aree ricadenti all'interno delle zone individuate sulla tavola di Piano n.5 e definite "aree potenzialmente instabili per segni di franosità progressiva o incipiente" e "orli di scarpata di erosione" ogni nuova edificazione e le relative opere di urbanizzazione nonché gli interventi eccedenti la manutenzione ed il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alla preventiva elaborazione di indagini geologico-tecniche che accertino la presenza di rischi idrogeologici e prescrivano, a seconda dei casi, gli interventi necessari per la sistemazione idrogeologica e il contenimento, le caratteristiche delle fondazioni e delle eventuali opere necessarie al fine di garantire la stabilità dei fabbricati oggetto di intervento.~~

ART. 20 – STRUTTURE TECNICHE AGRICOLE ESISTENTI NELLE ZONE RESIDENZIALI

Per le strutture tecniche agricole esistenti nelle zone residenziali in uso ad imprenditori agricoli a titolo principale è consentito l'adeguamento alle esigenze aziendali, senza aumento della superficie coperta esistente.

Esso non è tuttavia consentito quando si tratti di adibire le strutture ed allevamenti a carattere intensivo e comunque molesti e quando l'intervento comporti un potenziamento delle concimaie esistenti nell'ambito della zona perimetrata.

ART. 21 – ATTIVITÀ TOLLERATE NELLE ZONE RESIDENZIALI

Ancorchè in contrasto con le destinazioni previste nel presente P.R.G. è consentito il proseguimento delle funzioni in atto al momento della adozione del P.R.G.

Gli edifici a destinazione artigianale e commerciale non segnati sulla cartografia di Piano, in quanto tali attività sono ubicate in edifici ad altra destinazione prevalente, esistenti all'interno di zone

improprie e non ricadenti nel centro storico, che ospitano attività produttive funzionanti, possono per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore del P.R.G. ampliarsi in misura non superiore al 25% della superficie di calpestio.

Nel caso che tali fabbricati vengano usati per attività che producono inquinamenti (atmosferico e delle acque), si dovrà provvedere, entro un anno dall'entrata in vigore del presente strumento urbanistico, a riportare i valori di massima concentrazione di ogni singola sostanza, per unità di misura aerea o liquida, al disotto di quelli accettabili, così come definiti dalle attuali leggi sulla tutela ambientale.

La permanenza delle attività di cui sopra è comunque sempre subordinata ad una produzione di rumorosità non superiore ~~i 70 db, misurati alla distanza di mt 10 da ogni singola parete esterna del fabbricato.~~ a quanto stabilito nella a quanto previsto negli specifici elaborati grafici e normativi della Zonizzazione acustica approvata.

Non possono essere concessi ampliamenti di strutture tecniche di aziende agricole esistenti all'interno delle zone residenziali esistenti, ma solamente gli interventi di manutenzione straordinaria.

Nelle zone residenziali proprie sono ammessi, salvo diverse prescrizioni nelle tabelle di zona, nuovi insediamenti di attività inerenti all'artigianato di servizio e l'artigianato produttivo tipico del luogo, fatte salve le predette norme per la tutela della nocività.

Sono pure ammesse stazioni di servizio e riparazione di autoveicoli, queste devono avere una superficie di parcheggio interno uguale ad almeno cinque volte l'area utile generale dell'officina.

ART. 22 – AREA A VINCOLO CIMITERIALE

L'area a vincolo cimiteriale (con profondità pari a 150 mt) è destinata alle attrezzature cimiteriali; non sono ammesse nuove costruzioni, né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione, senza aumento di volumetria.

Nell'area a vincolo cimiteriale è ammessa la localizzazione di attrezzature verdi di interesse collettivo che non comportino l'elevazione di fabbricati fatta eccezione per chioschi per fiori, e piccole costruzioni tecniche, quali servizi igienici per il pubblico, ecc..., purché costruiti per iniziativa comunale su terreni di proprietà comunale.

ART. 23 – AREE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del R.D. 30/12/1923, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G. e delle presenti N.T.A., al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale provinciale, come previsto dalla vigente legislazione in materia.

Nelle zone di cui al presente articolo si applicano i disposti degli artt. 30 e 31 della L.R. 05/12/77 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni e L.R. 12/08/81 n. 27.

ART. 24 – AREA PER ATTREZZATURE ARTISTICHE E DI SERVIZIO

Il P.R.G.C. individua, in Fraz. Balbi, un'area e un fabbricato adibiti ad attrezzature turistico-alberghiera e di servizio, che si confermano nelle attuali destinazione d'uso.

Sul fabbricato esistente sono ammessi interventi secondo le seguenti modalità:

- adeguamento igienico-sanitario e di altezza dei piani preesistenti, nei limiti di cui al successivo articolo 27;
- ristrutturazione edilizia con parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;
- ampliamenti delle strutture turistico-alberghiere e dell'abitazione necessari al potenziamento e/o al miglioramento funzionale delle stesse, con tamponamento delle strutture edilizie esistenti per una volumetria non superiore a mc.800 ~~non eccedenti il 40% della volumetria edificata esistente.~~

L'intervento di ampliamento è subordinato alla cessione o assoggettamento di idonee aree per servizi ed attrezzature pubbliche in misura pari a 18 mq./ 90 mc. (art.21 L.R. n.56/77 e s.m.i.), nel caso in cui non sia possibile il reperimento delle aree, per limiti fisici o morfologici, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali.

L'importo delle monetizzazioni di cui ai punti precedenti non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente un' idonea area per attrezzature al servizio degli insediamenti terziari, per i casi in cui è ammessa la monetizzazione delle aree standard).

ART. 25 AREE PER USI CIVICI

Le aree per usi civici sono individuate graficamente sulla Tav. " Planimetria di progetto – assetto generale del territorio", della Variante strutturale del vigente PRGC, ai sensi della LR. n.1/07, in scala 1:5000; esse costituiscono un "istituto" di origina remotissima destinati al sostentamento delle popolazioni e delle comunità locali.

L'esercizio degli usi civici è soggetto alla legge 16/6/1927 n.1766 ed al Regolamento approvato con R.D. del 26/2/1928 n.332.

I Comuni non possono, senza l'autorizzazione della Regione, alienare, permutare o mutare la destinazione d'uso delle terre ad uso civico.

Gli atti di compravendita o di permuta, provvedimenti inerenti l'uso di detti terreni rogati senza la preventiva autorizzazione della Regione, sono inficiati da nullità assoluta.

L'eventuale destinazione urbanistica prevista dagli Strumenti urbanistici di pianificazione, non può operare finché non sia stato autorizzato il mutamento di destinazione d'uso.

In base all'art.78 del DPR 24/7/1977 n.616 sono attribuite ai Comuni, le funzioni di vigilanza sull'Amministrazione dei beni di uso civico e di demanio armentizio.

Valgono inoltre le disposizioni di cui alla L.R. n.9 del 23/04/2007, sezione XII " Disposizioni in materia di usi civici", art.60 "Delega ai Comuni in materia di usi civici".

Tali aree sono inoltre state vincolate dalla Legge 431/85, poi recepita dal D. lgs 29/10/99 n.490 e dal D.Lgs 22/01/2004 n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"

CAPITOLO 3

NORME GENERALI, PARTICOLARI, TRANSITORIE

ART. 25 – Definizioni edilizie

Gli interventi di recupero sono così definiti:

- a) ~~interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio;~~
- b) ~~interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;~~
- c) ~~interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.~~

~~Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.~~

- d) ~~interventi di ristrutturazione edilizia, quelli 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, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;~~

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

ART. 26 – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PARTICOLARI

Non sono consentite costruzioni a pilotis se non previste in sede di P.P.E.

Il sottotetto non dichiarato abitabile potrà essere utilizzato esclusivamente per deposito.

La presente norma non si applica agli edifici pubblici o di interesse pubblico.

Per le edificazioni su terreni in pendenza non è ammesso scavo o riporto di terra che comporti la costruzione di muri od opere di contenimento di altezza superiore a ~~mt. 2,00~~ a quanto stabilito nel Regolamento edilizio comunale approvato, ai sensi della L.R. n. 19/99.

I muri di contenimento che si innalzano a ridosso delle costruzioni non possono distare dalle stesse meno di cinque metri.

Non sono ammessi comunque interventi che comportino sostanziali modifiche alle caratteristiche clivometriche e morfologiche del terreno naturale.

ART. 27 – ADEGUAMENTO DELL'ALTEZZA DEI PIANI

Allo scopo di incentivare il processo di rivitalizzazione dei volumi edificati esistenti, è consentito, dove previsto dalle norme relative alle singole zone, l'adeguamento dell'altezza dei piani al livello minimo previsto dall'art. 1 del D.M. Sanità 5 luglio 1975 (Gazzetta Ufficiale 18/07/75 n. 190), a condizione che tale adeguamento non sia tecnicamente o giuridicamente possibile utilizzando il volume globale esistente.

L'innalzamento della linea di gronda non dovrà comunque superare i cm. 50.

ART. 28 – DEFINIZIONE DI LOCALI ABITABILI

Sono abitabili i locali che soddisfano per illuminazione e ventilazione alle prescrizioni del D.M. 1975 (G.U. n. 190 del 19/07/1975) ed in particolare:

- l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in mt 2,70 riducibili a mt 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

ART. 29 – DEFINIZIONE SOTTOTETTI ABITABILI

Sono abitabili i vani sottotetto che rispondono ai requisiti previsti nell'articolo precedente, fatta eccezione per l'altezza media minima che potrà invece essere di mt 2,40.

Non sono abitabili i vani sottotetto di altezza media inferiore a mt 2,40; detti vani dovranno inoltre essere illuminati mediante lucernai aventi dimensione massima di mq 0,4 nella misura e di mq 0,4 di superficie trasparente per ogni 40 mq di pavimento.

~~I vani sottotetto abitabili e quelli con condizioni di altezza e di aerazione superiori a quelle per i vani abitabili vanno conteggiati come volumetria.~~

~~Nei sottotetti preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C., realizzati legittimamente con sagoma, volume e superficie conformi al progetto autorizzato è sempre consentito, ferma restandole prescrizioni di altezza del presente articolo e le destinazioni d'uso della zona, ricavare, con adattamenti ed opere murarie interne, locali da utilizzare ai fini abitativi, nei limiti in cui non venga assolutamente alterata la sagoma e l'altezza della copertura preesistente e non vengano variati gli abbaini e le superfici finestrate preesistenti.~~

Nei sottotetti esistenti sono ammessi gli interventi di recupero ai sensi della L.R. 6/8/1998 n.21, così come modificata dall'art. 10 della L.R. 14/7/2009 n.20.

ART. 30 – BASSI FABBRICATI

Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per un'altezza non superiore a mt 2,50 dal piano di campagna o dal marciapiede, qualora questo esista o sia previsto nel progetto, sino alla linea di gronda, e che non siano destinati ad abitazione ma a servizio dell'abitazione. I bassi fabbricati, potranno essere ubicati rispetto al fabbricato principale ed ai confini di proprietà secondo le norme in materia contenute nel Codice Civile. Essi sono computati nella superficie coperta e con un massimo di 25 mq per ogni 100 mq di superficie utile residenziale.

ART. 31 – STRADE PRIVATE

La formazione di nuove strade private aperte al pubblico transito, che servono più di un edificio o più di un lotto fabbricabile, devono inserirsi nei programmi di attuazione.

La larghezza e le caratteristiche costruttive delle nuove strade private dovranno essere relazionate all'entità ed alla natura dell'insediamento cui dovranno servire.

La larghezza non potrà comunque essere inferiore a mt 4.

Tutte le strade non soggette a servitù di pubblico transito sono considerate passaggi privati.

Questi sono ammessi unicamente per dare accesso ad aree interne di isolato dalle strade pubbliche o di uso pubblico, dalle quali debbono essere separati con cancelli contrassegnati con numero civico.

Essi non potranno avere larghezza inferiore a mt 3,00.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi passaggi o accessi privati o servitù di passaggio che servano più di un edificio o più di un lotto edificabile, o che servano un lotto unico se esso è già servito da altro accesso da strada pubblica.

ART. 32 – COSTRUZIONI IN ARRETRAMENTO DAL FILO STRADALE

Chi intende arretrare il proprio fabbricato dal filo di costruzione attuale (ove consentito, ovvero nel caso che l'arretramento gli sia imposto in osservazione delle presenti norme) deve provvedere a sistemare opportunamente l'area dell'arretramento, a non formare frontespizi nudi, oppure a sistemare quelli che rimangono eventualmente scoperti.

L'arretramento non può essere consentito nell'area edificata di origine antica e di recupero ambientale" (C.S.) o dove devono essere conservati i fili di fabbricazione esistente e le trame viarie esistenti.

ART. 33 – DISTANZA DELLE COSTRUZIONI DELLE STRADE E DISTANZA IN CORRISPONDENZA DI INCROCI

La conservazione delle linee di fabbricazione esistenti è prevista nelle zone classificate come zone di interesse storico e ambientale.

