

NOTE DI REDAZIONE

Nella presente stesura delle Norme di Attuazione (N.d.A) sono riportate in “nero normale” le parti vigenti, in **verde** quelle introdotte “ex officio” a seguito dell’approvazione della Variante di P.R.G.I. da parte della Regione Piemonte con DGR 18-1863 in data 21.04.2011.

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI
CAPO I	GENERALITA'
Art. 1 -	Finalità ed obiettivi del P.R.G.I.
Art. 2 -	Poteri di deroga
Art. 3 -	Elementi costitutivi del P.R.G.I.
Art. 4 -	Definizione e parametri caratteristici delle aree omogenee del P.R.G.I.
Art. 5 -	Destinazioni d'uso delle aree omogenee
Art. 6 -	Classificazione delle aree omogenee
CAPO II	INDICI URBANISTICI
Art. 7 -	Permesso di costruire e DIA
Art. 8 -	Indici urbanistici
Art. 9 -	Indici edilizi
Art. 10 -	Distanze ed altezze
CAPO III	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI
Art. 11 -	Definizione degli interventi edilizi
Art. 12 -	Specificazioni del P.R.G.I.
Art. 12bis -	Intervento esecutivo preventivo
Art. 13 -	Intervento diretto
Art. 13bis -	Intervento diretto nelle aree di antico impianto
CAPO IV	MODALITA' DELL'INTERVENTO PREVENTIVO
Art. 14 -	Piani di recupero (PdR)
Art. 15 -	Piani di recuperi di iniziativa dei privati
Art. 16 -	Elaborati del PdR
Art. 17 -	Procedure di approvazione
Art. 18 -	Unità minima di intervento
Art. 19 -	Piani esecutivi convenzionati (PEC)
Art. 20 -	Elaborati del piano esecutivo convenzionato
Art. 21 -	Convenzione nei piani esecutivi convenzionati
Art. 22 -	Procedure di approvazione
Art. 22bis -	Limiti di modifiche dei PEC
CAPO V	MODALITA' DI INTERVENTO DIRETTO
Art. 23 -	Permesso di costruire o DIA
Art. 24 -	Convenzione per l'edilizia abitativa
Art. 25 -	Utilizzazione degli indici
Art. 26 -	Trascrizione di mappa
Art. 27 -	Agibilità delle costruzioni
Art. 28 -	Documentazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire o DIA
CAPO VI	URBANIZZAZIONE
Art. 29 -	Opere di urbanizzazione
Art. 30 -	Corrispettivo del permesso di costruire
CAPO VII	VINCOLI LEGALI
Art. 31 -	Fasce e zone di rispetto
Art. 32 -	Ambiti sottoposti a vincolo autorizzativo

Art. 33 -	Tracciato grande viabilità
TITOLO II	PREVISIONI DEL P.R.G.I.
CAPO I	DIVISIONE IN ZONE
Art. 34 -	Divisione in zone dei territori comunali
CAPO II	ZONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE
Art. 35 -	Definizione
Art. 36 -	Zone dei nuclei di antico impianto urbano (Tipo A)
Art. 37 -	Zone residenziali di completamento e di riordino (Tipo B)
Art. 38 -	Zone residenziali di espansione (Tipo C)
Art. 39 -	Zone residenziali a capacità insediativa esaurita e/o con indice fondiario preesistente
Art. 40 -	Ampliamenti e riuso dei vani negli edifici esistenti
Art. 41 -	Natura delle previsioni del P.R.G.I.
Art. 42 -	Sistemazione della superficie fondiaria di pertinenza
Art. 43 -	Obblighi da osservare negli interventi su edifici di antico impianto (Tipo A) – di completamento e di riordino (Tipo B)
Art. 44 -	Ampliamenti di edifici rurali in fasce di rispetto
Art. 45 -	Aree di tipo F-G-P-S-T-V destinate ad attrezzature di interesse generale, specifiche di interesse comune
Art. 46 -	Aree di tipo L-M, rispettivamente aree agricole ed aree di insediamenti isolati nel territorio agricolo pianeggiante o collinare
CAPO III	NORME GENERALI E SPECIALI
Art. 47 -	Opere di recinzione degli edifici e dei terreni
Art. 48 -	Destinazioni d'uso
Art. 49 -	Decoro dell'ambiente urbano
Art. 50 -	Tutela del verde ed aree a parcheggio
Art. 51 -	Bassi fabbricati destinati ad autorimessa, deposito e ricovero attrezzi nei lotti edificati ed edificandi alla data di adozione del P.R.G.I.
Art. 52 -	Cave e discariche
Art. 53 -	Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento
Art. 54 -	Locali sottotetto
Art. 55 -	Interventi edilizi ammessi all'interno delle zone per attività economiche (D)
Art. 56 -	Serre
Art. 57 -	Sotterranei, seminterrati o sottotetti
CAPO IV	AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE
Art. 58 -	Aree per attrezzature di interesse generale individuate e non individuate nelle planimetrie di progetto di P.R.G.I.
Art. 59 -	Area a verde di interesse comunale (F) e area a parco fluviale
Art. 60 -	Zona per attrezzature cimiteriali, sportive e di sicurezza civile
Art. 61 -	Area turistico-ricettiva (ATR)
Art. 62 -	Campo Volo (CV)
Art. 63 -	Aree destinate ad attività economiche (Tipo D)
Art. 64 -	Aree destinate ad attività agricole (Tipo E)
Art. 65 -	Letamai e concimaie
Art. 66 -	Edifici per il ricovero degli animali

TITOLO III NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 67 - Regolamento edilizio

Art. 68 - Decadimento dei vincoli

Art. 69 - Costruzioni temporanee e campeggi

Art. 70 - Aree per la viabilità e la sosta dei veicoli

Art. 71 - Zone umide

Art. 72 - Biotopo

Art. 73 - Tutela del territorio e dell'ambiente

Art. 74 - Norme particolari

Art. 75 - Norme generali da applicare nell'ambito delle norme di attuazione del PAI

Art. 76 - Analisi geologiche – prescrizioni

Art. 77 – Bacino di laminazione (Ebl)

Art. 78 - Valutazione di impatto acustico

Art. 79 – Piano casa

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I GENERALITA'

ART. 1 – FINALITA' ED OBIETTIVI DEL P.R.G.I.

Ai sensi della legislazione nazionale e regionale (Legge 17/8/1942 n. 1150 - L. 28/1/1977 n. 10 - L. 518/1978 n. 457 - L.U.R. 56/'77 e smi) in materia, la disciplina urbanistico - edilizia del P.R.G.I. si applica per ogni singola zona e aree del territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie e delle presenti Norme di Attuazione.

Le finalità, gli obiettivi ed i criteri utilizzati per la presente variante, vengono richiamati in questa sede :

- recuperare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente nelle aree di antico impianto (nuclei antichi e nuclei rurali sparsi);
- riordinare e riaggregare al tessuto urbano le aree periferiche e marginali, già urbanizzate, per le quali è possibile riconoscere potenzialità di crescita, anche al fine di elevarne i livelli qualitativi, funzionali e formali;
- individuare nuove aree di espansione, conseguenti al fabbisogno addizionale di abitazioni, funzionalmente connesse al tessuto urbano ed alla struttura dei servizi, delineandone la trama viaria e l'assetto degli spazi pubblici;
- riordinare le aree produttive esistenti disciplinandone le trasformazioni, al fine di garantire fisiologici incrementi quantitativi per le attività artigianali e commerciali;
- il recupero del patrimonio agricolo e valorizzarne le potenzialità produttive;
- tutela del paesaggio del vino anche nell'ambito delle strade pertinenti, tali da salvaguardare il patrimonio sia dal punto di vista architettonico sia dal punto di vista ambientale;
- individuare e definire le aree adibite ad isole ecologiche relative alla raccolta differenziata dei rifiuti;
- individuare la possibilità di ubicare le attività produttive esistenti in una nuova rilocalizzazione , tali da liberare i lotti lungo la riva della Dora
- prevedere un'area a verde pubblico attrezzato;
- migliorare il rapporto tra insediamenti, servizi ed infrastrutture pubbliche per garantire più elevati livelli funzionali tra le relazioni che intercorrono fra di essi;
- ridurre il carico del traffico non locale sull'arteria principale individuando soluzioni che riducano gli attuali punti di conflitto;
- delineare un sistema unitario di prescrizioni normative suddivise per micro aree tra loro uniformi per tipologia costruttiva e destinazione d'uso, anche al fine di rendere al massimo chiare ed inequivocabili le scelte e le prescrizioni del P.R.G.I. facilitandone la consultazione da parte di chiunque.

Art. 2 - POTERI DI DEROGA

Ai sensi dell'art. 41 quater della Legge 17.08.1942 n.1150 , dell'art. 42 comma 2 lettera b) del Decreto L.gs 267 del 2000 e dell'art.3 della Legge 21.12.1955 n 1357 il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute **D. Lgs. 22 gennaio 2004 n°42** e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia .

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della Legge 7.08.1990 n. 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico generale ed esecutivo fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7,8 e 9 del Decreto Ministeriale 2.04.1968 n.1444.

Qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio della concessione in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione da cui deriva il pubblico interesse e contenente i vincoli cui i privati dovranno attenersi per la modificazione di tale destinazione (che comunque dovrà coincidere con una finalità fatta propria dal Comune o assunta come tale).

Con il D.P.R. 27 aprile 1978 n. 384 sono definiti edifici pubblici a carattere collettivo e sociale tutte le costruzioni aventi interesse amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario e comunque edifici in cui si svolgono attività comunitarie e nei quali vengano prestati servizi di interesse generale.

Art. 3 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.I.

Sono elementi costitutivi del P.R.G.I. vigente gli elaborati e le tavole seguenti:

Relazione Illustrativa

- n. 1 Tavola in scala 1:25000 (Tav. A) riportante la planimetria sintetica di Piano;
- n. 1 Tavola in scala 1:10000 (Tav. B) estesa all'intero territorio comunale con l'indicazione del reticolo cartesiano per la localizzazione delle aree urbanistiche del P.R.G.I.;
- n. 2 Tavole in scala 1:5000 (Tav. C) estese all'intero territorio comunale riportanti le indicazioni di P.R.G.I.;
- n. 2 Tavole in scala 1:5000 (Tav. D) riportante le previsioni esterne dell'abitato;
- n. 8 Tavole in scala 1:2000 (Tav. E) relative ai territori urbanizzati ed urbanizzandi ed ai dintorni di pertinenza ambientale;
- n. 1 Tavola in scala 1:1000 (Tav. F) relativa al Centro Storico;
- Le Norme di attuazione e le allegate tabelle relative ai "Parametri caratteristici delle aree omogenee";
- Tavola dei vincoli

Gli elementi costitutivi della Variante di P.R.G.I. sono i seguenti:

Elaborati cartografici e tavole

- Tav. 1 Stato di fatto - Confini Comunali (scala 1:25000);
- Tav. 1bis Previsioni urbanistiche dei Comuni contermini (scala 1:25000)
- Tav. 2 Stato di fatto - Territorio Comunale (scala 1:10000);
- Tav. 3 Vincolo Idrogeologico e Sismico (scala 1:5000)
- Tav. 4 Stato di fatto - Opere di Urbanizzazione rete Fognaria (scala 1:5000)
- Tav. 5 Stato di fatto - Opere di Urbanizzazione rete Acquedotto (scala 1:5000)
- Tav. 6 Stato di fatto - Opere di Urbanizzazione Illuminazione Pubblica (scala 1:5000);
- Tav. 7 Stato di fatto - Opere di Urbanizzazione rete Metano (scala 1:5000);

- Tav. 8 Quadro d'unione (scala 1:10000);
- Tav. 9 Sviluppo P.R.G.I. - Capoluogo e dintorni (scala 1:5000)
- Tav. 10 Sviluppo P.R.G.I. - Capoluogo e dintorni (scala 1:2000)
- Tav. 11 Sviluppo P.R.G.I. - Capoluogo e dintorni (scala 1:2000)
- Tav. 12 Sviluppo P.R.G.I. - Capoluogo e dintorni (scala 1:2000)
- Tav. 13 Sviluppo P.R.G.I. - Capoluogo e dintorni (scala 1:2000)
- Tav. 14 Sviluppo P.R.G.I. - Capoluogo e dintorni (scala 1:2000)
- Tav. 15 Sviluppo P.R.G.I. - Nucleo di antico impianto urbano (scala 1:1000)
- Tav. 16 Relazione Illustrativa
- Tav. 17 Norme di Attuazione
- Tav. 18A Tabelle Parametriche – Zone tipo A
- Tav. 18B Tabelle Parametriche – Zone tipo B
- Tav. 18C Tabelle Parametriche – Zone tipo C-D-L-M-F-CV-ATR

Allegati

- Tav. 19 Tavola comparativa tra P.R.G.I vigente e variante (scala 1:5000);
- Tav. 20 Tavola di sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geologica e la variante P.R.G.I. (scala 1:5000);
- Tav. 21 Tavola comparativa classificazione acustica del territorio comunale (scala 1:5000)
- Tav. 22 Criteri di riconoscimento Piano Commerciale Comunale (scala 1:2000)
- Tav. 23 Tavola delimitazione biotopo (scala 1:5000)
- Tav. 24 Aree di completamento (scala 1:5000)
- Tav. 25 Aree art. 21 e 22 L.R. 56/77 (scala 1:5000)
- Tav. 26 Quantificazione capacità insediativa residenziale (scala 1:5000)
- Tav. 27 Capacità insediativa aree attività economiche (scala 1:5000)
- Tav. 28 Modifiche a seguito di varianti eseguite ai sensi dell'art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.
- Tav. 29 Siti Rete Natura 2000
- Tav. 30 Vincoli paesaggistici
- Tav. 31 Assetto della città storica
- Tav. 32 Elementi di valenza paesaggistica
- Guida agli interventi nei tessuti storici
- **Verifica di compatibilità acustica**
- **Studio per la valutazione d'incidenza**

Elaborati geologici

- Tav. 1G Carta Geologica (scala 1:10000)
- Tav. 2G Carta del dissesto in atto e potenziale (scala 1:10000)
- Tav. 3G Carta della profondità della falda e dell'ubicazione dei punti di misura (scala 1:10000)
- Tav. 4G Carta dell'acclività (scala 1:5000)
- Tav. 5G Carta degli eventi alluvionali (scala 1:10000)
- Tav. 6G Carta dei vincoli (scala 1:5000)
- Tav. 7G Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico (scala 1:5000)
- Tav. 8G Delimitazione bacini embriferi (scala 1:10000)
- Tav. 9G Carta dell'idrografia superficiale (scala 1:10000)

- Tav. 10G Interventi di sistemazione dei corsi d'acqua e dei versanti (scala 1:5000)
- Relazione illustrativa
- Allegati
- Schede descrittive di aree specifiche

Art. - 4 - DEFINIZIONE E PARAMETRI CARATTERISTICI DELLE AREE OMOGENEE DEL P.R.G.I.

Il P.R.G.I. suddivide l'intero territorio comunale in aree di intervento edificatorio, omogenee quanto a parametri urbanistici; tali aree saranno nel seguito denominate per brevità "aree omogenee".

Le aree omogenee, definite nella cartografia di Piano derivano di norma da aggregazioni di unità fondiaria a loro volta intese come lotti elementari di pertinenza di ogni insediamento edilizio in atto.

Sotto questo profilo l'omogeneità è stata riscontrata in funzione dei parametri dello stato di fatto di ciascuna unità fondiaria conducendo alla delimitazione di ambiti urbani caratterizzati dalla continuità delle singole cellule.

Il P.R.G.I. definisce per ciascun ambito urbano i parametri caratteristici che regolano l'intervento edificatorio e cioè:

- tipo di area e suo numero progressivo;
- destinazione d'uso principale;
- superficie fondiaria e/territoriale;
- altezze massime consentite;
- numero dei piani fuori terra massimo consentito;
- confrontanza fra edifici;
- distacchi dai confini;
- distanza dai cigli stradali;
- indici di densità edificatoria fondiaria m^3/m^2 ;
- indici di densità edificatoria territoriale m^3/m^2 .

Allegate alle presenti norme, le tabelle contenenti i parametri caratteristici stabiliti per tutti gli ambiti.

ART. 5 - DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE OMOGENEE

Nell'ambito dei parametri caratteristica che il P.R.G.I. stabilisce per ciascuna area omogenea, particolare rilevanza assume la destinazione d'uso.

Per ogni area omogenea è stabilita una destinazione d'uso principale, la quale caratterizza in senso funzionale l'area stessa. Nondimeno possono essere ammesse altre destinazioni d'uso compatibili con quella principale, laddove gli intrecci funzionali delle attività insediate lo richiedano.

L'elenco delle destinazioni d'uso considerate dal P.R.G.I. è il seguente:

- residenziale urbana;
- residenziale rurale;
- residenziale di custodia;
- produttiva industriale;
- produttiva artigianale;
- produttiva estrattiva;

- produttiva agricola : seminativo, prato, ecc;
- produttiva agricola : vigneto, frutteti, ecc;
- bosco;
- commerciale al dettaglio e pubblici esercizi;
- terziario in genere;
- turistico ricettiva;
- deposito generico;
- scuola materna, elementare e media;
- parcheggi pubblici;
- verde di arredo urbano;
- verde attrezzato per il gioco e per lo sport;
- attrezzature di interesse comune (religiose, sociali, ecc);
- attrezzature ed impianti tecnologici di interesse generale;
- attrezzature assistenziali private.

Ulteriori e più specifiche precisazione alle destinazioni d'uso principali sono riportate nelle tabelle parametriche di zona allegate alle presenti Norme.