Per l'edificazione nelle zone residenziali di completamento e di espansione le distanze minime tra i fabbricati – tra i quali siano interposte strade od altri spazi destinati al traffico di veicoli con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o di insediamenti - debbono corrispondere a quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444 e, comunque, dal Codice della Strada.

Nel caso di strade a sezione trasversale non costante si computa la larghezza media dividendo la superficie (calcolata in proiezione orizzontale) del tronco antistante il lotto per la lunghezza del tronco stesso.

Per l'edificazione nelle zone agricole le distanze minime da osservare nell'edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono, ai sensi del D.M. 01/04/1968 e, comunque, del Codice della Strada, le seguenti:

- strade provinciali: mt 20,00
- strade comunali: mt 20,00

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

Si precisa che per "ciglio della strada" si intende la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali ivi incluse le banchine o le strutture laterali alle predette sedi (quanto queste siano transitabili), nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti arginelle e simili).

In corrispondenza di incroci e biforcazioni, le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate, sono incrementate dall'area di distacco, la cui larghezza a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze minime sopraindicate afferenti alle rispettive strade, ed il terzo lato costruito dalla retta congiungente i due punti esterni.

Nelle fasce di rispetto stradali è consentito l'impianto di vendita carburante ad uso veicolare nel rispetto delle normative vigenti in materie tendenti ad una razionalizzazione della distribuzione dei carburanti, e sono ammesse unicamente le destinazioni a: percorsi pedonali, piantumazioni e sistemazione a verde e la formazione di parcheggi pubblici.

Agli edifici rurali ad uso residenziale e non possono essere concessi, nelle fasce di rispetto di cui sopra, aumenti di volume sino al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della strada.

ART. 34 – AREA A VERDE PER GIARDINI E PARCHI

E' quella parte di territorio già impiantata a giardini o parchi.

In tale area, indicata sulla cartografia del P.R.G. è d'obbligo il mantenimento e la formazione del verde per giardini e parchi privati.

Le colture legnose esistenti non potranno essere in nessun caso indebolite o abbattute se non per il risanamento ecologico previa autorizzazione da parte del Comune (Art. 56 L.R. 56/77 e L.R. 50/80).

Nell'area a parco privato non è ammessa la costruzione di alcun manufatto ed alcuna modificazione del suolo che non sia necessaria al miglioramento dell'assetto vegetale ed idrogeologico.

ART. 35 – PARCHEGGI PRIVATI

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi liberi, da destinarsi a parcheggi, in misura non inferiore a mq 1 ogni 10 mc di costruzione.

ART. 36 – RECINZIONI

~~In tutte le zone indicate dal Piano Regolatore Generale le recinzioni verso le vie pubbliche e gli spazi pubblici ad uso pubblico e le vie private debbono essere "a giorno" e non superare l'altezza massima di mt 2 e comunque quanto previsto nel Regolamento edilizio approvato, ai sensi della L.R. n.19/99.~~

~~Esse dovranno essere costruite nella parte fuori terra da uno zoccolo in murature di mattoni o in calcestruzzo di altezza non superiore a mt 0,50 dal suolo, sormontato da rete metallica o da cancellata metallica, tali da consentire il massimo di visibilità trasversale.~~

~~Le suddette recinzioni potranno essere realizzate:~~

- ~~— sui fili di fabbricazione indicate da recinzioni già esistenti o indicati dal Piano per i nuclei classificati in zone di recupero;~~
- ~~— per le strade esistenti ad una distanza minima dall'asse stradale pari alla larghezza della sede viabile sia veicolare che pedonale aumentate delle banchine e di tutte le altre eventuali strutture stradali (scarpata, ecc.), per quelle di larghezza inferiore a mt. 4 a 5/6 della larghezza per quelle tra 4 e 5 mt e 4/6 per quelle con larghezza superiore a 5 mt., per le zone compromesse, zone di espansione, ed in quelle agricole~~

~~In presenza di Piano Esecutivo potranno essere autorizzate soluzioni diverse.~~

~~Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente richieste dagli Enti, proprietari delle strade.
Le recinzioni dovranno essere ubicate parallelamente all'asse della strada prospiciente.
Anche la divisione fra la proprietà, recinzioni o muri divisorii, dovranno avere le stesse caratteristiche delle recinzioni descritte al 1° comma.
Possono essere concesse autorizzazioni in deroga a quanto prescritto in caso di restauro e completamento di recinzioni esistenti o muri divisorii esistenti, quando non si abbiano, ad esclusivo giudizio della Commissione Edilizia, a riscontrare ragioni negative di carattere tecnico od estetico.
Comunque l'altezza della muratura piena non può superare ml. 2,00 dal suolo.~~

Per quanto riguarda gli elementi costruttivi valgono le disposizioni del regolamento edilizio comunale approvato ai sensi della L.R. n.19/99, sono inoltre richiamati i disposti del Codice della Strada.

ART. 37 – AREE BOSCADE E FASCE DI RISPETTO

Nelle aree boscate individuate dalla cartografia di P.R.G. e nelle zone di rispetto è vietata l'edificazione di nuove costruzioni, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Le limitazioni sono valide, nelle zone di rispetto per una profondità di:

- mt. 110 per il cimitero;
- mt. 20 dalle strade provinciali e comunali.

Le fasce di rispetto sopraindicate, o in altre approssimativamente indicate negli elaborati del P.R.G.C. sono ammessi interventi edilizi diretti esclusivamente volti alla manutenzione senza aumenti di volume, degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici, anche attrezzati.

Le norme suddette non si applicano negli abitati esistenti o comunque nell'ambito della loro perimetrazione se difesi da adeguate opere di protezione idraulica.

ART. 38 – COSTRUZIONI TEMPORANEE E CAMPEGGI

Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione e di campeggi o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, come roulotte o case mobili.

CAPITOLO 4

NORME FINALI

ART. 39 – NATURA DELLE PREVISIONI DEL P.R.G. POTERI DI DEROGA

Le previsioni di Piano hanno natura precettiva e vincolante.

Non hanno natura precettiva la relazione illustrativa alla quale dovrà comunque farsi riferimento ai fini interpretativi degli elaborati del Piano Regolatore.

E' ammessa la deroga delle norme del Piano Regolatore esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nei limiti e con l'osservanza delle procedure di cui all'art. 16 della Legge 06/08/1967 n. 765. **previste dalle vigenti norme di Legge in materia.**

Qualora si riscontrino difformità tra le indicazioni portate in elaborati diversi, prevalgono le tavole a base catastale o in subordine, quelle a scala 1:5.000 salvo specifiche indicazioni riportate nelle presenti norme.

Le previsioni sulla localizzazione dei servizi ha natura vincolante. Essa si trasforma da vincolante in programmatica in occasione della formazione dei piani esecutivi.

ART. 40 – ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.

Il P.R.G. entrerà in vigore dopo l'approvazione, con deliberazione della Giunta Regionale, e da tale data, rimangono abrogate tutte le norme locali che risultassero in contrasto con esso.

Il Piano Regolatore Generale è sottoposto a revisione periodica ogni 10 anni e, comunque, in occasione della revisione del Piano Territoriale. Esso mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive varianti parziali o generali. Per le varianti di P.R.G. valgono le previsioni di cui all'art. 17 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 41 – VINCOLO NON AEDIFICANDI DELL'AREA UTILIZZATA PER IL CALCOLO DELLA VOLUMETRIA DELLA COSTRUZIONE

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di densità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude l'accoglimento di successive richieste di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse anche quando siano intervenuti frazionamenti o passaggi di proprietà.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree appartenenti a zone aventi diversa destinazione d'uso, né fra aree non contigue.

Quest'ultima limitazione non si applica nelle zone agricole. Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le zone ed i vincoli di Piano Regolatore, archivio da aggiornarsi con congruità, anche se in sede di rilascio delle concessioni edilizie e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici i cui indici hanno già avuto utilizzazione; quindi, gli edifici oggetto di concessione e le superfici che in tale sede vengono vincolate per il rispetto degli indici edificatori.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di un ~~concessione~~ Permesso di costruire ad edificare deve essere corredato di una tavola estratta dalle mappe di cui ai precedenti commi, aggiornata alla data di presentazione della domanda di concessione.

Il Comune – attraverso il funzionario a ciò delegato dal Sindaco – dichiara, con annotazione in calce alla tavola, la conformità della stessa all'originale; aggiorna la tavola stessa al momento dell'esame del progetto da parte della Commissione Edilizia, e – quindi – dell'emissione della concessione.

Sulla tavola indicata nei commi che precedono, deve essere riportata in modo chiaro ed evidente l'ingombro e la localizzazione dell'edificio la cui concessione è richiesta, nonché la superficie che viene allo stesso vincolata per il rispetto degli indici.

APPENDICE

CAPITOLO 5

ART.42 ARTICOLO DI RACCORDO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO – DEFINIZIONI URBANISTICHE

Il P.R.G.C. adegua la propria normativa, in merito ai parametri ed indici edilizi ed urbanistici, ai contenuti del Regolamento Edilizio tipo approvato ai sensi della L.R. 08/07/99 n.19, che nel si intendono richiamati.

Con riferimento al 1° comma dell'art.15 "Numero dei piani delle costruzione" (NP) ed al 3° comma dell'art.13 "Altezza dei fronti della costruzione" (Hf), del Regolamento edilizio comunale approvato ai sensi della L.R. n.19/99, al fine della definizione dei requisiti tecnico-funzionali necessari per considerare abitabili o agibili soffitte e gli spazi sottotetto, si precisa che tali locali sono considerati abitabili quando possiedono i requisiti di cui all'art.29 delle NTA del vigente PRGC., si considerano invece agibili quando non possedendo i requisiti di cui sopra sono dotati comunque di una scala fissa di accesso (interna al fabbricato) e sono realizzati con dimensioni geometriche che vanno oltre ad una sagoma ideale della copertura (riferita alla manica minore dell'edificio), determinata da un'altezza minima di imposta non superiore a 40 cm.(rispetto al piano di estradosso del solaio di sottotetto) e da un andamento della falda con pendenza pari al 50%.

ART. 42 – Superficie territoriale (St)

————— Per essa si intende l'estensione complessiva della zona o area di insediamento, costituita dalla somma delle superfici fondiarie, quelle destinate a spazi pubblici o riservate ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi e le superfici destinate alle sede viarie anche pedonali.

ART. 43 – Superficie fondiaria (Sf)

Per essa si intende l'area o il complesso delle aree occupate dagli edifici e dagli spazi di loro pertinenza e cioè:

- le strade carrabili o pedonali, non vincolate dalle prescrizioni del P.R.G. o di Piano Esecutivo;
- gli spazi destinati alla formazione di parcheggi ai sensi dell'art. 18 della Legge 06/08/1967 n. 765;
- gli spazi destinati alla formazione di verde privato o consortile;
- gli spazi destinati alla formazione di distacchi regolamentari degli edifici fra loro ovvero dai confini e dai cigli delle sedi stradali.

~~ART. 44 – Indice di fabbricabilità territoriale (Ift)~~

~~Definisce il volume massimo (in mc.) costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (St)~~

~~ART. 45 – Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff)~~

~~Definisce il volume massimo (in mc.) costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.~~

~~ART. 46 – Superficie coperta (Sc)~~

~~E' definita dall'area costituita dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate, emergenti dal suolo delimitate dalle murature perimetrali o aperte ma coperte da murature perimetrali sovrastanti.~~

~~Nella determinazione della superficie coperta devono essere computati tutti gli edifici, compresi i bassi fabbricati, le autorimesse e le scale esterne non a giorno.~~

~~Non sono da computarsi solo le logge ed i balconi fino ad un aggetto massimo di ml. 1,20; le gronde ed in genere gli aggetti con funzioni decorative.~~

~~Le autorimesse private interrato o seminterrato, qualora non coprono un'area superiore alla metà della superficie libera e che abbiano:~~

- ~~1) ——— la quota media di copertura, misurata dal piano strada o dal piano di campagna, non sia superiore a metri 1,40;~~
- ~~2) ——— la copertura sistemata a verde o a congrue destinazioni, comunque fruibili e tali da essere considerate aree libere pertinenti alla costruzione;~~

~~sono escluse dal computo della superficie coperta.~~

~~ART. 47 - Rapporto di copertura massimo (Rc)~~

~~————— E' definito dal rapporto tra l'area della superficie coperta e l'area della superficie fondiaria individuata dall'intervento edilizio.~~

~~ART. 48 – Volumetria realizzabile (V)~~

~~Il volume (o cubatura) realizzabile si calcola, in caso di concessione singola moltiplicando l'indice di fabbricabilità fondiaria per l'area relativa all'insediamento (superficie fondiaria) o, in caso di strumento attuativo, moltiplicando l'indice di fabbricabilità territoriale per la superficie territoriale. In quest'ultimo caso dovrà essere effettuata la successiva verifica della massima cubatura concentrabile sull'area di pertinenza degli edifici moltiplicando l'indice di fabbricabilità fondiario per la superficie fondiaria.~~

~~Il volume di un edificio è dato dalla somma dei prodotti dell'area della superficie lorda generale di ogni piano per le relative altezze misurate tra le zone di calpestio dei pavimenti. In caso di sottotetti abitabili l'altezza che si assume come riferimento è l'altezza media.~~

~~Sono esclusi dal computo del volume le parti di bassi fabbricati seminterrati emergenti dal piano di campagna per un'altezza media pari a mt. 1,4, e con l'estradosso della copertura piana sistemata a verde.~~

~~Sono altresì esclusi dal suddetto computo i volumi tecnici, cioè quelli strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.); che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio.~~

~~Sono infine esclusi dal computo del volume i sottotetti non abitabili, i portici, i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli elementi a carattere ornamentale~~

ART. 49 — Altezza di ciascun fronte della costruzione

~~L'altezza del fronte verso la strada di accesso è uguale alla differenza tra la quota media della linea di intersezione tra il piano verticale di facciata e l'estradosso del solaio di copertura e la quota media del marciapiede stradale.~~

~~Per fronte verso la strada di accesso si intende il fronte prospiciente la viabilità principale pubblica o privata, dalla quale si distacca l'accesso privato alla costruzione.~~

~~Nell'ipotesi in cui la sommità del cornicione sia più alta dell'estradosso del solaio di copertura, l'altezza di cui al 1° comma è data dalla differenza tra la quota media del bordo superiore di gronda e quella del marciapiede stradale.~~

~~L'altezza del fronte verso la strada di accesso si calcola facendo riferimento, a seconda dei casi, alla quota media del marciapiede di facciata o a quella del profilo del terreno sistemato.~~

~~L'altezza degli altri fronti è uguale alla differenza tra la quota media della linea di intersezione tra il piano verticale di facciata e l'estradosso del solaio di copertura e la quota media del profilo del terreno sistemato.~~

~~Se il fronte è dotato di marciapiede l'altezza dello stesso è data dalla differenza tra la quota media della linea di intersezione di cui al 1° comma e la quota media del marciapiede.~~

~~Nell'ipotesi in cui la sommità del cornicione sia più alta dell'estradosso del solaio di copertura, l'altezza del fronte è data dalla differenza tra la quota media del bordo superiore di gronda e la quota media del profilo del terreno sistemato o del marciapiede, qualora il terreno non sia aderente alla costruzione.~~

~~Se la costruzione è "a schiera" o "a terrazza", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuati dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a ml. 6.~~

~~Il profilo del terreno sistemato non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, eccedere in sbancamento i ml. 3 ed in riporto i ml. 2.~~

~~Detti interventi sul terreno sono ammissibili solo quando siano giustificati dalla configurazione fisica originaria dello stesso.~~

~~Nel caso del sottotetto abitabile la quota per la determinazione dell'altezza del fronte è quella della linea di intersezione di cui al 1° comma.~~

~~ART. 50 – Altezza massima della costruzione~~

~~E' data dalla media delle altezze dei fronti, calcolati secondi i principi fissati nel precedente articolo.~~

~~ART. 51 ART. 43 – DISTANZA TRA I FABBRICATI~~

~~Fatta salva la norma relativa al mantenimento degli allineamenti esistenti e quelli previsti dalle tabelle per ogni singola zona o sottozona, in tutti gli altri casi le finestre dei locali abitabili non potranno distare da muri opposti, anche non paralleli al muro in cui si aprono le finestre in oggetto, mai meno di mt. 10,00 e comunque la distanza prescritta per ogni singola zona se maggiore.~~

~~Le distanze dei fabbricati dai confini e dagli altri fabbricati devono essere riferite alla proiezione orizzontale del perimetro di massimo ingombro del fabbricato a qualsiasi piano, comprendendo quindi i bowindows e gli sporti ed escludendo soltanto i balconi, qualora la loro sporgenza non sia superiore a mt 1,20 e i cornicioni.~~

Anche i porticati e le tettoie aperte di altezza media superiore a mt. 2,50, devono rispettare le distanze regolamentari dai confini e dai fabbricati.

Da tali distanze regolamentari sono escluse soltanto le autorimesse private interrato ed i bassi fabbricati, così come definiti dall'art. 30 delle N.T.A.

Per le cabine elettriche ed altre apparecchiature e manufatti simili, si seguono le norme contenute nel Codice Civile.

ART. 44 NORMATIVA DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. 12/11/99 n. 28 e s.m.i.

Con specifica Deliberazione del Consiglio comunale venivano approvati i criteri commerciali comunali, di cui all'articolo 8, comma 3, del d.lgs. 114/98, in adeguamento ai disposti della D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831.

Con tale Deliberazione vengono quindi riconosciuti i seguenti "Addensamenti" e "Localizzazioni" commerciali e le relative tipologie di insediamento commerciale.

ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE "A1"

I limiti cartografici delle perimetrazioni commerciali sono riportati sull'Elaborato n.2 allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione dei criteri commerciali comunali, tale perimetrazione viene ricompresa all'interno della "Relazione illustrativa" della variante urbanistica in oggetto.

Ai sensi dell'art.4, comma 1, lettere d), e), f) del Decreto legislativo n.114/98, gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio, nei Comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti sono così classificati:

. DEFINIZIONE DI ESERCIZI COMMERCIALI

Esercizi di vicinato

Quelli con superficie di vendita non superiore a 150 mq.

Medie strutture di vendita

Quelli con superficie di vendita compresa tra 151 mq. e 1500 mq.

Grandi strutture di vendita

Quelli con superficie di vendita superiore a 1500 mq.

Centro commerciale

Ai sensi dell'art.4, comma 1, lettera g) del D.lgs n.114/98, un centro commerciale è una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio, fatta salvo la deroga

dell'art.7, comma 2 dell'allegato A alla DCR n. 347-42514 del 23/12/2003 "Modifiche ed integrazione all'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 29/10/1999.

Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero.

Due o più insediamenti commerciali e/o tipologie di strutture distributive di cui all'art.8 del sopra citato allegato "A", ricavati in due o più edifici separati da spazi pubblici (vie o piazze) non costituiscono un unico centro commerciale quando congiuntamente siano rispettate le seguenti condizioni:

a) siano separate da vie o piazze pedonali o veicolari, normate ai sensi dell'art.51 della LR n.56/77 e s.m.i.

b) siano acquisite quali urbanizzazioni primarie o secondarie ai sensi dell'art.51 della della LR n.56/77 e s.m.i. in modo che sia garantita la presenza di diverse destinazioni d'uso urbanistiche e quindi non sussista più il requisito della specifica ed unica destinazioni d'uso (commerciale al dettaglio).

c) tali vie o piazze devono essere collegate funzionalmente con la viabilità urbana o extraurbana.

d) la quota parte del fabbisogno totale di posti a parcheggio reperita nelle aree private di cui al comma 2 art.25 "Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali ed altre attività presenti nell'area" dell'allegato A alla DCR n. 347-42514 del 23/12/2003 "Modifiche ed integrazione all'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 29/10/1999.

. DEFINIZIONE DI OFFERTA COMMERCIALE

L'offerta commerciale è il complesso di prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale.

Ai fini della programmazione l'offerta commerciale è articolata come segue:

offerta alimentare (settore merceologico alimentare)

offerta non alimentare o extralimentare (settore merceologico extralimentare)

offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia dal settore merceologico alimentare sia di quello extralimentare).

L'offerta alimentare o extralimentare nelle medie e grandi strutture di vendita non si considera mista , ai fini della "Classificazione delle tipologie di strutture distributive", quando sia integrata con l'offerta dell'altro settore merceologico, occupando una superficie non superiore al 20% e comunque entro i limiti previsti dall'art.4, comma 1, lettera d) del D.lgs n. 114/98, tale integrazione di settore merceologico è ricavata nella superficie di vendita autorizzata dell'esercizio ed è soggetta a sola comunicazione.

TABELLA DELLA COMPATIBILITA' COMMERCIALE (allegata alla Deliberazione del Consiglio comunale di approvazione dei criteri commerciali comunali)

TABELLA TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE "ADDENSAMENTO A1"

| | | |
|-----------------|---------------------|-----------|
| <u>VICINATO</u> | <u>Fino a 150</u> | <u>SI</u> |
| <u>M - SAM</u> | <u>151 - 250</u> | <u>SI</u> |
| <u>1</u> | | |
| <u>M - SAM</u> | <u>251 - 900</u> | <u>NO</u> |
| <u>2</u> | | |
| <u>M - SAM</u> | <u>901 - 1500</u> | <u>NO</u> |
| <u>3</u> | | |
| | | |
| <u>M - SE 1</u> | <u>151 - 400</u> | <u>SI</u> |
| <u>M - SE 2</u> | <u>401 - 900</u> | <u>NO</u> |
| <u>M - SE 3</u> | <u>901 - 1500</u> | <u>NO</u> |
| | | |
| <u>M - CC</u> | <u>151 - 1500</u> | <u>NO</u> |
| | | |
| <u>G - SM 1</u> | <u>1501 - 4500</u> | <u>NO</u> |
| <u>G - SM 2</u> | <u>4501 - 7500</u> | <u>NO</u> |
| <u>G - SM 3</u> | <u>7501 - 12000</u> | <u>NO</u> |
| <u>G - SM 4</u> | <u>> 12000</u> | <u>NO</u> |
| | | |
| <u>G - SE 1</u> | <u>1501 - 3500</u> | <u>NO</u> |
| <u>G - SE 2</u> | <u>3501 - 4500</u> | <u>NO</u> |
| <u>G - SE 3</u> | <u>4501 - 6000</u> | <u>NO</u> |
| <u>G - SE 4</u> | <u>> 6000</u> | <u>NO</u> |
| | | |
| <u>G - CC 1</u> | <u>Fino a 6000</u> | <u>NO</u> |
| <u>G - CC 2</u> | <u>6001-12000</u> | <u>NO</u> |
| <u>G - CC 3</u> | <u>12001-18000</u> | <u>NO</u> |
| <u>G - CC 4</u> | <u>> 18000</u> | <u>NO</u> |

All'esterno dell'addensamento commerciale, ove le NTA del PRGC lo consentano sono ammessi le attività commerciali al dettaglio definite " esercizi di vicinato" con un massimo di 150 mq. di superficie di vendita

NOTE:

ESERCIZI DI VICINATO fino a 150 MQ. di superficie di vendita OFFERTA MISTA

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA da 151 MQ. a 1.500 MQ. di superficie di vendita

M - SAM 1-2-3 OFFERTA ALIMENTARE E/O MISTA

M - SE1-2-3 OFFERTA EXTRALIMENTARE

e) STANDARD URBANISTICI E FABBISOGNO DI PARCHEGGI

Le N.T.A. e le relative Schede normative di area definsicono, conformemente ai disposti del 1° comma, punto 3, e del 2° comma dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive.

Le N.T.A. e le relative Schede normative di area definsicono, conformemente ai disposti del 1° comma, punto 3), dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive.

Tali Norme prevedono e normano inoltre le possibilità di monetizzazione delle aree per servizi pubblici, sopra citate, limitatamente agli interventi definiti come esercizi di vicinato

La dotazione minima di aree per servizi pubblici, relative agli insediamenti commerciali al dettaglio è così definita all'art.21 della L.r. n.56/77 e s.m.i.

a) al punto 3) del 1° comma del sopracitato articolo

100 mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento, per gli interventi di nuovo impianto di cui all'articolo 13, 3° comma lettera g) della L.R. n.56/77 e s.m.i.

80mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento, per gli interventi all'interno dei centri storici, e di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'articolo 13, 3° comma lettere e) ed f), della L.R. n.56/77 e s.m.i.

b) il 2° comma dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., come modificato dall'art. 7, comma 12, della LR. 3071272003 n.37 "Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 12/11/1999 n.28" precisa che per le attività commerciali al dettaglio, con superficie di vendita superiore a 400 mq. devono anche essere osservati gli standards relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e criteri di cui all'art.3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del D.lgs 114/98, applicando il maggiore tra quelli previsti al numero 3) del 1° comma dell'art.21 della L.R. n.56/77 e quelli previsti dai sopracitati indirizzi e criteri della Legge regionale sul commercio, come indicati puntualmente all'art.25 dell'allegato A alla (DCR 347-42514 del 23/12/2003).

Ai sensi del sopracitato art.25 dell'allegato "A" e fatto salvo quindi il rispetto dei disposti del 1° comma, n.3 e del 2° comma dell'art.21, della L.R. n.56/77 e s.m.i, lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del

fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella successivamente riportata; la restante quota può essere reperita in aree private.

ART. 45 NORME DI CARATTERE GEOLOGICO

CAP. 2. NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE SPECIFICHE (Rif. Tav. 5 – Carta di Sintesi)

Questo capitolo costituisce la sintesi globale e direttamente fruibile dell'intero argomento delle "norme".