ART. 6 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE OMOGENEE

Le aree omogenee definite dal P.R.G.I. sono classificate secondo i seguenti tipi :

- TIPO A : aree di antico impianto urbano (assimilabili ai Nuclei di Antica Formazione);
- TIPO B: aree di recente impianto urbano (assimilabili alle zone di completamento);
- TIPO C: aree di nuova edificazione (assimilabili alle zone di espansione);
- TIPO D: aree destinate ad attività economiche e/o produttive;
- TIPO E: aree destinate ad attività agricole;
- TIPO EA: aree agricole ambientali;
- TIPO F: aree destinate a verde attrezzato di interesse comunale;
- TIPO G: aree destinate ad attrezzature speciali;
- TIPO L: insediamenti isolati esistenti nel territorio agricolo pianeggiante;
- TIPO M: insediamenti isolati esistenti nel territorio agricolo collinare;
- TIPO P: aree destinate a parcheggio pubblico;
- TIPO S : aree destinate ad attrezzature scolastiche;
- TIPO T : aree destinate ad attrezzature di interesse comunale;
- TIPO V : aree destinate a verde pubblico;
- TIPO PF : parco fluviale
- TIPO ZU: zone umide;
- TIPO EBI: bacino di laminazione;
- TIPO CV: campo volo;
- TIPO ATR: area turistico-ricettiva.

CAPO II INDICI URBANISTICI

ART. 7 – PERMESSO DI COSTRUIRE E D.I.A.

Il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività (DIA) sono definite dagli artt. 7-8-9-10-11-12 del Regolamento Edilizio Comunale (L.R. n°19 del 8 luglio 1999) e dal Testo Unico DPR 380 /2001

ART. 8 - INDICI URBANISTICI

Gli indici urbanistici sono definiti dal Regolamento Edilizio Comunale (L.R. n°19 del 8 luglio 1999) titolo III (Parametri ed indici edilizi ed urbanistici)

ART. 9 - INDICI EDILIZI

Gli indici urbanistici sono definiti dal Regolamento Edilizio Comunale (L.R. n°19 del 8 luglio 1999) titolo III (Parametri ed indici edilizi ed urbanistici)

Art. 10 - DISTANZE ED ALTEZZE

1) Distanze minime tra i fabbricati (Df)

Nelle zone degli insediamenti urbani aventi le caratteristiche dei nuclei di antico impianto e/o ambientale, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i fronti edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m 10 lineari, questa prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti; essa è riducibile a m 6 nel caso di portici o pareti (almeno una) non sia finestrata e nel caso di edifici con pareti non prospicienti; i patii interni e cavedi non sono assoggettati a distanze.

Inoltre, per tutti gli interventi edilizi di cui sopra, è prescritta una distanza dai confini del lotto di m 5 lineari. Tale minimo può essere ridotto a m 0 lineari se trattasi di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti o se preesiste parete in confine qualora si intenda costruire in adiacenza.

2) Distanza minima tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade (Ds)

Le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi e dal 2° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e smi debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di :

- m 6 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 10,50;
- m 7,5 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 10,50 e m 15;
- m 10 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi 1) e 2) di questo articolo nel caso di intervento urbanistico esecutivo con previsione planovolumetrica.

3) Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc)

In tutte le nuove costruzioni la distanza dal confine di proprietà sarà di m 5 lineari.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento urbanistico esecutivo preventivo con previsione planovolumetrica; sono altresì ammessi accordi tra confinanti per distanze relative inferiori a m 5, ma sempre nel rispetto del C.C. e delle distanze dei fabbricati come definito al punto 1 del presente articolo.

È ammessa la sopraelevazione di edifici la cui distanza sia inferiore a m 5 nel rispetto dei parametri di zona e delle leggi vigenti in materia.

4) Altezze

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite dalla tabelle di zona allegate. Le altezze minime interne sono stabilite dal regolamento edilizio e dalle leggi vigenti. Nel Nuclei di Antico Impianto possono essere confermate le altezze esistenti alla data di adozione della variante di P.R.G.I. limitatamente agli interventi di cui all'art. 13 punto a, b e c della L.R.56/77 e smi.

Analogamente possono essere confermate le altezze esistenti per quei fabbricati o parti di essi ove ricadano condizioni di possibile recupero abitativo del patrimonio edilizio esistente, limitatamente a casi:

- di edifici preesistenti alla data di approvazione del P.R.G.I. vigente;
- volumetricamente definiti;
- ove sia già preponderante e funzionale l'uso abitativo nel complesso;
- ove assimilabili alla tipologia principale, ed altrimenti penalizzati;
- ove non inferiori comunque a m 2,40 di altezza utile in caso di solaio piano o di altezza in chiave in caso di volte;
- ove risultino rispettati i rapporti aeroilluminanti.

Per le superfici commerciali le altezze dei negozi nel nucleo di Antica Formazione non devono essere inferiori a m 2,40 mentre nelle altre zone non possono essere inferiori a m 3,00.

Anche per le altezze delle stalle di alta collina e/o montagna le altezze non devono essere inferiori a m 3,00 per i nuovi edifici.

Si va in deroga per le altezze dei locali esistenti sia residenziali che rurali qualora siano inferiori purché non si modifichino gli orizzontamenti esistenti, salvaguardando le storicità dei luoghi.

5) Aerazione - Illuminazione

È richiesto nella presentazione degli elaborati grafici per la richiesta di concessione, la dimostrazione matematica dei calcoli inerenti il rapporto di aerazione/illuminazione che deve essere pari a 1/8 della superficie utile del locale, ovvero 1/12 in caso di risanamento conservativo o ristrutturazione in fabbricati compresi negli agglomerati di interesse storico (zone tipo A – zone L – zone M), artistico o di particolare pregio ambientale di cui DMLLPP 02 aprile 68 art. 2 lettera A.

6) Riporto o sistemazione del terreno

Qualora siano necessari dei riporti di terra per la sistemazione dell'area di pertinenza dell'edificio, questi non potranno essere superiori a m 1,20 rispetto al piano di campagna preesistente, nel caso di terreni in pendenza la misura dovrà essere verificata rispetto al piano inclinato compreso tra: intersezione terreno naturale e i lati opposti dell'edificio.

CAPO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 11 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.

Nel rispetto della definizione di cui all'art.31 della legge 5 agosto 1978 n. 457, oltre che dei contenuti dell'art. 13 della L.R. 56/77 e smi, per tutte le destinazioni d'uso anche non residenziali, si definiscono i seguenti interventi:

Categoria 1 : Manutenzione ordinaria

Sono interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici soggette a deperimento d'uso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Rientrano in questa categoria il rifacimento di pavimenti, la riparazione e la sostituzione degli impianti (idro-sanitari, termico, elettrico, ecc) le tinteggiature interne ed esterne e simili.

Per tali opere non é richiesto né il permesso di costruire né la DIA ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e della Legge 1497/39 e smi.

Categoria 2 : Manutenzione Straordinaria

Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino il volume e le superfici delle singole unità immobiliari, che non modifichino le strutture portanti per gli edifici ubicati nelle zone di Antico Impianto e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Queste opere sono soggette alla disciplina della denuncia di inizio attività (DPR 380/2001).Per gli immobili vincolati ai sensi della legge 1089/39 e della Legge 1497/39 e smi si fa riferimento agli specifici provvedimenti di legge.

Categoria 3 : Restauro e Risanamento conservativo

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili.

Gli interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono essere finalizzati:

- alla conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale;
- alla valorizzazione dei caratteri architettonico-decorativi;
- al ripristino di parti alterate necessarie all'integrità dell'edificio e del sistema degli spazi liberi interni e esterni che formano parte integrante dell'edificio stesso;
- all'eliminazione delle aggiunte di carattere superfetativo;
- al rispetto tanto dell'aspetto esterno quanto dell'impianto strutturale-tipologico-architettonico dell'interno e delle parti decorative;

In ogni caso gli interventi di restauro e risanamento conservativo debbono assicurare la conservazione:

- della veste architettonica esterna, con particolare riguardo agli infissi, che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali ed agli intonaci che debbono essere ripristinati con malta e tinta analoga a quella originaria;
- della struttura portante, in quanto associata al carattere tipologico dell'edificio, ma che comunque potrà essere sostituita con forme e materiali analoghi in caso di accertata pericolosità;
- dei solai, che possono essere sostituiti senza modificazione della quota di calpestio solo nei casi di accertata pericolosità ricostruendoli con le stesse tecnologie adottate per quelli originari.
- della copertura a tetto ed a terrazzo che debbono restare alla stessa quota; qualora si renda necessario il rifacimento, l'intervento dovrà essere effettuato secondo tipologie e materiali originari;
- delle ringhiere dei balconi che dovranno essere ripristinate con materiali tradizionali;
- delle scale interne ogni qualvolta costituiscano elemento di valore artistico o storico documentario di tecnologie del passato;
- delle porte, delle finestre e delle altre aperture che vanno riportate alle forme tradizionali.

Qualora le modifiche tecnologiche, formali e strutturali comportino alterazioni dei caratteri originari dell'organismo, l'intervento deve essere classificato di ristrutturazione edilizia.