Di ogni "classe" di suscettività d'uso, sarà fornito un modello indicativo contenente il livello minimo - ossia strettamente necessario e sufficiente - di incombenze geologiche prescritte.

Tale modello - o "schema operativo" - assicura la massima flessibilità ed adattabilità d'uso, tale da consentire in modo rapido e automatico, la più opportuna applicazione del D.M. 11.3.88, n. 47.

2.1. Classe II

2.1.1. Zone collinari

Si tratta di porzioni di versante o di crinale, le quali mostrano condizionamenti d'ordine geologico in senso lato, eliminabili con interventi di piccola e media difficoltà e onerosità. Tali condizionamenti non derivano da fenomeni geologici negativi in atto (dissesti attivi o quiescenti), ma rappresentano gli esiti di antichi o antichissimi dissesti, o problemi potenziali connessi ai particolari rapporti geometrici e geologico-tecnici esistenti tra coperture incoerenti e semicoerenti in pendio e substrato roccioso, in relazione anche a fattori morfologici, quali l'energia del rilievo.

In queste aree, sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria ed adeguamento igienico-funzionale;
- Opere di drenaggio delle acque superficiali e sotterranee;
- Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Completamento
- Ampliamento
- Nuovo impianto

L'indagine geologica, conforme al D.M. 11.3.1988, deve, quindi, provvedere ad accertare alcuni aspetti riguardanti i seguenti rapporti.

In primo luogo deve verificare la natura, l'origine, la potenza e le caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture incoerenti o semicoerenti superficiali, al fine di accertarne le

condizioni di equilibrio geomorfologico complessivo e puntuale, prima di qualsiasi intervento modificatorio e di prevederne il comportamento nel tempo a seguito degli interventi previsti.

Deve, inoltre, verificare anche giacitura, e assetto strutturale, stato di conservazione (di alterazione) del substrato geologico, sia per garantire la duratura stabilità del versante anche a seguito degli interventi in progetto, sia per accertare preventivamente, se e con quali accorgimenti siano correttamente eseguibili gli interventi modificatori dell'attuale assetto geologico-geomorfologico e del regime idrologico e idrogeologico, con particolare riferimento agli eventuali scavi o riporti a mezza costa.

Particolare attenzione deve essere prestata ai problemi d'equilibrio dei versanti (mediante eventuali verifiche di stabilità) in relazione ad interventi di qualsiasi tipo (edilizia, residenziale o meno, strutture e infrastrutture, modellamento morfologico) caratterizzati da scavi significativamente estesi secondo le curve di livello, soprattutto se di notevole sviluppo verticale, con o senza finale rinterro o ripristino delle condizioni morfologiche preesistenti.

Dovrà essere presentato, inoltre, uno schema planimetrico (con eventuali sezioni di dettaglio) del sistema di drenaggio delle acque superficiali e (se ritenuto necessario) profonde, che sarà adottato, onde evitare anomale concentrazioni idriche o fenomeni d'erosione accelerata nei versanti.

2.1.2. Accertamenti geologici prescritti

Per gli interventi di carattere "modesto":

- bassi fabbricati, di superficie inferiore a 30 m²;
- locali tecnici;
- piccoli ampliamenti;
- scavi e riporti d'altezza inferiore a 2 m e di estensione inferiore a 100 m²;
- opere di contenimento di altezza inferiore a 1,5 m e di lunghezza inferiore a 30 m;

La "relazione geologico-tecnica" e le contestuali indagini in sito, possono essere sostituite da una dichiarazione del Tecnico Progettista, in cui si specifica che i lavori avverranno secondo criteri di salvaguardia delle condizioni geologiche e geomorfologiche presenti, con particolare riferimento al deflusso delle acque superficiali.

Per tutti gli altri interventi:

Il progetto esecutivo dovrà essere corredato da relazione geologico-tecnica, corredata da indagini in sito, che a discrezione del Professionista Geologo incaricato, in base alla tipologia ed alle dimensioni dell'intervento e delle problematiche geotecniche connesse, potranno essere di tipo "minimo" o "completo".

Le indagini in sito e le eventuali di laboratorio, di cui sopra, non potranno essere omesse

2.1.3. Zone pianeggianti

In queste aree, le condizioni di moderata o bassa pericolosità geomorfologica, sono connesse a fenomeni relativi al reticolo idrografico minore, al cattivo deflusso delle acque superficiali, alla particolare conformazione della superficie topografica (depressioni in aree pianeggianti – presenza di infrastrutture quali strade, ecc.) ed alla risalita della falda in occasione di eventi meteorici di intensità e durata particolare.

Gli interventi di modificazione del suolo e di nuova edificazione o di ristrutturazione che comportano variazioni superficiali e volumetriche, sono vincolati all'adozione di alcuni criteri progettuali, volti a minimizzare l'impatto di eventuali allagamenti, o al persistere della falda freatica, a profondità prossime al piano campagna.

In particolare:

□□- Nelle aree soggette a temporaneo ristagno idrico, o allagabili si dovrà procedere all'innalzamento del piano campagna (previa verifica delle condizioni di sicurezza degli edifici ed infrastrutture esistenti), in corrispondenza di nuovi edifici, mediante un rilevato di altezza compresa tra 0,50 ÷ 1,00 m;

□□- Nelle aree di cui al punto precedente, sarà vietata la realizzazione di aperture di qualsiasi genere, all'interno del rilevato, per cui gli accessi avverranno mediante opportune rampe;

□□- Nelle aree non comprese in zone di ristagno idrico, i progetti che prevedono la realizzazione di piani interrati o seminterrati, saranno corredati dai risultati di prove in sito, volte alla determinazione della profondità dell'eventuale prima falda libera ed alla valutazione della sua escursione.

Nel caso si verifichi un'escursione della falda sino a profondità inferiori a 1,50 m dal p.c. attuale, è vietata la realizzazione di locali interrati e deve essere previsto un "subalzo degli impianti tecnologici (es. centrale termica), di almeno 1,00 m rispetto al p.c. attuale.

In queste aree, sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria ed adeguamento igienico-funzionale;
- Opere di drenaggio delle acque superficiali e sotterranee;
- Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica

- Completamento
- Ampliamento
- Nuovo impianto

2.1.4. Accertamenti geologici prescritti

Per gli interventi di carattere “modesto”:

- bassi fabbricati;
- locali tecnici;
- piccoli ampliamenti, che non prevedano locali interrati;
- opere di contenimento di altezza inferiore a 1,5 m;

La “relazione geologico-tecnica” e le contestuali indagini in sito, possono essere sostituite da una dichiarazione del Tecnico Progettista, in cui si specifica che i lavori avverranno secondo criteri di salvaguardia delle condizioni geologiche e geomorfologiche presenti, con particolare riferimento al deflusso delle acque superficiali.

Per tutti gli altri interventi:

Il progetto esecutivo dovrà essere corredato da relazione geologico-tecnica, corredata da indagini in sito, che a discrezione del Professionista Geologo incaricato, in base alla tipologia ed alle dimensioni dell'intervento e delle problematiche geotecniche connesse, potranno essere di tipo “minimo” o “completo”.

Le indagini in sito e le eventuali di laboratorio, di cui sopra, non potranno essere omesse

2.2. Classe III

2.2.1. Generalità

La classe III interessa terreni in cui sono stati individuati movimenti di versante di dimensione e portata differenti allo stato attivo o anche quiescente (Fa, Fq), associati a condizioni geologico-geomorfologiche tali, da rappresentare un grado di pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata.

2.2.2. Classe 3 indifferenziata

La classe III Indifferenziata riguarda porzioni collinari, anche estese nelle quali sono presenti locali dissesti in stato di quiescenza, ma in cui, per problemi potenziali connessi ai particolari rapporti geometrici e geologico-tecnici esistenti tra coperture incoerenti e semicoerenti in pendio e substrato roccioso, in relazione anche a fattori morfologici, quali l'elevata energia del rilievo, sussistono, comunque, condizioni di pericolosità geomorfologica prevalentemente elevate.

In tali aree non sono permessi interventi di nuova edificazione, di trasformazione o di modificazione d'uso del suolo ed è vietato l'aumento di carico antropico.

Sono consentiti solamente gli interventi volti al miglioramento delle condizioni di stabilità generale del versante o di minimizzazione delle condizioni di pericolosità gravanti su insediamenti antropici.

Per questa classe, in ogni caso, si può ipotizzare una futura utilizzazione per scopi urbanistici, a seguito di apposita variante urbanistica strutturale o secondo l'ex. ART 17 Comma 7 della L.R. n. 56/77.

La possibilità di utilizzazione di tali aree è, in ogni caso, subordinata all'esecuzione di indagini geologico-geomorfologiche di compatibilità (vedi punto 1.2.1), alla progettazione ed alla realizzazione di interventi di minimizzazione del rischio geomorfologico riscontrato.

Sino all'eventuale completamento della procedura di cui sopra, per i fabbricati ubicati all'interno della perimetrazione della Classe 3 Indifferenziata, valgono le prescrizioni relative agli Edifici Sparsi, di cui al successivo Paragrafo 2.2.3.

2.2.3. Classe 3a1 e 3a2

Si tratta di porzioni di territorio collinare (3a1 e 3a2) o pianeggiante (3a2) contraddistinte da un grado di pericolosità geomorfologica da elevato a molto elevato, caratterizzato dalla presenza di dissesti attivi e quiescenti (anche arealmente molto estesi) e dallo sviluppo del reticolo fluviale e torrentizio attivo.

In tali aree non sono permessi interventi di nuova edificazione, di trasformazione o di modificazione d'uso del suolo ed è vietato l'aumento di carico antropico.

Nel caso di edifici sparsi non cartografati all'interno della CTR scala 1:10.000, per cui non inseriti nella TAV. 5 allegata, e quindi ricadenti nella Classe 3a1 e 3a2, si suddividono i seguenti casi:

Edifici sparsi ricadenti in aree in dissesto attivo (Fa – vedi Tav. 5): valgono in generale le prescrizioni previste dall'ART. 9 Comma 2 delle N.d.A. PAI. Sono, in ogni caso, ammessi i seguenti interventi:

- Demolizione senza ricostruzione;
- Manutenzione ordinaria ed adeguamento igienico-funzionale;
- Opere di bonifica, monitoraggio e consolidamento di movimenti franosi;
- Mitigazione della vulnerabilità dei fabbricati;
- Opere di drenaggio delle acque superficiali e sotterranee;

Edifici sparsi ricadenti in aree in dissesto quiescente (Fq – vedi Tav. 5): valgono in generale le prescrizioni previste dall'ART. 9 Comma 3 delle N.d.A. PAI. Sono, in ogni caso, ammessi i seguenti interventi:

- Demolizione senza ricostruzione;
- Manutenzione ordinaria ed adeguamento igienico-funzionale;
- Opere di bonifica, monitoraggio e consolidamento di movimenti franosi;
- Mitigazione della vulnerabilità dei fabbricati;
- Opere di drenaggio delle acque superficiali e sotterranee;
- Ampliamenti per adeguamenti igienico funzionali;
- Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

Edifici sparsi non ricadenti in aree in dissesto attivo o quiescente (vedi Tav. 5): Sono ammessi i seguenti interventi:

- Demolizione senza ricostruzione;
- Manutenzione ordinaria ed adeguamento igienico-funzionale;

- Mitigazione della vulnerabilità dei fabbricati;
- Opere di drenaggio delle acque superficiali e sotterranee;
- Ampliamenti per adeguamenti igienico funzionali;
- Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia

E' inoltre ammessa la realizzazione di nuove pertinenze rurali non residenziali

2.2.4. Accertamenti geologici prescritti

Si fa notare che gli interventi migliorativi delle condizioni geomorfologiche presenti (consolidamenti versante, drenaggio superficiale e sotterraneo) dovranno essere corredati e supportati da studi geologici.

In questa sede gli accertamenti geologici prescritti sono prevedibili, solo fino alla fase degli "studi d'inquadramento geologico", ancorché spinti al massimo dell'approfondimento consentito per un livello d'indagini ancora sostanzialmente non "puntuali" (ossia dettagliati ma a scala territoriale).

Per le zone classificate in classe 3a1 e 3a2 è, comunque, possibile prefigurare alcuni interventi di modestissima o lieve incidenza (piccoli fabbricati rurali), che già in questa sede possono essere ritenuti geologicamente ammessi, pur senza gli studi e le indagini preliminari di cui sopra.

Per tutti gli interventi permessi (vedi Edifici Sparsi), il progetto esecutivo dovrà essere corredato da relazione geologico-tecnica, da indagini in sito, che a discrezione del Professionista Geologo incaricato, in base alla tipologia ed alle dimensioni dell'intervento e delle problematiche geotecniche connesse, potranno essere di tipo "minimo" o "completo".