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo è richiesta la concessione edilizia.

Sono equiparati al restauro e risanamento conservativo gli interventi di:

- restauro architettonico;
- risanamento igienico;
- consolidamento statico.

Categoria 4 : Ristrutturazione edilizia

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

Tali interventi non devono comunque pregiudicare le caratteristiche dell'isolato o del nucleo cui l'edificio appartiene. Non dovranno, quindi, essere modificati quegli elementi caratterizzanti l'agglomerato urbano quali murature esterne, intonaci, coperture.

La trasformazione può comportare l'aumento di superficie utile delle singole unità immobiliari, con modesti incrementi di volume (sopraelevazioni ed ampliamenti).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia in tutto il territorio comunale risultano così articolatamente disciplinati per le singole aree di P.R.G.I. e nelle rispettive tabelle di zona:

ristrutturazione di tipo A: interventi di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali senza configurazione di aumento di superficie e di volume, attraverso il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio con esclusione di trasformazioni urbanistiche di rilievo.

Vengono consentiti nell'ambito di applicazione i seguenti interventi:

- opere di consolidamento, sostituzione e integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.

- opere di rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate o crollati, purchè ne siano mantenuti il posizionamento.
- realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni, se specificamente prevista dagli strumenti urbanistici.
- opere di rifacimento dei tamponamenti esterni con modificazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dell'edificio su cui si opera.
- opere di realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, anche attraverso l'installazione degli impianti tecnologici, purchè non si configurano come aumento di superficie utile.
- opere di rifacimento delle finiture con particolare riguardo alle opere di pregio, valorizzandone l'esistenza nel rispetto dei caratteri compositivi.

Non sono ammesse:

- la realizzazione di nuovi orizzontamenti, se comporta aumento di superficie utile;
- la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti;
- la modificazione delle quote di imposta e di colmo e delle coperture.

ristrutturazione di tipo B: rivolte ad interventi di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali con ammessa variazione di superficie e recupero volumi, anche senza conservazione dell'impianto originario dell'edificio, con incremento delle superfici utili o con riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

Vengono consentiti nell'ambito di applicazione i seguenti interventi:

- opere di consolidamento, sostituzione e integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate;
- opere di rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, purchè ne siano mantenuti il posizionamento;
- è ammessa la modificazione delle quote degli orizzontamenti e delle scale;
- è consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili, consentendo inoltre la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati nei limiti di parametri di zona;
- opere di modificazione dei tamponamenti esterni con realizzazione ed eliminazione di aperture, è inoltre ammessa la modifica dell'assetto planimetrico con aggregazione o suddivisione delle unità abitative;
- opere di realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico sanitari purchè non figurabile come aumento di superficie utile di calpestio;
- opere di rifacimento delle finiture con particolare riguardo alle opere di pregio, valorizzandone l'esistenza nel rispetto dei caratteri compositivi dell'edificio.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia (tipo "a" e "b") è richiesto il permesso di costruire o la DIA.

Per gli immobili vincolati ai sensi del **D. Lgs. 22 gennaio 2004 n°42** deve essere richiesto il parere preventivo della Soprintendenza. **Per gli interventi su immobili sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi della parte terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggi si applicano i disposti di cui all'art. 146 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n°42 e della L.R. 1 dicembre 2008, n°3 2.**

Quanto non specificatamente precisato si fa riferimento alle definizioni della Circolare G.R. n°5/SG/URB del 27 aprile 1984.

Nelle zone di antico impianto sugli edifici esistenti vengono inoltre ammesse:

- aumenti fino a m 1 delle quote di imposta e di colmo delle coperture per volumi tecnici e rettifiche di gronde e colmi per ottenere maggiore regolarità negli allineamenti. Tale disposizione è esclusivamente consentita nel caso di ristrutturazione B.

È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili o di nuovi volumi, esclusivamente per servizi igienici o tecnici, ad esclusione degli edifici soggetti a P.d.R.

Per mutate esigenze distributive o d'uso o al fine di conservare l'impianto strutturale originario è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno del fabbricato, purchè siano perseguiti obiettivi minimi di qualità e salvaguardia degli elementi caratteristici quali arcate, portici, materiali, logge, ecc. Tale intervento non rientra nel calcolo della volumetria anche se chiusa. È ammessa la chiusura, esclusivamente con vetrate o simili di porticati, logge o altro, purché facenti parte del fabbricato originale e purché non costituiscano basso fabbricato. Occorre garantire la leggibilità e la salvaguardia dei caratteri vietando la realizzazione di volumi, tettoie o altri elementi estranei in facciata

In merito ai requisiti minimi da perseguire si fa riferimento alla "Guida agli interventi nei tessuti storici".

È obbligatorio inoltre mantenere le vetrate all'intradosso della muratura perimetrale, utilizzando tipologie e materiale del serramento il più possibile simile a quello preesistente (non sono consentiti serramenti in alluminio) .

Gli interventi consentiti nell'Area a Tutela Ambientale (BALMETTI) dovranno rispettare quanto stabilito dalle NdA di un complessivo P.d.R. esteso a tutta l'area tutelata.

Categoria 5 : Ristrutturazione Urbanistica

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

Riguardano le ristrutturazioni accompagnate da demolizione e ricostruzione di un insieme di edifici o di un intero insediamento. Possono comprendere anche la realizzazione, l'adeguamento o la modifica delle opere di urbanizzazione. Per questi interventi è richiesto un piano esecutivo preventivo.

Categoria 6 : Demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione vincolata.

Sono Interventi di demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione vincolata quelli di totale demolizione dell'esistente e di successiva destinazione dell'area risultante a viabilità, parcheggio o a verde attrezzato oppure a riedificazione di impianti ed attrezzature di uso collettivo, con dettagliate caratteristiche geometriche, formali e di destinazioni d'uso.

Per questi interventi di ricostruzione vincolata é richiesto il permesso di costruire convenzionato.

Categoria 7 : Demolizione con ricostruzione

Sono Interventi di demolizione anche quelli che comportano la demolizione di una parte significativa dell'edificio e quelli di totale demolizione dell'esistente e di ricostruzione con indicazioni dettagliate riguardanti le altezze, gli allineamenti, i volumi, le destinazioni d'uso.

Nel caso di eventuali crolli, quando si tratta di edifici siti in Zona A o di costruzioni rurali di antico impianto e di valore storico-documentario siti in zone boschive o rurali, è imposta la ricostruzione con lo stesso materiale di cui era costruito, "com'era e dov'era", cioè con la stessa volumetria e la stessa immagine architettonica.

Tale prescrizione viene anche applicata ai muretti di recinzione di particolare pregio architettonico.

Per la ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte a seguito di eventi accidentali si applica l'art. 69 del Regolamento Edilizio Comunale (LR n°19 dell'8 luglio 1999).

Per questi interventi è richiesto il permesso di costruire.

Categoria 8 : Completamento

Sono interventi di completamento edificatorio quelli rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, disciplinate con specifiche prescrizioni riportate nelle tabelle allegate, relative agli allineamenti, alle altezze massime, alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici. Per i lotti interstiziali liberi da edificare si applicano per le nuove realizzazioni gli indici e parametri di zona.

Per questo intervento è richiesto il permesso di costruire.

Categoria 9: Ampliamenti

Intervento rivolto ad aumentare le dimensioni di superficie e/o volumetriche mediante addizioni orizzontali e/o verticali, nel rispetto delle prescrizioni fissate dal P.R.G.I. per le singole aree. Per questo intervento è richiesto il permesso di costruire.

Categoria 10: Nuova Costruzione

Sono Interventi rivolti all'utilizzazione delle aree inedificate, disciplinati con indici, parametri e indicazioni tipologiche riportati nelle tabelle di zona.

Per questo intervento è richiesto il SUE e/o il permesso di costruire, meglio specificato nelle tabelle di zona.

Categoria 11: Opere Interne

Si definiscono opere interne quelle che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti e che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero di unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 47 del 16 aprile 1968 rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Pertanto, tutte quelle opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che presentino i requisiti di cui al comma precedente sono da intendersi "opere interne".

Tali opere sono soggette a Denuncia di Inizio attività (DPR 380/2001).

Qualora si tratti di edifici di carattere storico si richieda preventivamente il parere ai sensi della LR 20/89 al membro della CIE preposto.

Categoria 12: Cambiamento di destinazione d'uso.

Sono cambiamenti di destinazione d'uso quegli interventi volti a sostituire all'interno di una unità immobiliare o di un edificio, un'attività appartenente ad una categoria, con un'altra appartenente ad una categoria diversa tra quelle indicate dal P.R.G.I.

anche qualora ciò comporti l'esecuzione di interventi edilizi come definiti dagli articoli precedenti.

Ai fini del riutilizzo di volumi inutilizzati si considera preesistente quello coperto e chiuso da tre lati o compreso tra i volumi preesistenti.