2.3. Classe 3b

2.3.1. Generalità

La Classe 3b riguarda zone edificate in cui sono stati individuati movimenti di versante o processi fluviali, di dimensione e portata differenti allo stato attivo o anche quiescenti, o sono comunque presenti condizioni geomorfologiche tali da conferire a queste aree un grado di pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata.

La classe 3b riguarda unicamente isolate unità abitative, posti in aree collinari, che si trovano all'interno o ai margini d'ampie zone contrassegnate dalla classe 3 Indifferenziata, 3a1 o 3a2.

La Circolare 7/LAP del 1996 prevede, per tale classe, l'obbligo d'interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente, senza i quali valgono, in generale, le prescrizioni all'utilizzo del suolo presenti nell'Art 9 della N.d.A. PAI.

Tale prescrizione, seppur valida dal punto di vista generale, non si addice pienamente alle peculiarità delle singole aree edificate ricadenti nella Classe 3b, in quanto, se in alcuni casi sono sufficienti gli interventi di riassetto per ripristinare condizioni di sicurezza tali da poter prevedere determinate tipologie d'intervento, in altre situazioni, anche a seguito degli interventi di cui sopra, la situazione di rischio rimarrebbe tale da non permettere la realizzazione di nuove edificazioni.

Per una definizione più organica e realistica della situazione delle singole aree edificate, in relazione alle condizioni di pericolosità geomorfologica, seguendo la "traccia" proposta dalla Nota Tecnica Esplicativa alla Circ. 7/LAP del 1996, è stata effettuata una suddivisione all'interno della Classe 3b.

L'avvenuta minimizzazione del rischio, dovrà essere certificata dall'Amministrazione Comunale, tramite specifica Delibera di Consiglio Comunale per singole aree o porzioni di esse, che attesti l'effettiva riduzione del pericolo geomorfologico, a seguito dell'avvenuta realizzazione degli interventi di riassetto.

Solo dopo codesta certificazione ufficiale, si potrà procedere alla realizzazione degli interventi appartenenti alle ulteriori tipologie prospettate, dalle presenti norme, per le singole sottoclassi individuate.

2.3.2. Classe 3b1

Zone edificate ubicate in aree collinari contraddistinte da un grado di pericolosità geomorfologica elevata, esterne alle perimetrazioni dei dissesti attivi o quiescenti (vedi Tav. 5).

Sono ammessi i seguenti interventi:

- Demolizione senza ricostruzione;
- Manutenzione ordinaria ed adeguamento igienico-funzionale;
- Mitigazione della vulnerabilità dei fabbricati;
- Opere di drenaggio delle acque superficiali e sotterranee;
- Ampliamenti per adeguamenti igienico funzionali;
- Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia

In assenza di opere di riassetto, non sono, comunque, ammessi interventi che comportino un aumento del carico antropico

Per questa classe, gli interventi di consolidamento necessari per minimizzare il rischio sono (a grandi linee) i seguenti:

- Opere di consolidamento e sistemazione dei versanti (anche mediante l'utilizzo di I.N.);
- Sistemi di drenaggio delle acque superficiali e (eventualmente) sotterranee;

Solamente a seguito del raggiungimento della "minimizzazione del rischio" saranno consentiti, oltre ai precedenti elencati, i seguenti interventi:

- Ristrutturazione urbanistica
- Completamento
- Ampliamento
- Nuovo impianto

2.3.3. Classe 3b2

Zone edificate ubicate all'interno della perimetrazione di dissesto quiescente (Fq) caratterizzate da un grado di pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata (vedi Tav. 5). Valgono in generale le prescrizioni previste dall'ART. 9 Comma 3 delle N.d.A. PAI.

Sono, in ogni caso, ammessi i seguenti interventi:

- Demolizione senza ricostruzione;
- Manutenzione ordinaria ed adeguamento igienico-funzionale;
- Opere di bonifica, monitoraggio e consolidamento di movimenti franosi;
- Mitigazione della vulnerabilità dei fabbricati;
- Opere di drenaggio delle acque superficiali e sotterranee;
- Ampliamenti per adeguamenti igienico funzionali;
- Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

In assenza di opere di riassetto, non sono, comunque, ammessi interventi che comportino un aumento del carico antropico

Per questa classe, gli interventi di consolidamento necessari per minimizzare il rischio sono (a grandi linee) i seguenti:

- Opere di consolidamento e sistemazione dei versanti (anche mediante l'utilizzo di I.N.);
- Sistemi di drenaggio delle acque superficiali e (eventualmente) sotterranee;

Si fa presente che, nei casi in cui le aree sono interne alla perimetrazione di un dissesto per scivolamento planare, data l'estensione areale del dissesto ed il contesto geologico in generale, tali interventi di minimizzazione del rischio necessari, sono d'entità notevole, con costi difficilmente

sostenibili da privati. Si consiglia quindi di effettuare uno “studio d’inquadramento geologico” per valutare la fattibilità e il rapporto costi/benefici dell’intervento.

Solamente a seguito del raggiungimento della “minimizzazione del rischio” saranno consentiti, oltre ai precedenti elencati, i seguenti interventi:

- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Completamento
- Ampliamento

2.3.4. Classe 3b3

Zone edificate, ubicate all’interno della perimetrazione di dissesto attivo (Fa), caratterizzate da un grado di pericolosità geomorfologica molto elevata (vedi Tav. 5). Valgono in generale le prescrizioni previste dall’ART. 9 Comma 2 delle N.d.A. PAI.

Sono, in ogni caso, ammessi i seguenti interventi:

- Demolizione senza ricostruzione;
- Manutenzione ordinaria ed adeguamento igienico-funzionale;
- Opere di bonifica, monitoraggio e consolidamento di movimenti franosi;
- Mitigazione della vulnerabilità dei fabbricati;
- Opere di drenaggio delle acque superficiali e sotterranee;

Per questa classe, gli interventi di consolidamento necessari per minimizzare il rischio sono i seguenti:

- Opere di consolidamento e sistemazione dei versanti (anche mediante l’utilizzo di I.N.);
- Sistemi di drenaggio delle acque superficiali e (eventualmente) sotterranee;
- Difese arginali (Zona Ee – estremità Ovest del Comune – Esondato P.A.I. T. Stura);

Si fa presente che, in molti casi, data l’estensione areale del dissesto ed il contesto geologico, tali interventi di minimizzazione del rischio necessari, sono d’entità notevole, con costi difficilmente sostenibili da privati. Si consiglia quindi di effettuare uno “studio d’inquadramento geologico” per valutare la fattibilità e il rapporto costi/benefici dell’intervento.

Solamente a seguito del raggiungimento della “minimizzazione del rischio” saranno consentiti, oltre ai precedenti elencati, i seguenti interventi:

- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo

Non sono ammessi interventi che comportino un aumento del carico antropico, anche a seguito d'interventi di riassetto territoriale

Dato il critico contesto geologico-geomorfologico, gli interventi migliorativi di cui sopra dovranno essere corredati e supportati da studi geologici dettagliati comprendenti indagini in sito volte all'individuazione di eventuali cavità minerarie sotterranee (sondaggi geognostici, indagini geofisiche).

2.3.5. Accertamenti geologici prescritti

Per gli interventi e le opere da eseguire, o da realizzare, su terreni compresi nella Classe 3b di Tavola. 5 deve essere prodotto quanto segue (Rif. Tab. 1):

Per tutti gli interventi permessi che comportino la minimizzazione del rischio geomorfologico riscontrato ed una successiva modifica del suolo e/o nuovi interventi che determinino un aumento del carico antropico, il progetto esecutivo dovrà essere corredato da relazione geologico-tecnica, da indagini in sito, che a discrezione del Professionista Geologo incaricato, in base alla tipologia ed alle dimensioni dell'intervento e delle problematiche geotecniche connesse, potranno essere di tipo "minimo" o "completo".

2.4. Ulteriori norme di carattere specifico e fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Le norme geologiche d'attuazione per la Classe 3, prevedono il divieto d'interventi che aumentano il rischio geomorfologico riscontrato. Gli interventi che non riducono il rischio, potranno essere autorizzati solo previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento, in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa. Si rammenta che il rischio geologico è definito prioritariamente dal tempo/uomo di permanenza nei fabbricati e, secondariamente, dal valore economico delle attività presenti;

Le Acque Pubbliche o Demaniali (indicate con tratto di color blu all'interno della Tav. 5), sono soggette alle prescrizioni dell'ART. 96 - R.D. 583/04, per cui sussiste una fascia di inedificabilità pari a 10 m su entrambe le sponde. Per le recinzioni di ogni tipologia, vige una distanza di rispetto non inferiore a 4 m;

Per i restanti corsi d'acqua, non classificati come Pubblici o Demaniali (indicati con tratto di color rosso all'interno della Tav. 5), si pone una fascia d'inedificabilità pari a 10 m da ambo le sponde.

Le fasce d'inedificabilità di cui ai punti precedenti potranno essere ridotte a non meno di 5 m, previa esecuzione di verifica idraulica, con i criteri della Direttiva "piena di progetto" dell'Autorità di bacino. Gli interventi non dovranno, in ogni caso, determinare un aumento del rischio per gli edifici e le infrastrutture circostanti;

Non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolato idrografico minore, mediante tubi o scolmatori, anche di ampia sezione;

Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua, dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno, a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene", misurata a monte dell'opera. Questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;

Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari;

Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche, deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde, a fini ispettivi e manutentivi.

ART.46 ADEGUAMENTO AL PROGETTO DI CANDIDATURA UNESCO DEI PAESAGGI VITIVINICOLI DI LANGHE, ROERO E MONFERRATO

Il progetto definitivo della Variante al vigente PRGC adegua le NTA e la cartografia al progetto di candidatura UNESCO dei paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato.

Il territorio comunale inserito nella Core Zone 3: Asti Spumante, di cui all'allegato 2 alla DGR del 16 marzo 2010, n. 87-13852, è sottoposto alle prescrizioni vincolanti e cogenti contenute nell'allegato 3 alla citata DGR con immediata attuazione e osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati titolari di potestà territoriali o di diritti di proprietà e prevalgono sulle disposizioni eventualmente incompatibili contenute nei vigenti strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e nei relativi strumenti di attuazione.

ART.47 ELABORATI DELLA VARIANTE STRUTTURALE AI SENSI DELLA L.R. N.1/07

Elaborati di carattere geologico

Tav. 1 Carta geologico strutturale

Tav. 2 Carta dei dissesti

Tav. 2bis Carta dei codici

Tav. 3 Carta geoidrologica

Tav.4 Carta dell'acclività

Tav. 5 Carta di sintesi

Tav.6 Carta delle opere idrauliche

Relazione geologico tecnica

Schede di aree

Prescrizioni tecniche

Schede morfologiche delle opere idrauliche interferenti con il reticolo idrografico

Schede di rilevamento frane

Elaborati di carattere urbanistico

Elaborato 1 Relazione illustrativa e scheda quantitativa dei dati urbani

Elaborato 2 Norme tecniche di attuazione (testo coordinato)

Tavola 3.1 Opere di urbanizzazione esistenti e in progetto sul territorio comunale sc. 1:5.000

Tavola 3.2 Opere di urbanizzazione esistenti e in progetto sul territorio comunale
Concentrico e Frazione Balbi (tavola di dettaglio) sc. 1:2.000

Tavola 4.1 Planimetria di progetto – Assetto generale del territorio sc. 1:5.000

Tavola 4.2 Planimetria di progetto – Assetto del capoluogo e frazioni sc. 1:2.000

Tavola 4.3 Planimetria di progetto – Aree produttive sc. 1:2.000

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI CASTIGLIONE TINELLA**

AREA EDIFICATA DI ORIGINE ANTICA DI RECUPERO AMBIENTALE C.S.1

| | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| DESTINAZIONE: RESIDENZIALE | UBICAZIONE CAPOLUOGO | TABELLA N. 1 |
|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------|

| | | | |
|--|--|--------|-----------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | (St) | mq. | 23.440 |
| SUPERFICIE FONDIARIA | (Sf) | mq. | 11.270 |
| SUPERFICIE COPERTA | (Sc) | mq. | 3.850 |
| VOLUME EDIFICATO | (Ve) | mc. | 23.100 |
| DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE | (dte) | mc/mq. | 0,98 |
| DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE | (dfe) | mc/mq. | 2,05 |
| ABITANTI ATTUALI | 98 | | |
| ABITANTI TEORICI | 120 | | |
| ABITANTI INSEDIABILI | - | | |
| STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: | Piano di Recupero ex art. 41/Bis L.R. 56/77 e s.m.i. (P.P.E. ex art. 38 e segg. L.R. 56/77 e s.m.i.) | | |
| CARATTERISTICHE EDIFICATORIE: | | | |
| Ift | (indice di fabbricabilità territoriale) | mc/mq. | esistente |
| Iff | (indice di fabbricabilità fondiaria) | mc/mq. | esistente |
| H | (altezza massima) | m. | esistente |
| Rc | (rapporto di copertura) | | esistente |
| Dm | (distanza minima dal confine) | m. | esistente |
| Df | (distanza minima dai fabbricati) | m. | esistente |
| Ds | (distanza minima dal ciglio stradale) | m. | esistente |
| INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: | | | |
| e) manutenzione ordinaria | | | |
| f) manutenzione straordinaria | | | |
| g) restauro e risanamento conservativo | | | |

- h) ristrutturazione edilizia
- i) le aree libere sono inedificabili
con la contestuale osservanza della planimetria di Progetto in scala 1:1.000 (Tav. 17/A-V) e
gli artt. 10, 11 e 12 N.T.A.