Le destinazioni d'uso riconosciute sono le seguenti:

- rurale (ogni nuovo intervento così definibile, ed ogni destinazione preesistente catastalmente non classificata abitazione civile, opificio, attività turistico ricettiva o direzionale, nonché ogni vecchio fabbricato anche accessorio all'abitazione che sito in zona agricola non sia destinabile all'abitazione;
- abitazione civile;
- accessorio all'abitazione civile;
- attività produttiva (artigianale, industriale, commerciale);
- turistico ricettiva;
- direzionale.

Per le categorie di intervento non riportate si fa riferimento all'art. 8 della LR 19/99.

Art. 12 - SPECIFICAZIONI DEL P.R.G.I.

Il P.R.G.I. definisce le porzioni di territorio in cui il rilascio del permesso di costruire non è subordinata alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico esecutivo. Nondimeno il P.R.G.I. può attuarsi tramite preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi (SUE).

Lo strumento urbanistico esecutivo può variare le prescrizioni specifiche e tipologiche, rispettando comunque la capacità insediativa e le quantità di aree destinate ad attrezzature e servizi come stabilite dal P.R.G.I. e dalla vigente legislazione.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in Interventi esecutivi preventivi ed interventi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G.I. indicate dalle planimetrie e previste dalla presenti NdA.

Art. 12 bis - INTERVENTO ESECUTIVO PREVENTIVO

Si applica obbligatoriamente soltanto nelle zone del territorio comunale, indicate dalle planimetrie e dalle Norme del P.R.G.I. e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il P.R.G.I. e il progetto diretto.

L'intervento esecutivo preventivo può essere attuato dal Comune o dai Privati.

I Piani di Intervento Esecutivo Preventivo di iniziativa comunale sono :

- a) Piani di Recupero ai sensi dell'art. 28 lettera a) della Legge 25 agosto 1978 N°457.
- b) Piani Esecutivi Convenzionati Obbligatoriosi di cui all'art. 44 della LR 56/77 e smi;
- c) Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 42 della L.R.56/77 e smi e art. 27 legge 22 ottobre 1971 n.865;
- d) Piani per l'Edilizia Economico Popolare di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e smi;
- e) Piani Tecnici Esecutivi di opere, attrezzature o infrastrutture pubbliche;
- f) Piano Particolareggiato, ai sensi degli artt. 38, 39 e 40 della LR 56/77 e smi.

I Piani di Intervento preventivo di iniziativa privata sono:

- a) Piani di Recupero di cui all'art.30 della Legge 5 agosto. 1978 n. 457;

- b) Piani Esecutivi Convenzionati di cui all'art. 32 punto 3) e dell'art. 43 della LR 56/77 e smi.

Art. 13 - INTERVENTO DIRETTO

In tutte le zone del territorio comunale ad eccezione della zone di Antico Impianto per le quali valgono le norme del successivo art. 13bis dove non sia prescritto l'intervento esecutivo preventivo si applica l'intervento diretto con permesso di costruire o DIA. Nelle zone dove é prescritto l'intervento esecutivo preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.

Ogni Intervento diretto è subordinato al rilascio di permesso di costruire o DIA a seconda del tipo di intervento come di seguito precisato, anche ai sensi degli art. 48, 54, 55 e 56 della LR 56/77, e smi a art. 48 della legge 5/8/78 n. 457 per qualsiasi trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Sono soggetti a permesso di costruire interventi meglio specificati nel DPR 380/2001.

Art. 13 bis - INTERVENTO DIRETTO NELLE AREE DI ANTICO IMPIANTO

Nel nuclei di Antico Impianto (Tipo A) previsti dal P.R.G.I. per gli edifici sottoposti a Piano di Recupero, fino alla data di approvazione degli stessi, sono ammessi interventi diretti solo per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, riferito alle singole proprietà immobiliari. Restano pertanto escluse dalle opere realizzabili con intervento diretto quelle opere di ristrutturazione che non si configurino in ogni caso come interventi di ristrutturazione di tipo A, nonché qualsiasi modifica alle murature e aperture esterne e cambio di destinazione d'uso se non per la realizzazione di vani a servizio interni all'edificio. In quest'ultimo caso è consentita la demolizione delle latrine e wc esistenti esterni, qualora costituisca superfetazione. Per tutti gli edifici e/o corpi di fabbrica sono ammessi interventi diretti con concessione singola secondo le indicazioni cartografiche e normative del P.R.G.I..

Per interventi che eccedano quelli consentiti nelle relative tabelle di zona gli stessi verranno realizzati sottoponendo gli edifici ai PdR. L'ambito di recupero dovrà garantire un'unità minima di intervento che interesserà l'edificio e/o gli edifici in tutto il loro sviluppo verticale. Tale ambito verrà concertato con l'Amministrazione Comunale.

Gli edifici ricadenti nell'area a Tutela Ambientale (BALMETTI) dovranno rispettare quanto stabilito dal Piano di Recupero dell'intera area tutelata e secondo le indicazioni delle relative tabelle di zona. Fino alla data di approvazione del P.d.R. sono ammessi interventi diretti solo per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di Tipo A riferito alle singole proprietà (art. 36 delle N.d.A.).

CAPO IV MODALITA' DELL' INTERVENTO PREVENTIVO

Art. 14 - PIANI DI RECUPERO (P.d.R.)

I Piani di Recupero possono essere di iniziativa pubblica e/o privata e devono riguardare:

- gli interventi da attuare per gli immobili e le aree inserite nel perimetro di P.d.R. il cui recupero e' da disciplinare tramite interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni con ricostruzioni. Sono ammessi interventi finalizzati al recupero volumetrico di superfici abitabili mediante ampliamenti nel rispetto della cortina edilizia prevalente e delle altezze conseguenti all'andamento naturale del terreno. Pertanto le altezze massime, il numero di piani e le percentuali massime di ampliamento sono conseguenti al rispetto dei parametri succitati.
- gli interventi che l'Amministrazione Pubblica intende attuare per:
 - a) il recupero del patrimonio edilizio esistente di sua proprietà;
 - b) l'adeguamento delle urbanizzazioni;
 - c) l'attuazione delle previsioni di P.R.G.I. mediante esproprio previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi (ai sensi dell'art.28 lettera c) della Legge 5/8/78 n.457.

Art. 15 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA DEI PRIVATI

Al sensi dell'art. 30 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, i proprietari di immobili e di aree compresi nei piani di recupero, rappresentanti in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati possono presentare proposte di Piani di Recupero.

Art. 16 - ELABORATI DEL P.d.R

I Piani di Recupero devono, nel rispetto, comunque delle disposizioni legislative vigenti, contenere gli elaborati previsti dall'art. 39 della L.R. 56/77 e smi .

Art. 17 - PROCEDURE DI APPROVAZIONE

Ai fini dell'approvazione delle proposte di P.d.R. si applicano le procedure previste dagli artt. 28 e 30 della legge 5 agosto 78 n. 457. Ai P.d.R. riguardanti edifici o ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 si applicano i disposti di cui agli artt. 40 comma 8 e 41bis comma 6 della L.U.R.

Art. 18 – UNITA' MINIMA DI INTERVENTO

Ai fini del razionale recupero del patrimonio esistente il P.R.G.I. consente unità minime di intervento dei singoli corpi di fabbrica, e relative aree private di proprietà o in uso, di pertinenza (indicati negli elaborati grafici), da assoggettare a strumento preventivo (P.d.R.) e per le quali vanno previsti gli elaborati di cui all'art. 16 delle presenti Norme, con definizione progettuale esecutiva degli interventi edilizi é inoltre consentita la presentazione del PdR da parte di privati ai sensi dell'art. 30 L 457/78 anche al di fuori di quelli individuati dal PRGI, nelle delimitazioni concordate con l'Amministrazione Comunale.

Art. 19 - PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI (P.E.C.)

I Piani Esecutivi Convenzionati, al sensi degli art. 43 e 44 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni possono essere di libera iniziativa o obbligatori. Il P.R.G.I. individua cartograficamente e normativamente le aree da assoggettare a P.E.C. Le nuove aree di espansione per tutte le destinazioni previste devono essere assoggettate a un unico P.E.C. attuabile mediante comparti per gli interventi di maggiore dimensione ma esteso a tutta la superficie territoriale e da individuare negli elaborati cartografici.

Nelle porzioni di territorio per le quali il Piano prevede la formazione di P.E.C. i proprietari di immobili, singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di un P.E.C. di libera iniziativa sono tenuti a presentare al Comune ai sensi dell'art. 44 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni il progetto di P.E.C. entro 60 gg. dalla notifica.

Decorso inutilmente il suddetto termine, il Comune invita i proprietari di immobili alla formazione del P.E.C. entro 30 gg.; ove i proprietari di immobili non aderiscano all'invito, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio del Piano secondo le indicazioni procedurali sempre all'art. 44 della legge 56/77 e successive modifiche ed integrazione. Per assicurare l'attuazione dei PEC è necessario che l'ambito di intervento sia esteso almeno al 75% della superficie soggetta al SUE.