AREA EDIFICATA DI ORIGINE ANTICA DI RECUPERO AMBIENTALE C.S.2

| | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| DESTINAZIONE: RESIDENZIALE | UBICAZIONE FRAZ. BALBI | TABELLA N. 2 |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|

| | | | |
|---|--|--------|-----------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | (St) | mq. | 6.520 |
| SUPERFICIE FONDIARIA | (Sf) | mq. | 3.680 |
| SUPERFICIE COPERTA | (Sc) | mq. | 620 |
| VOLUME EDIFICATO | (Ve) | mc. | 3.720 |
| DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE | (dte) | mc/mq. | 0,57 |
| DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE | (dfe) | mc/mq. | 1,01 |
| ABITANTI ATTUALI | 4 | | |
| ABITANTI TEORICI | 20 | | |
| ABITANTI INSEDIABILI | - | | |
| STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: | Piano di Recupero ex art. 41/Bis L.R. 56/77 e s.m.i. (P.P.E. ex art. 38 e segg. L.R. 56/77 e s.m.i.) | | |
| CARATTERISTICHE EDIFICATORIE: | | | |
| Ift | (indice di fabbricabilità territoriale) | mc/mq. | esistente |
| Iff | (indice di fabbricabilità fondiaria) | mc/mq. | esistente |
| H | (altezza massima) | m. | esistente |
| Rc | (rapporto di copertura) | | esistente |
| Dm | (distanza minima dal confine) | m. | esistente |
| Df | (distanza minima dai fabbricati) | m. | esistente |
| Ds | (distanza minima dal ciglio stradale) | m. | esistente |
| INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: | | | |
| j) manutenzione ordinaria | | | |
| k) manutenzione straordinaria | | | |
| l) restauro e risanamento conservativo | | | |
| m) ristrutturazione edilizia | | | |
| n) le aree libere sono inedificabili | | | |
| con la contestuale osservanza della planimetria di Progetto in scala 1:1.000 (Tav. 17/A-V) e gli artt. 10, 11 e 12 N.T.A. | | | |

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.1

| | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| DESTINAZIONE: RESIDENZIALE | UBICAZIONE CAPOLUOGO | TABELLA N. 3 |
|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------|

| | | | |
|--|---|--------|-----------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | (St) | mq. | 29.404 |
| SUPERFICIE FONDIARIA | (Sf) | mq. | 27.384 |
| SUPERFICIE COPERTA | (Sc) | mq. | 5.218 |
| VOLUME EDIFICATO | (Ve) | mc. | 30.738 |
| DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE | (dte) | mc/mq. | 1,04 |
| DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE | (dfe) | mc/mq. | 1,12 |
| SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI LIBERI EDIFICABILI | | mq. | 884 |
| ABITANTI ATTUALI | 70 | | |
| ABITANTI TEORICI | 130 + 6 | | |
| ABITANTI INSEDIABILI | 6 | | |
| CARATTERISTICHE EDIFICATORIE: | | | |
| Ift | (indice di fabbricabilità territoriale) | mc/mq. | esistente |
| Iff | (indice di fabbricabilità fondiaria) | mc/mq. | 1,25 |
| H | (altezza massima) | m. | 8,00 |
| Rc | (rapporto di copertura) | | 1/3 |
| Dm | (distanza minima dal confine) | m. | 5,00 |
| Df | (distanza minima dai fabbricati) | m. | 10,00 |
| Ds | (distanza minima dal ciglio stradale) | m. | 5,00 |
| INTERVENTI AMMESSI: | | | |
| Adeguamento igienico-sanitario e di altezza dei piani, ristrutturazione senza alterazione di volumetria; demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria nell'assoluto rispetto delle dimensioni perimetriche e di altezza esistenti; utilizzazione delle strutture tecniche a fini abitativi. | | | |
| SONO AMMESSE NUOVE COSTRUZIONI ESCLUSIVAMENTE NEI LOTTI LIBERI INDIVIDUATI SULLA CARTOGRAFIA DI PIANO. | | | |
| Vedi artt. 10 e 13 N.T.A. | | | |

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.2

| | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| DESTINAZIONE: RESIDENZIALE | UBICAZIONE CAPOLUOGO | TABELLA N. 4 |
|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------|

| | | | |
|--|---|--------|-----------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | (St) | mq. | 15.550 |
| SUPERFICIE FONDIARIA | (Sf) | mq. | 13.840 |
| SUPERFICIE COPERTA | (Sc) | mq. | 2.480 |
| VOLUME EDIFICATO | (Ve) | mc. | 14.790 |
| DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE | (dte) | mc/mq. | 0,95 |
| DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE | (dfe) | mc/mq. | 1,06 |
| | | | |
| ABITANTI ATTUALI | 50 | | |
| ABITANTI TEORICI | 85 | | |
| ABITANTI INSEDIABILI | - | | |
| | | | |
| CARATTERISTICHE EDIFICATORIE: | | | |
| Ift | (indice di fabbricabilità territoriale) | mc/mq. | esistente |
| Iff | (indice di fabbricabilità fondiaria) | mc/mq. | 1,25 |
| H | (altezza massima) | m. | 8,00 |
| Rc | (rapporto di copertura) | | 1/3 |
| Dm | (distanza minima dal confine) | m. | 5,00 |
| Df | (distanza minima dai fabbricati) | m. | 10,00 |
| Ds | (distanza minima dal ciglio stradale) | m. | 5,00 |
| | | | |
| INTERVENTI AMMESSI: | | | |
| Adeguamento igienico-sanitario e di altezza dei piani, ristrutturazione senza alterazione di volumetria; demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria nell'assoluto rispetto delle dimensioni perimetriche e di altezza esistenti; utilizzazione delle strutture tecniche a fini abitativi. | | | |
| SONO AMMESSE NUOVE COSTRUZIONI ESCLUSIVAMENTE NEI LOTTI LIBERI INDIVIDUATI SULLA CARTOGRAFIA DI PIANO. | | | |
| Vedi artt. 10 e 13 N.T.A | | | |

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.3

| | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| DESTINAZIONE: RESIDENZIALE | UBICAZIONE CAPOLUOGO | TABELLA N. 5 |
|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------|

| | | | | |
|--|---|--------|------------------|--------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | (St) | mq. | 9.980 | 9.860* |
| SUPERFICIE FONDIARIA | (Sf) | mq. | 9.980 | 9.860* |
| SUPERFICIE COPERTA | (Sc) | mq. | 438 | |
| VOLUME EDIFICATO | (Ve) | mc. | 2.400 | |
| DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE | (dte) | mc/mq. | 0,24 | |
| DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE | (dfe) | mc/mq. | 0,24 | |
| SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI LIBERI EDIFICABILI | | mq. | 3.280 | 3.400* |
| *Dati Sup. (correzione errori materiali contenuti nel PRG vigente.) | | | | |
| ABITANTI ATTUALI | | | | |
| ABITANTI TEORICI | 34 + 25 | | | |
| ABITANTI INSEDIABILI | 25 | | | |
| CARATTERISTICHE EDIFICATORIE: | | | | |
| Ift | (indice di fabbricabilità territoriale) | mc/mq. | esistente | |
| Iff | (indice di fabbricabilità fondiaria) | mc/mq. | 1,25 | |
| H | (altezza massima) | m. | 8,00 | |
| Rc | (rapporto di copertura) | | 1/3 | |
| Dm | (distanza minima dal confine) | m. | 5,00 | |
| Df | (distanza minima dai fabbricati) | m. | 10,00 | |
| Ds | (distanza minima dal ciglio stradale) | m. | 5,00 | |
| INTERVENTI AMMESSI: | | | | |
| Adeguamento igienico-sanitario e di altezza dei piani, ristrutturazione senza alterazione di volumetria; demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria nell'assoluto rispetto delle dimensioni perimetriche e di altezza esistenti; utilizzazione delle strutture tecniche a fini abitativi. | | | | |
| SONO AMMESSE NUOVE COSTRUZIONI ESCLUSIVAMENTE NEI LOTTI LIBERI INDIVIDUATI SULLA CARTOGRAFIA DI PIANO. | | | | |
| Vedi artt. 10 e 13 N.T.A. | | | | |

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.4

| | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| DESTINAZIONE: RESIDENZIALE | UBICAZIONE CAPOLUOGO | TABELLA N. 5 |
|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------|

| | | | |
|--|---|---------|------------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | (St) | mq. | 4.590 |
| SUPERFICIE FONDIARIA | (Sf) | mq. | 4.590 |
| SUPERFICIE COPERTA | (Sc) | mq. | 160 |
| VOLUME EDIFICATO | (Ve) | mc | 960 |
| DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE | (dte) | mc/mq. | 0,24 |
| DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE | (dfe) | mc/mq. | 0,24 |
| SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI LIBERI EDIFICABILI | | mq. | 2.405 |
| Correzione errori materiali contenuti nel PRG vigente. | | | |
| ABITANTI ATTUALI | | | |
| ABITANTI TEORICI | 7 | | |
| ABITANTI INSEDIABILI | 18 | | |
| CARATTERISTICHE EDIFICATORIE: | | | |
| Ift | (indice di fabbricabilità territoriale) | mc/mq. | esistente |
| Iff | (indice di fabbricabilità fondiaria) | mc/mq. | 1,25 |
| Iff | (indice di fabbricabilità fondiaria per il lotto libero) | mc./mq. | 0,70 |
| H | (altezza massima) | m. | 8,00 |
| Rc | (rapporto di copertura) | | 1/3 |
| <u>Vp</u> | <u>(valore area a verde privato da prevedere nel nuovo lotto)</u> | | <u>1/3</u> |
| Dm | (distanza minima dal confine) | m. | 5,00 |
| Df | (distanza minima dai fabbricati) | m. | 10,00 |
| Ds | (distanza minima dal ciglio stradale) | m. | 5,00 |
| INTERVENTI AMMESSI: | | | |
| Adeguamento igienico-sanitario e di altezza dei piani, ristrutturazione senza alterazione di volumetria; demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria nell'assoluto rispetto delle dimensioni perimetriche e di altezza esistenti; utilizzazione delle strutture tecniche a fini abitativi. | | | |

SONO AMMESSE NUOVE COSTRUZIONI ESCLUSIVAMENTE NEI LOTTI LIBERI
INDIVIDUATI SULLA CARTOGRAFIA DI PIANO.
Vedi artt. 10 e 13 N.T.A.

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.5

| | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| DESTINAZIONE: RESIDENZIALE | UBICAZIONE FRAZ. BALBI | TABELLA N. 5 |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|

| | | | |
|--|-------|--------|-----------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | (St) | mq. | 2.685 |
| SUPERFICIE FONDIARIA | (Sf) | mq. | 2.685 |
| SUPERFICIE COPERTA | (Sc) | mq. | 315 |
| VOLUME EDIFICATO | (Ve) | mc. | |
| DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE | (dte) | mc/mq. | 0,24 |
| DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE | (dfe) | mc/mq. | 0,24 |
| SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI LIBERI EDIFICABILI | | mq. | 0,00 |
| Correzione errori materiali contenuti nel PRG vigente. | | | |
| ABITANTI ATTUALI | | | |
| ABITANTI TEORICI | 20 | | |
| ABITANTI INSEDIABILI | --- | | |
| <u>AREA CONSOLIDATA A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (EX L.L.2)</u> | | | |
| CARATTERISTICHE EDIFICATORIE: | | | |
| Ift (indice di fabbricabilità territoriale) | | mc/mq. | esistente |
| Iff (indice di fabbricabilità fondiaria) | | mc/mq. | 1,25 |
| H (altezza massima) | | m. | 8,00 |
| Rc (rapporto di copertura) | | | 1/3 |
| Dm (distanza minima dal confine) | | m. | 5,00 |
| Df (distanza minima dai fabbricati) | | m. | 10,00 |
| Ds (distanza minima dal ciglio stradale) | | m. | 5,00 |
| INTERVENTI AMMESSI: | | | |
| Adeguamento igienico-sanitario e di altezza dei piani, ristrutturazione senza alterazione di volumetria; demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria nell'assoluto rispetto delle dimensioni perimetriche e di altezza esistenti; utilizzazione delle strutture tecniche a fini abitativi. | | | |
| SONO AMMESSE NUOVE COSTRUZIONI ESCLUSIVAMENTE NEI LOTTI LIBERI INDIVIDUATI SULLA CARTOGRAFIA DI PIANO. | | | |
| Vedi artt. 10 e 13 N.T.A. | | | |

LOTTO LIBERO EDIFICABILE**L.L.1****DESTINAZIONE: RESIDENZIALE****UBICAZIONE
FRAZ. BALBI****TABELLA
N. 6**

| | | | |
|--------------------------------------|--|--------|-------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | (St) | mq. | 3.265 |
| SUPERFICIE FONDIARIA | (Sf) | mq. | 2.065 |
| SUPERFICIE COPERTA | (Se) | mq. | |
| VOLUME EDIFICATO | (Ve) | mc. | |
| DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE | (dte) | mc/mq. | |
| DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE | (dfe) | mc/mq. | |
| | | | |
| ABITANTI ATTUALI | | | |
| ABITANTI TEORICI | | | 15 |
| ABITANTI INSEDIABILI | | | 15 |
| STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: | Piano di Recupero ex art. 41/Bis L.R. 56/77 e s.m.i. (P.P.E. ex art. 38 e segg. L.R. 56/77 e s.m.i.) | | |
| | | | |
| CARATTERISTICHE EDIFICATORIE: | | | |
| Ift | (indice di fabbricabilità territoriale) | mc/mq. | |
| Iff | (indice di fabbricabilità fondiaria) | mc/mq. | 1,25 |
| H | (altezza massima) | m. | 8,00 |
| Re | (rapporto di copertura) | | 1/4 |
| Dm | (distanza minima dal confine) | m. | 5,00 |
| Df | (distanza minima dai fabbricati) | m. | 10,00 |
| Ds | (distanza minima dal ciglio stradale) | m. | 5,00 |

Vedi art. 13 N.T.A.

LOTTO LIBERO EDIFICABILE**L.L.3****DESTINAZIONE: RESIDENZIALE****UBICAZIONE
FRAZ. BALBI****TABELLA
N. 7**

| | | | |
|---------------------------------|-------|--------|-------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | (St) | mq. | 3.218 |
| SUPERFICIE FONDIARIA | (Sf) | mq. | 2.732 |
| SUPERFICIE COPERTA | (Se) | mq. | |
| VOLUME EDIFICATO | (Ve) | mc. | |
| DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE | (dte) | mc/mq. | |
| DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE | (dfe) | mc/mq. | |

ABITANTI ATTUALI

ABITANTI TEORICI 18

ABITANTI INSEDIABILI 18

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

| | | | |
|---|--|--------|-------|
| Ift (indice di fabbricabilità territoriale) | | mc/mq. | |
| Iff (indice di fabbricabilità fondiaria) | | mc/mq. | 1,25 |
| H (altezza massima) | | m. | 8,00 |
| Re (rapporto di copertura) | | | 1/4 |
| Dm (distanza minima dal confine) | | m. | 5,00 |
| Df (distanza minima dai fabbricati) | | m. | 10,00 |
| Ds (distanza minima dal ciglio stradale) | | m. | 5,00 |

Vedi art. 13 N.T.A.

LOTTO LIBERO EDIFICABILE**L.L.4****DESTINAZIONE: RESIDENZIALE****UBICAZIONE
FRAZ. BALBI****TABELLA
N. 7**

| | | | |
|---------------------------------|---|--------|-------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | (St) | mq. | 360 |
| SUPERFICIE FONDIARIA | (Sf) | mq. | 360 |
| SUPERFICIE COPERTA | (Sc) | mq. | - |
| VOLUME EDIFICATO | (Ve) | mc. | - |
| DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE | (dte) | mc/mq. | - |
| DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE | (dfe) | mc/mq. | - |
| | | | |
| ABITANTI ATTUALI | | | |
| ABITANTI TEORICI | | | |
| ABITANTI INSEDIABILI | 5 | | |
| | | | |
| CARATTERISTICHE EDIFICATORIE: | | | |
| Ift | (indice di fabbricabilità territoriale) | mc/mq. | |
| Iff | (indice di fabbricabilità fondiaria) | mc/mq. | 1,25 |
| H | (altezza massima) | m. | 8,00 |
| Rc | (rapporto di copertura) | | 1/4 |
| Dm | (distanza minima dal confine) | m. | 5,00 |
| Df | (distanza minima dai fabbricati) | m. | 10,00 |
| Ds | (distanza minima dal ciglio stradale) | m. | 5,00 |
| | | | |
| Vedi art. 13 N.T.A. | | | |

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO**A.E.1****DESTINAZIONE: RESIDENZIALE****UBICAZIONE
CAPOLUOGO****TABELLA
N. 8**

| | | | |
|--------------------------------------|---|--------|-------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | (St) | mq. | 17880 |
| SUPERFICIE FONDIARIA | (Sf) | mq. | 17228 |
| SUPERFICIE COPERTA | (Sc) | mq. | - |
| VOLUME EDIFICATO | (Ve) | mc. | - |
| DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE | (dte) | mc/mq. | - |
| DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE | (dfe) | mc/mq. | - |
| | | | |
| ABITANTI ATTUALI | - | | |
| ABITANTI TEORICI | 79 | | |
| ABITANTI INSEDIABILI | 79 | | |
| | | | |
| CARATTERISTICHE EDIFICATORIE: | | | |
| Ift | (indice di fabbricabilità territoriale) | mc/mq. | 0,40 |
| Iff | (indice di fabbricabilità fondiaria) | mc/mq. | 0,50 |
| H | (altezza massima) | m. | 8,00 |
| Rc | (rapporto di copertura) | | 1/4 |
| Dm | (distanza minima dal confine) | m. | 5,00 |
| Df | (distanza minima dai fabbricati) | m. | 10,00 |
| Ds | (distanza minima dal ciglio stradale) | m. | 5,00 |

INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:

Vedi artt. 10 e 14 N.T.A.

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO**A.E.2****DESTINAZIONE: RESIDENZIALE****UBICAZIONE
CAPOLUOGO****TABELLA
N. 9**

| | | | |
|--------------------------------------|---|--------|-------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | (St) | mq. | 6.400 |
| SUPERFICIE FONDIARIA | (Sf) | mq. | 5.200 |
| SUPERFICIE COPERTA | (Sc) | mq. | - |
| VOLUME EDIFICATO | (Ve) | mc. | - |
| DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE | (dte) | mc/mq. | - |
| DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE | (dfe) | mc/mq. | - |
| | | | |
| ABITANTI ATTUALI | - | | |
| ABITANTI TEORICI | 43 | | |
| ABITANTI INSEDIABILI | 43 | | |
| | | | |
| CARATTERISTICHE EDIFICATORIE: | | | |
| Ift | (indice di fabbricabilità territoriale) | mc/mq. | 0,60 |
| Iff | (indice di fabbricabilità fondiaria) | mc/mq. | 0,80 |
| H | (altezza massima) | m. | 8,00 |
| Rc | (rapporto di copertura) | | 1/4 |
| Dm | (distanza minima dal confine) | m. | 5,00 |
| Df | (distanza minima dai fabbricati) | m. | 10,00 |
| Ds | (distanza minima dal ciglio stradale) | m. | 5,00 |

INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:

Vedi artt. 10 e 14 N.T.A.

AREA PRODUTTIVA ESISTENTE CHE SI CONFERMA**P.E.1**

| DESTINAZIONE: PRODUTTIVA | UBICAZIONE CAPOLUOGO | TABELLA N. 10 |
|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------|

| | | | |
|--------------------------------------|---|--------|--------------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | (St) | mq. | 7.724 |
| SUPERFICIE FONDIARIA | (Sf) | mq. | 7.724 |
| SUPERFICIE COPERTA | (Sc) | mq. | 1.560 |
| VOLUME EDIFICATO | (Ve) | mc. | 8.430 |
| DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE | (dte) | mc/mq. | 1,09 |
| DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE | (dfe) | mc/mq. | 1,09 |
| | | | |
| ABITANTI ATTUALI | 6 | | |
| ABITANTI TEORICI | - | | |
| ABITANTI INSEDIABILI | - | | |
| | | | |
| CARATTERISTICHE EDIFICATORIE: | | | |
| Ift | (indice di fabbricabilità territoriale) | mc/mq. | - |
| Iff | (indice di fabbricabilità fondiaria) | mc/mq. | - |
| H | (altezza massima) | m. | - |
| Rc | (rapporto di copertura) | | 1/2 |
| Dm | (distanza minima dal confine) | m. | h fabbricato |
| Df | (distanza minima dai fabbricati) | m. | 10,00 |
| Ds | (distanza minima dal ciglio stradale) | m. | 10,00 |
| | | | |
| I | | | |
| Vedi art. 15 N.T.A. | | | |

AREA PRODUTTIVA ESISTENTE CHE SI CONFERMA**P.E.2**

| DESTINAZIONE: PRODUTTIVA | UBICAZIONE CAPOLUOGO | TABELLA N. 11 |
|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------|

| | | | |
|--------------------------------------|---|--------|-------------------------------------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | (St) | mq. | 3.180 |
| SUPERFICIE FONDIARIA | (Sf) | mq. | 3.180 |
| SUPERFICIE COPERTA | (Sc) | mq. | 350 |
| VOLUME EDIFICATO | (Ve) | mc. | 2.190 |
| DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE | (dte) | mc/mq. | 0,68 |
| DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE | (dfe) | mc/mq. | 0,68 |
| | | | |
| ABITANTI ATTUALI | | | 8 |
| ABITANTI TEORICI | | | - |
| ABITANTI INSEDIABILI | | | - |
| | | | |
| CARATTERISTICHE EDIFICATORIE: | | | |
| Ift | (indice di fabbricabilità territoriale) | mc/mq. | - |
| Iff | (indice di fabbricabilità fondiaria) | mc/mq. | - |
| H | (altezza massima) | m. | - |
| Rc | (rapporto di copertura) | | 1/2 |
| Dm | (distanza minima dal confine) | m. | h fabbricato |
| Df | (distanza minima dai fabbricati) | m. | 10,00 (ampliamenti in adiacenza) |
| Ds | (distanza minima dal ciglio stradale) | m. | 10,00 |
| | | | |
| Vedi art. 15 N.T.A. | | | |

AREA PRODUTTIVA ESISTENTE CHE SI CONFERMA**P.E.3**

| | | |
|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| DESTINAZIONE: PRODUTTIVA | UBICAZIONE FRAZ. BALBI | TABELLA N. 12 |
|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|

| | | | |
|--------------------------------------|---|--------|-------------------------------------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | (St) | mq. | 760 |
| SUPERFICIE FONDIARIA | (Sf) | mq. | 760 |
| SUPERFICIE COPERTA | (Sc) | mq. | 326 |
| VOLUME EDIFICATO | (Ve) | mc. | 1.776 |
| DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE | (dte) | mc/mq. | 2,33 |
| DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE | (dfe) | mc/mq. | 2,33 |
| | | | |
| ABITANTI ATTUALI | | | |
| ABITANTI TEORICI | - | | |
| ABITANTI INSEDIABILI | - | | |
| | | | |
| CARATTERISTICHE EDIFICATORIE: | | | |
| Ift | (indice di fabbricabilità territoriale) | mc/mq. | - |
| Iff | (indice di fabbricabilità fondiaria) | mc/mq. | - |
| H | (altezza massima) | m. | - |
| Rc | (rapporto di copertura) | | 1/2 |
| Dm | (distanza minima dal confine) | m. | h fabbricato |
| Df | (distanza minima dai fabbricati) | m. | 10,00 (ampliamenti in adiacenza) |
| Ds | (distanza minima dal ciglio stradale) | m. | 10,00 |
| | | | |
| Vedi art. 15 N.T.A. | | | |

AREA PRODUTTIVA ARTIGIANALE DI NUOVO IMPIANTO P.A.1

| | | |
|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| DESTINAZIONE: PRODUTTIVA | UBICAZIONE CAPOLUOGO | TABELLA N. 13 |
|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------|

| | | | | |
|--|---|--------|--------------|--------------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | (St) | mq. | 11.316 | <u>6.780</u> |
| SUPERFICIE FONDIARIA | (Sf) | mq. | 11.316 | <u>6.780</u> |
| SUPERFICIE COPERTA | (Sc) | mq. | - | |
| VOLUME EDIFICATO | (Ve) | mc. | - | |
| DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE | (dte) | mc/mq. | - | |
| DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE | (dfe) | mc/mq. | - | |
| ABITANTI ATTUALI | - | | | |
| ABITANTI TEORICI | - | | | |
| ABITANTI INSEDIABILI | - | | | |
| CARATTERISTICHE EDIFICATORIE: | | | | |
| Ift | (indice di fabbricabilità territoriale) | mc/mq. | - | |
| Iff | (indice di fabbricabilità fondiaria) | mc/mq. | - | |
| H | (altezza massima) | m. | - | |
| Rc | (rapporto di copertura) | | | 1/2 |
| Dm | (distanza minima dal confine) | m. | h fabbricato | |
| Df | (distanza minima dai fabbricati) | m. | 10,00 | |
| Ds | (distanza minima dal ciglio stradale) | m. | 10,00 | |
| INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: | | | | |
| Vedi art. 15 N.T.A. | | | | |