La quantificazione degli standard urbanistici (aree in dismissione a livello comunale) deve rispettare gli indici richiesti dalla L.R. 56/77 smi, in quanto le aree a servizi riportate in cartografia di Piano potrebbero essere sottostimate rispetto alla quantificazione richiesta a norma di legge. Inoltre, l'ubicazione delle stesse potrà variare nell'ambito di intervento senza che ciò comporti variante di P.R.G. nel rispetto delle quantità minime dovute. Le quote di servizi da destinarsi a parcheggio e verde ai sensi di legge devono essere reperite all'interno del perimetro del P.E.C. e collocate in posizione baricentrica rispetto agli insediamenti esistenti e facilmente accessibili. E' fatto divieto di ogni forma di monetizzazione.

Art. 20 - ELABORATI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

I Piani Esecutivi Convenzionati devono contenere gli elaborati previsti dall'art. 39 della L.R. 56/77' e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 21 - CONVENZIONE NEI PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI

La convenzione dovrà essere redatta secondo tutti i disposti dell'art. 45 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

In particolare dovrà prevedere:

- 1) Cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo i disposti dell'art. 5 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito;
- 3) Le opere eventualmente eseguite dal privato con indicazione delle relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo e di esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'art. 11 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune.

- 4) Il progetto degli edifici e delle opere da realizzare, in scala adeguata (1:200 – 1:100).
- 5) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i programmi di attuazione.
- 6) Le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento.

Art. 22 - PROCEDURE DI APPROVAZIONE

Ai fini dell'approvazione delle proposte di P.E.C. si applicano le procedure previste dall'art. 43 comma 3° della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 22 bis - LIMITI DI MODIFICHE DEI PEC

I limiti entro i quali potranno essere precisate le indicazioni cartografiche del P.R.G.I. all'interno della progettazione degli strumenti urbanistici esecutivi, senza ciò costituire variante al P.R.G.I. stesso, sono rappresentati da:

- 1) modifiche ai tracciati della viabilità secondaria interna per la ricerca della migliore soluzione di accessibilità a tutti i fabbricati in progetto;
- 2) le aree a servizi ricadenti all'interno del PEC dovranno essere concordate planimetricamente con l'Amministrazione Comunale, mantenendone inalterata la quantità, anche nel caso in cui la capacità insediativa del Piano Esecutivo risultasse inferiore alle previsioni di P.R.G.I.

CAPO V - MODALITA' DELL' INTERVENTO DIRETTO

Art. 23 - PERMESSO DI COSTRUIRE O DIA

Il permesso di costruire e la DIA sono regolati dal Testo Unico DPR 380/2001 e dagli art. 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 del Regolamento Edilizio Comunale in quanto sono subordinati alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese delle opere di Urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione.

Il permesso di costruire o la DIA è gratuito nei casi previsti dall'art. 9 della legge 28 gennaio 1977 n. 10;

Il permesso di costruire o la DIA è attribuito dal responsabile del procedimento al proprietario o all'avente titolo con le modalità caratteristiche e procedura stabilita agli art. 10 e 22 del Testo Unico DPR 380/2001.

Per gli immobili appartenenti allo Stato il permesso di costruire o la DIA è attribuita a coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene rilasciato dagli organi competenti dell'Amministrazione. L'inizio dei lavori deve essere effettuato entro un anno dalla data del rilascio della concessione edilizia.

Non è da considerarsi "inizio dei lavori" il semplice scavo nel terreno.

Art. 24 - CONVENZIONE PER L'EDILIZIA ABITATIVA

Per gli interventi di edilizia convenzionata (1° comma art. 7, legge 28 gennaio 1977 n. 10) ivi compresi quelli su edifici esistenti, il contributo è dovuto solo per gli oneri di urbanizzazione qualora il concessionario si impegni a mezzo di convenzione con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione predeterminati.

Art. 25 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altri permessi ad edificare sulle superfici stesse, tesa ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate sia per le nuove da edificare. Tale verifica verrà fatta ai frazionamenti eseguiti dopo il 14 marzo 1994.

Non è ammesso il trasferimento di un volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso ad eccezione delle zone agricole.

Art. 26 - TRASCRIZIONE DI MAPPA

Presso il Comune è conservato un archivio delle mappe catastali che viene aggiornato ad uso del Comune per le opere realizzate.

A tal fine la pratica allegata alla richiesta dovrà riportare un estratto mappale nella medesima scala metrica del foglio catastale di riferimento ove siano evidenziate le opere da realizzare; analogamente alla fine dei lavori o richiesta di agibilità dovranno essere allegati sia l'estratto mappale definitivo, che le copie in scala 1:200 delle unità immobiliari accatastate.

Qualora il Comune si doti di mappa digitalizzata potranno essere richiesti i documenti finali su supporti in forma digitalizzata, l'aggiornamento potrà fare da base agli interventi successivi.

Art. 27 – AGIBILITA' DELLE COSTRUZIONI

Ai fini dell'agibilità delle costruzioni si applicano i disposti dell'art. 24 – 25 del Testo Unico DPR 380/2001.

Inoltre è consentito al titolare del permesso di costruire o DIA deve entro il termine della conclusione dei lavori, fatta salva la richiesta di un'ulteriore permesso per le opere mancanti, comunicare all'Autorità Comunale con atto scritto, firmato anche dal Direttore dei Lavori, l'ultimazione dei lavori di esecuzione dell'opera assentita.

Contestualmente o successivamente, il proprietario richiede all'Autorità Comunale, se dovuto, il certificato di agibilità con le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme vigenti.

Art.28 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O D.I.A.

Per la documentazione da allegare alla richiesta del permesso di costruire o DIA, si fa riferimento all'art. 7 del Regolamento Edilizio Comunale.

CAPO VI - URBANIZZAZIONE

Art. 29 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione con riferimento all'art 51 della legge L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni si intendono così definite:

- 1) Opere di urbanizzazione primarie:
 - a) risanamento e sistemazione del suolo, strade, fognature, acquedotto, energia elettrica, gas, telefono;
 - b) parcheggi, illuminazione pubblica, verde di pertinenza degli edifici.
- 2) Opere di urbanizzazione secondaria:
 - a) asili nido e scuola materna;
 - b) scuola dell'obbligo e attrezzature relative;
 - c) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
 - d) edifici per il culto;
 - e) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturale, sanitarie, annonarie sportive;
 - f) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago
- 3) Opere di urbanizzazione indotta:
 - a) parcheggi, soprapassi e sottopassi;
 - b) impianti di trasporto collettivo;
 - c) mense pluriaziendali;
 - d) impianti tecnici di smaltimento dei rifiuti;
 - e) sistemazione a verde, arginature, terrazzamenti e consolidamenti.

Art. 30 - CORRISPETTIVO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il corrispettivo del permesso di costruire, è dovuto da tutti coloro che, attraverso un'intervento preventivo o diretto, esercitano attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è costituito da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e da una quota commisurata al costo di costruzione, determinata rispettivamente ai sensi degli art. 5, 6, 9 e 10 della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Il corrispettivo del permesso di costruire è quantificato secondo le modalità deliberate dal Consiglio Comunale in coerenza con le indicazioni contenute nella deliberazione del Consiglio Regionale n. 179/C.R. - 4170 del 26 maggio 1977.

CAPO VII VINCOLI LEGALI

Art. 31 - FASCE E ZONE DI RISPETTO

1) Nastri e Incroci stradali.

In tutto il territorio comunale, per le costruzioni e le ricostruzioni gli allineamenti stradali previsti dal P.R.G.I. fuori dal perimetro dei nuclei di Antico Impianto, di completamento e di nuovo impianto, devono osservarsi i fili di fabbricazione delle costruzioni devono rispettare le distanze minime dal ciglio delle strade antistanti e l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, fatte salve in ogni caso le disposizioni specificate e contenute nel D.M. 01.04.1968; D.M. 30 aprile 1992 n. 285 "Nuovo codice della Strada" e DPR 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modificazioni:

- metri 60 : autostrade, raccordi stradali e aste di accesso autostrade;

- metri 40 : strade statali di grande comunicazione e strade di scorrimento veloce;
- metri 30: strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede superiore a m 10,50;
- metri 20: strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore a m 10,50;
- metri 6: strade vicinali.

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della Strada ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- metri 30: autostrade;
- metri 20: superstrade;
- metri 10: statali e strade provinciali;
- metri 5: strade comunali.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a :

- metri 5: autostrade e superstrade;
- metri 3: statali, strade provinciali, strade comunali e strade vicinali.

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

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopra indicate sono incrementate dall'area delimitata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze stabilite nel precedente comma, afferenti le rispettive strade, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Il tracciato viario, pedonale e veicolare in progetto, può subire variazioni in sede di progettazione esecutiva senza che queste modifiche comportino variante al P.R.G.C. , purché tali variazioni avvengano all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate dal Piano o dagli strumenti urbanistici esecutivi; analogamente i tracciati viari esistenti possono essere adeguati al nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 285 del 30 aprile 1992) e Regolamento di Esecuzione (D.P.R. 495 del 16 dicembre 1992). In caso di variazione del tracciato, le fasce di rispetto riportate in cartografia, si intendono modificate in misura corrispondente.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite: in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprio delle aree contigue non destinate alla viabilità.

Nelle fasce di rispetto di cui sopra è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; sono unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici scoperti, distributori di carburante anche con autolavaggi e relativi locali accessori connessi con l'attività (art. 27 comma 3 LR 56/77), cabine di distribuzione dell'energia elettrica, sostegni di linee elettriche telefoniche e telegrafiche, reti idriche, fognanti, canalizzazioni irrigue e impianti privati di GPL.

L'ubicazione di detti Impianti di GPL è consentita in via eccezionale, qualora non sia possibile una diversa ubicazione sulla superficie privata di pertinenza.

Nel solo caso precedente in cui tali impianti sono consentiti, essi dovranno seguire le disposizioni specifiche di settore e localizzati il più lontano possibile dalla sede stradale; in tal modo si evita la presenza di un pericoloso ostacolo all'interno della fascia di rispetto.

Per gli edifici rurali esistenti a uso residenziale, aventi distanze inferiori, sono ammessi interventi, ad uso residenziale e non, di restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione con ampliamento non superiore al 20% del volume preesistente e necessari a migliorare le condizioni igienico-tecniche dell'edificio. Gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare o, nei casi in cui tale indicazione comportasse la compromissione dell'area vitale di pertinenza degli edifici, potranno costruire un prolungamento della manica dell'edificio stesso anche qualora quest'ultimo fronteggi strade comunali o vicinali di sezioni inferiori a ml 5,00.

2) Cimiteri

Le zone di rispetto dei cimiteri hanno profondità di 150 metri e in alcuni punti ridotte come precisato nelle planimetrie di P.R.G.I. All'interno delle suddette zone non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e di ristrutturazione, senza aumento di volume degli edifici esistenti. Sono altresì ammesse le realizzazioni di parcheggi, strade, parchi pubblici, anche con attrezzature sportive e colture nel settore agricolo.

Il rilascio delle relative autorizzazioni da parte degli Enti preposti ha consentito la riduzione delle fasce di rispetto cimiteriali così come riportate nella cartografia di Piano, anche a seguito dell'elaborazione del Piano Cimiteriale Comunale.

3) Area di rispetto

I fili di fabbricazione delle nuove costruzioni devono rispettare le seguenti distanze minime:

- metri 5: dal ciglio delle strade principali nelle aree residenziali degli abitati;
- metri 7: nel caso di ampliamento dal binario ferroviario più vicino fatte salve maggiori distanze indicate graficamente nelle planimetrie di progetto del P.R.G.I. previa autorizzazione dell'Ente Ferrovie;
- metri 100: dal perimetro delle aree destinate agli impianti pubblici di depurazione di acqua lurida;
- metri 200: da pozzi di captazione d'acqua per uso pubblico, di acquedotti pubblici, fuori dal perimetro degli insediamenti previsti dal P.R.G.I.

All'interno delle zone di Antico Impianto possono essere proposte edificazioni a filo strada o in allineamento a preesistenze anche non contigue e mantenere con edifici o manufatti preesistenti l'allineamento riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale.

4) Fasce di salvaguardia dei corsi d'acqua

In sintonia con quanto espresso dalla Circolare 7/LAP, sono state individuate le fasce di salvaguardia dei corsi d'acqua principali (si veda la Tav. 7G "Carta della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico"), nell'ambito delle quali è vietata l'edificazione.

Si precisa che la fascia di salvaguardia associata ai corsi d'acqua sussiste anche in quelle porzioni di settori ascritti alla Classe III (si veda la Tav. 7G) ove non è graficamente rappresentata (tratti d'alveo sui versanti), in quanto le condizioni di pericolosità geologica si ritengono analoghe.

È necessario comunque precisare che il settore di salvaguardia dei corsi d'acqua è da intendersi come una fascia di "rispetto assoluto" entro la quale non sono prevedibili nuove edificazioni anche a seguito dell'avvenuta realizzazione di interventi di sistemazione idrogeologica.

Per quanto riguarda la Dora, la fascia di salvaguardia è rappresentata dagli ambiti compresi nella fascia A e B del PAI, nonché dalle aree attribuite alla classe III di idoneità all'uso urbanistico.

Per i corsi d'acqua minori che scorrono nel contesto di pianura è stato adottato un criterio geometrico, identificando una fascia estesa da entrambe le sponde e di ampiezza variabile in funzione delle caratteristiche e importanza del corso d'acqua medesimo, vedi art. 29 della Legge regionale 56/77 e smi.

In particolare:

- Rio dei Molini: 10 m da entrambe le sponde;
- Rio Pontasso (proseguo di Rio dei Pescatori): 50 m da entrambe le sponde;
- Rio dei Pescatori: 50 m da entrambe le sponde nella parte a monte e 10 m lungo il vicolo dei Pescatori. Tale fascia permane inalterata anche in corrispondenza del tratto urbano incubato;
- Rio Ivozio: 25 m da entrambe le sponde;
- Rio Lo Riale: 10 m da entrambe le sponde;
- Rio Pisone: 25 m da entrambe le sponde;
- Rio Rosso: 25 m da entrambe le sponde;
- Rio San Germano: 25 m da entrambe le sponde fino al Rivo Ivozio e 10 m da entrambe le sponde nel restante tratto.

Per quanto concerne la rete di ordine inferiore nonché i canali si propone una zona di tutela ampia 10 m da ciascuna sponda, con l'eccezione, evidenziata in carta, del canale Hydreg a Sud-Ovest del concentrico di Borgofranco, per il quale si propone una zona di tutela ampia 25 m da entrambe le sponde:

- metri 100: dal perimetro delle aree destinate agli impianti pubblici di depurazione di acque luride;
- metri 200: da pozzi di captazione d'acqua di acquedotti pubblici, fuori dal perimetro degli insediamenti previsti dal P.R.G.I.

In merito alle opere idrauliche realizzabili nella rete di ordine inferiore si fa riferimento al R.D. del 25 luglio 1904 n. 523 art. 96.

I tratti di canali sdemanializzati (a seguito di opere di deviazione, difesa, miglioramento e mitigazione del rischio) saranno parificati alle reti di ordine inferiore, a datare dalla data della delibera dell'effettiva sdemanializzazione.

Fascia di rispetto bacino di laminazione

Lungo il perimetro del bacino di laminazione riportato cartograficamente con la sigla Ebl è prevista una fascia di rispetto pari a m.10.

Fasce di rispetto per laghi e zone umide

Le fasce di rispetto devono osservare valori minimi stabiliti all'art. 29 della Legge Regionale 56/77 e smi e qui di seguito determinati.

Le fasce di rispetto devono presentare la seguente estensione minima:

- metri 200 per laghi naturali;
- metri 150 per le zone umide graficamente delimitate in cartografia.

All'interno delle fasce di rispetto sono consentite le utilizzazioni previste dal 3° comma dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. e tutte quelle previste dall'art. 71 delle N.T.A.

Per entrambi i casi negli ambiti edificati sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, adeguamento igienico funzionale e ristrutturazione di tipo A senza aumento del carico abitativo (aumento di unità abitative).

5) Infrastrutture di trasporto dell'energia elettrica.

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non sono consentiti interventi di nuova edificazione, se non in relazione all'ampliamento delle linee, né la coltivazione arborea.

Tali fasce sono così definite:

- m 6 o 8 per tensioni fino a 30 KV (m 6 per linee armate con traversa in piano - o cimelio);
- m 8 per quelle armate con 3 mensole sfalsate);
- m 15 per tensioni sino a 130 KV;
- m 20 per tensioni oltre 130 KV sino a 220 KV;
- m 80 per tensioni oltre 200 KV.

6) Antenne per comunicazioni radio-televisive

Le aree di rispetto delle opere esistenti o da realizzare dovranno essere applicate sulla base delle potenze secondo quanto stabilito dalle leggi nazionali vigenti al momento del rilascio delle autorizzazioni.

Si richiamano, comunque, le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 6 del 23 gennaio 1989.

7) Aree di rispetto delle opere di presa dell'acquedotto e degli impianti di depurazione acque luride

Le aree di rispetto delle opere esistenti o da realizzare di cui al presente articolo hanno profondità in coerenza con quanto indicato nelle tavole di Piano pari a:

- prese degli acquedotti: valgono le norme previste all'art. 6 del DPR 236/88 per la profondità di m 200;
- m 100 dagli impianti di depurazione delle acque luride.

8) Fasce di rispetto per il tracciato ferroviario

Per l'intero tracciato ferroviario è stabilito un arretramento di metri 30 dai binari; all'interno dei centri abitati eventuali riduzioni saranno subordinate al preventivo nullaosta che rilascerà caso per caso il dipartimento FF.SS. competente. Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 m dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia (art. 49 D.P.R. 753/80).