AREA PRODUTTIVA ARTIGIANALE DI NUOVO IMPIANTO P.A.2

| DESTINAZIONE: PRODUTTIVA | UBICAZIONE | TABELLA N. 13 |
|---------------------------------|-------------------|----------------------|
|---------------------------------|-------------------|----------------------|

| | | | |
|---|---|--------|---|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | (St) | mq. | 10.627 |
| SUPERFICIE FONDIARIA | (Sf) | mq. | 6.302 |
| SUPERFICIE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE | | mq. | 2.125 |
| SUPERFICIE COPERTA REALIZZABILE | (Sc) | mq. | 2.520 |
| ABITANTI ATTUALI | - | | |
| ABITANTI TEORICI | - | | |
| ABITANTI INSEDIABILI | - | | |
| CARATTERISTICHE EDIFICATORIE: | | | |
| Ift | (indice di fabbricabilità territoriale) | mc/mq. | - |
| Iff | (indice di fabbricabilità fondiaria) | mc/mq. | - |
| H | (altezza massima degli edifici e di ogni eventuale struttura tipo torri di essicazione, silos e..) | m. | 7.50 m |
| Rc | (rapporto di copertura) | | 40 % |
| Dm | (distanza minima dal confine) | m. | 5.00 o h fabbricato nel caso di fabbricati con h maggiore a 5.00 m |
| Df | (distanza minima dai fabbricati) | m. | 10,00 |
| Ds | (distanza minima dal ciglio stradale) | m. | 10,00 |
| INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: | | | |
| Vedi art. 15 N.T.A. | | | |
| L'approvazione dello S.U.E. è subordinata alla redazione di un progetto unitario esteso ad un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale; il progetto unitario dovrà contenere i contenuti previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPDM 12.12.2005; il progetto è inoltre subordinato al N.O. preventivo della Commissione locale per il paesaggio. | | | |

AREA TURISTICO RICETTIVA**A.T.****DESTINAZIONE: TURISTICO-RICETTIVA****UBICAZIONE
FRAZ. BALBI****TABELLA
N. 14**

| | | | |
|--------------------------------------|---|--------------------------------|---------------------------------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | (St) | mq. | 1.605 |
| SUPERFICIE FONDIARIA | (Sf) | mq. | 1.605 |
| SUPERFICIE COPERTA | (Sc) | mq. | 340 |
| VOLUME EDIFICATO | (Ve) | mc. | 1.980 |
| DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE | (dte) | mc/mq. | 1,23 |
| DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE | (dfe) | mc/mq. | 1,23 |
| | | | |
| ABITANTI ATTUALI | 5 | | |
| ABITANTI TEORICI | - | | |
| ABITANTI INSEDIABILI | - | | |
| | | | |
| CARATTERISTICHE EDIFICATORIE: | | | |
| Ift | (indice di fabbricabilità territoriale) | mc/mq. | - |
| Iff | (indice di fabbricabilità fondiaria) | mc/mq. | 1,70 |
| H | (altezza massima) | non superiore all'h max esist. | |
| Rc | (rapporto di copertura) | | 1/2 |
| Dm | (distanza minima dal confine) | m. | esistente |
| Df | (distanza minima dai fabbricati) | m. | esistente |
| Ds | (distanza minima dal ciglio stradale) | m. | filo di fabbricazione esistente |
| | | | |
| INTERVENTI AMMESSI: | | | |
| Vedi art. 24 N.T.A. | | | |

NUCLEI FRAZIONI RURALI

| | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| DESTINAZIONE: RURALE | UBICAZIONE TERR. COMUNALE | TABELLA N. 15 |
|-----------------------------|--------------------------------------|--------------------------|

| | | | |
|--------------------------------------|---|--------|---|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | (St) | mq. | 35.560 |
| SUPERFICIE FONDIARIA | (Sf) | mq. | 33.985 |
| SUPERFICIE COPERTA | (Sc) | mq. | 9.184 |
| VOLUME EDIFICATO | (Ve) | mc. | 49.652 |
| DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE | (dte) | mc/mq. | 1,39 |
| DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE | (dfe) | mc/mq. | 1,46 |
| ABITANTI ATTUALI | | | |
| ABITANTI TEORICI | | | |
| ABITANTI INSEDIABILI | - | | |
| CARATTERISTICHE EDIFICATORIE: | | | |
| Ift | (indice di fabbricabilità territoriale) | mc/mq. | 0,03 ed altre in rel. alla spec. della coltiv. |
| Iff | (indice di fabbricabilità fondiaria) | mc/mq. | - |
| H | (altezza massima) | m. | 8,00 |
| Rc | (rapporto di copertura) | | 1/3 |
| Dm | (distanza minima dal confine) | m. | 5,00 |
| Df | (distanza minima dai fabbricati) | m. | 10,00 |
| Ds | (distanza minima dal ciglio stradale) | m. | 6,00 |
| INTERVENTI AMMESSI: | | | |
| Vedi art. 18 N.T.A. | | | |

AREA AGRICOLA

| | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| DESTINAZIONE: RURALE | UBICAZIONE TERR. COMUNALE | TABELLA N. 16 |
|-----------------------------|--------------------------------------|--------------------------|

| | | | |
|---------------------------------|--|--------|---|
| SUPERFICIE TERRITORIALE | (St) | mq. | 11.570.000 |
| SUPERFICIE FONDIARIA | (Sf) | mq. | 10.800.000 |
| SUPERFICIE COPERTA | (Sc) | mq. | 56.215 |
| VOLUME EDIFICATO | (Ve) | mc. | 365.400 |
| DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE | (dte) | mc/mq. | 0,031 |
| DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE | (dfe) | mc/mq. | 0,033 |
| ABITANTI ATTUALI | | | |
| ABITANTI TEORICI | | | |
| ABITANTI INSEDIABILI | | | |
| CARATTERISTICHE EDIFICATORIE: | | | |
| Ift | (indice di fabbricabilità territoriale) | mc/mq. | 0,03 ed altre in rel. alla spec. della coltiv. |
| Iff | (indice di fabbricabilità fondiaria) | mc/mq. | - |
| H | (altezza massima) | m. | 8,00 |
| Rc | (rapporto di copertura) | | 1/3 |
| Dm | (distanza minima dal confine) | m. | 5,00 |
| Df | (distanza minima dai fabbricati) | m. | 10,00 |
| Ds ₁ | (distanza minima dal ciglio stradale) | m. | 5,00 |
| Ds ₂ | (distanza minima dal ciglio strada Provinciale e Comunale) | m. | Vedi art. 33 N.T.A. |
| INTERVENTI AMMESSI: | | | |
| Vedi art. 16 N.T.A. | | | |

NORME PER UN CORRETTO ESAME DEL TESTO NORMATIVO

MODIFICHE PREVISTE DALLA VARIANTE L.R. N.1/07

La Variante prevede il sostanziale mantenimento della struttura normativa, della classificazione e della localizzazione territoriale delle Aree urbanistiche; le N.T.A. vengono parzialmente integrate, nel rispetto della struttura vigente.

Integrazioni, modifiche, rielaborazioni di testo normativo previste nella Variante
massimo di 150 mq. di superficie di vendita (nel rispetto dei limiti cartografici e normativi previsti in sede di adozione dei criteri commerciali e dei disposti dell'art.44 delle N.T.A.)

Stralci di testo normativo previsti nella Variante

~~La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà del Sindaco di revocare la licenza di abitabilità ed agibilità; restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.~~

MODIFICHE PREVISTE DALLA VARIANTE L.R. N.1/07 a seguito dell'accoglimento dei Pareri della Provincia di Cuneo e della Regione Piemonte

Integrazioni, modifiche, rielaborazioni di testo normativo previste nella Variante
massimo di 150 mq. di superficie di vendita (nel rispetto dei limiti cartografici e normativi previsti in sede di adozione dei criteri commerciali e dei disposti dell'art.44 delle N.T.A.)

Stralci di testo normativo previsti nella Variante

La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà del Sindaco di revocare la licenza di abitabilità ed agibilità; restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste

INDICE

| | |
|--|---------|
| ART. 1 – OGGETTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE | PAG. 1 |
| ART. 2 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE | PAG. 1 |
| ART. 3 - PERMESSO DI COSTRUIRE, DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' | PAG. 2 |
| ART. 4- CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE | PAG. 3 |
| ART.5- CONDIZIONI PER L'EDIFICABILITA' | PAG. 4 |
| ART.6 -PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI EDILIZI | PAG. 5 |
| ART. 6 bis – INTERVENTI EDILIZI PREVISTI DAL PRGC | PAG. 6 |
| ART. 7 – CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL TERRITORIO | PAG. 15 |
| ART. 8 – AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE | PAG. 15 |
| ART. 9 – AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE | PAG. 16 |
| ART. 10 – AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI | PAG. 17 |
| ART. 11 – AREE EDIFICATE DI ORIGINE ANTICA DI RECUPERO AMBIENTALE | PAG. 18 |
| ART. 12 – EDIFICI DI INTERESSE STORICO – ARTISTICO | PAG. 22 |
| ART. 13 – AREE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO (R.C.) | PAG. 23 |
| ART. 14 – AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (A.E.) | PAG. 26 |
| ART. 15 – AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI (P.E.; P.A) | PAG. 28 |
| ART. 16 – AREE AGRICOLE | PAG. 32 |
| ART. 17 – ALLEVAMENTI DI BESTIAME | PAG. 36 |
| ART. 18 – NUCLEI FRAZIONALI RURALI | PAG. 42 |
| ART. 19 - FASCE DI RISPETTO | PAG.44 |
| ART. 20 – STRUTTURE TECNICHE AGRICOLE ESISTENTI NELLE ZONE RESIDENZIALI | PAG. 45 |
| ART. 21 – ATTIVITÀ TOLLERATE NELLE ZONE RESIDENZIALI | PAG. 45 |
| ART. 22 – AREA A VINCOLO CIMITERIALE | PAG. 46 |
| ART. 23 AREE A VINCOLO IDROGEOLOGICO | PAG. 47 |
| ART. 24 – AREA PER ATTREZZATURE ARTISTICHE E DI SERVIZIO | PAG. 47 |
| ART. 25 – AREE PER USI CIVICI | PAG. 47 |
| ART. 26 – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PARTICOLARI | PAG. 49 |
| ART. 27 – ADEGUAMENTO DELL'ALTEZZA DEI PIANI | PAG. 50 |
| ART. 28 - DEFINIZIONE DI LOCALI ABITABILI | PAG. 50 |
| ART. 30 – BASSI FABBRICATI | PAG. 51 |
| ART. 31- STRADE PRIVATE | PAG. 51 |
| ART. 32 – COSTRUZIONI IN ARRETRAMENTO DAL FILO STRADALE | PAG. 51 |
| ART. 33 – DISTANZA DELLE COSTRUZIONI DELLE STRADE E DISTANZA IN CORRISPONDENZA DI INCROCI | PAG. 52 |
| ART. 34 – AREA A VERDE PER GIARDINI E PARCHI | PAG. 53 |
| ART. 35 – PARCHEGGI PRIVATI | PAG. 53 |
| ART. 36 – RECINZIONI | PAG. 53 |

| | |
|---|---------|
| ART. 37 – AREE BOScate E FASCE DI RISPETTO | PAG. 54 |
| ART. 38 COSTRUZIONI TEMPORANEE E CAMPEGGI | PAG. 54 |
| ART. 39 – NATURA DELLE PREVISIONI DEL P.R.G. | |
| POTERI DI DEROGA | PAG. 55 |
| ART. 40 – ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G. | PAG. 55 |
| ART. 41 – VINCOLO NON AEDIFICANDI DELL'AREA UTILIZZATA PER IL CALCOLO DELLA VOLUMETRIA DELLA COSTRUZIONE | PAG. 56 |
| ART.42 ARTICOLO DI RACCORDO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO – DEFINIZIONI_URBANISTICHE | PAG. 57 |
| ART. 43 – DISTANZA TRA I FABBRICATI | PAG. 60 |
| ART. 44 NORMATIVA DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. 12/11/99 N. 28 E S.M.I. | PAG. 61 |
| ART. 45 NORME DI CARATTERE GEOLOGICO | PAG. 65 |
| ART.46 ADEGUAMENTO AL PROGETTO DI CANDIDATURA UNESCO DEI PAESAGGI VITIVINICOLI DI LANGHE, ROERO E MONFERRATO | PAG. 76 |
| ART.47 ELABORATI DELLA VARIANTE STRUTTURALE AI SENSI DELLA L.R. N.1/07 | PAG. 76 |