9) Vincolo sismico

La tavola di P.R.G.I. riporta la fascia che delimita le aree sottoposte al vincolo sismico ai sensi della legge 25 novembre 1962 n. 1684 e della legge 2 febbraio 1974 n. 64

10) Fascia di rispetto acque minerali

La tavola di P.R.G.I. riporta la fascia di rispetto che delimita l'area di "Ricerca e coltivazione di acque minerali e termali" ai sensi della LR 3 del 3/01/97.

Art. 32 - AMBITI SOTTOPOSTI A VINCOLO AUTORIZZATIVO

A) Zone sottoposte a vincolo idrogeologico e boschivo.

Gli interventi da attuarsi nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico devono osservare le disposizioni di cui alla L.R. 45/89 e l'art. 30 della L.R. 56/77 e smi.

Le aree boscate devono osservare i disposti dell'art. 30, 5° comma L.R. 56/77 smi.

Le aree a rischio idrogeologico sono quelle indicate nella carta di sintesi allegata al P.R.G.I. vigente.

B1) Zone sottoposte a vincolo ai sensi della legge 1089/39 e smi.

Oltre al rispetto delle prescrizioni riportate nelle presenti norme tutti gli interventi sugli edifici vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089 e smi sono sottoposti al preventivo nullaosta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Architettonici.

B2) Individuazione, tutela e valorizzazione dei beni culturali architettonici nell'ambito comunale – Censimento Guarini.

Ai sensi della Legge Regionale n. 35 del 14 marzo 1995, l'Amministrazione Comunale ha censito i beni sottoposti a tutela: edifici civili, edifici residenziali, edifici rurali, monumenti isolati, edifici fortificati, opere di ingegneria civile, edifici storici industriali, edifici religiosi. In merito ai requisiti minimi da perseguire si fa riferimento alla "Guida d'intervento nei tessuti storici".

C) Aree di tutela **paesaggistica**

Sono soggetti a tutela paesaggistica i beni di cui all'art. 134 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n°42; le loro individuazioni sulle tavole del P.R.G. devono intendersi puramente indicative e non esaustive. Tra le categorie di beni di cui all'art. 142 del medesimo decreto si riscontrano:

- 1) **Territori contermini ai laghi di cui alla lett. b), i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua di cui alla lett. c) del comma 1 del medesimo art. 142.** È così classificato il fiume Dora.
- 2) aree eccedenti la quota di m 1600 s.l.m.
- 3) boschi, indipendentemente dalla loro classificazione catastale, tutti i terreni così classificati dall'Autorità preposta (Corpo Forestale dello Stato) ai sensi del D.Lgs. 227/2001 art. 2.
- 4) Aree gravate da usi civici
- 5) **Zona umida inclusa nell'elenco previsto dal D.P.R. 13 marzo 1976 n°448.**

Per dette categorie di beni valgono le seguenti disposizioni:

- sono ammesse attività agro-silvopastorali nelle forme e nei suoli in attività oltreché nelle aree recuperabili a tali attività;
- l'apertura di nuove cave e miniere può essere autorizzata previo studio di impatto ambientale;
- le opere di regimazione dei corsi d'acqua dovranno essere eseguite con materiale reperito in sito limitando l'impiego dei prefabbricati (ferro e cls), in casi di insostituibilità;

- è fatto divieto di apertura di nuove strade se non quelle indicate dal P.R.G.I., dal Piano di Sviluppo e quelle richieste dal Corpo Forestale dello Stato e quelle previste nei SUE con attenzione al ripristino dei luoghi;
- gli interventi edilizi sono limitati ai tipi descritti ai punti 1), 2), 3), 4) dell'art.11 e dovranno essere eseguiti nel più assoluto e rigoroso rispetto delle tipologie e con l'impiego di materiali propri delle tradizioni locali. Sono ammessi materiali e tecnologie diversificate nelle parti d'uso interne agli edifici;
- la realizzazione di nuovi insediamenti ammessi dal P.R.G.I. ed impianti dovrà essere supportata da studio di impatto ambientale esteso ad un intorno adeguato alla scala dell'iniziativa;
- si richiamano in quanto applicabili le discipline previste dalla L.R. 20/89.

D) Cave e discariche

Ai sensi del 1° comma art. 55 L.R. 56/77 l'apertura di nuove cave, la riattivazione di quelle inattive, e la coltivazione di quelle già attive è disciplinata dalla L.R. 69/78. L'autorizzazione per l'apertura di discariche è regolata dal DPR 915/1982.

E) Vincolo paesistico autostradale

Come stabilito dal D.M. 4 febbraio 1966 è stabilito un vincolo paesistico di profondità pari a m 150. **All'interno del perimetro delimitato dal citato decreto ministeriale, come nelle altre zone riconosciute di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, si applicano i disposti in materia di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n°42 e della L.R. 1 dicembre 2008 n°32.**

F) Vincolo Idrogeologico

Il rilascio delle concessioni o autorizzazioni e' subordinato al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale, come precisato dall'art. 30 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazione.

G) Aree potenzialmente instabili o soggette a ristagno idrico

Gli eventuali interventi di ristrutturazione edilizia o ampliamento da realizzarsi in ambiti individuati come potenzialmente instabili devono essere preceduti da apposita indagine geotecnica tesa ad individuare limiti di intervento e le eventuali cautele ed avvertenze necessarie; nelle Tabelle allegate alla presenti Norme è prescritto tale obbligo per le aree omogenee interessate.

Analogamente, gli interventi per la costruzione di nuovi immobili o la ristrutturazione e l'ampliamento di quelli esistenti ricadenti in ambiti soggetti a ristagno idrico, dovranno essere preceduti da uno studio geotecnico che attesti la reale edificabilità dei lotti e le cautele e gli accorgimenti tecnici da adottare.

Anche in questo caso nelle Tabelle allegate e' prescritto tale obbligo per le aree omogenee interessate.

Si fa riferimento inoltre alla carta geologica 6G "Carta dei vincoli" allegata al Piano Regolatore.

H) Vincolo di elettrodotti

Ai fini di tutela degli infortuni, nell'ambito delle fasce di rispetto, la fabbricazione è sottoposta alla prescrizioni del D.P.R. n. 1062 del 21 giugno 1968.

Compete in ogni caso a chi intende edificare su fondi attraversati da elettrodotti l'accertamento presso i competenti Uffici ENEL della tensione della linea e

conseguentemente la richiesta al predetto Ente delle prescrizioni cui attenersi ai sensi del presente articolo.

Art. 33 - TRACCIATO GRANDE VIABILITA'

Il P.R.G.I. riporta cartograficamente i tracciati delle viabilità statali e provinciali concordate con gli uffici preposti. Queste indicazioni cartografiche rivestono un carattere prescrittivo del tracciato definitivo salvo lievi modifiche legate agli aspetti tecnici della progettazione esecutiva e di approfondimenti di carattere strutturali.

Tutti i tracciati dovranno rispettare i disposti dell'art. 31 delle N.d.A.

Il P.R.G.I. riporta un'indicazione puramente esemplificativa di un possibile tracciato della parte finale della Statale per il Biellese che può essere preso in considerazione per una connessione della stessa con il sistema autostradale. Questa indicazione cartografica non riveste né carattere prescrittivo né vincolistico nei termini di posizionamento del tracciato, prima di procedere in tal senso, infatti, sarà indispensabile sviluppare una serie di approfondimenti mirati sia alla valutazione dell'effettiva esigenza di tale connessione sia, in secondo luogo, ad un approfondimento delle caratteristiche strutturali del progetto e delle aree interessate. Tutti gli interventi di nuova viabilità sono da assoggettare a Valutazione di Impatto Acustico ambientale preventiva.

TITOLO II - PREVISIONI DEL P.R.G.I.

CAPO I - DIVISIONE IN ZONE

Art. 34 - DIVISIONE IN ZONE DEI TERRITORI COMUNALI

Il territorio comunale è suddiviso in zone intese come un insieme di aree libere o occupate da strutture edilizie sul suolo o nel sottosuolo sia da infrastrutture primarie, secondarie, indotte e/o di interesse generale pubbliche e private, le quali costituiscono uno spazio fisico entro il quale il P.R.G.I. cartograficamente e normativamente tende a disciplinare la quantità e la qualità dell'attività edificatoria e la destinazione d'uso degli immobili al fine di raggiungere l'equilibrio qualitativo e quantitativo indicato dalla legislazione nazionale e regionale fra aree, infrastrutture pubbliche e/o di interesse generale, e attrezzature private.

CAPO II - ZONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

Art. 35 - DEFINIZIONE

Sono zone omogenee precedentemente classificate all'art. 6 delle presenti NTA destinate prevalentemente all'abitazione, comprendono gli insiemi edilizi esistenti nei Nuclei di Antico Impianto, le zone residenziali di completamento ed espansione nonché costruzioni isolate ubicate in zona agricola la cui destinazione può essere mista, abitazione con impianto di interesse agricolo.

In queste zone potranno essere consentite destinazioni per:

- attività di commercio al dettaglio
- attività turistico-ricettive e servizi pubblici;
- uffici di varia natura: professionali, commerciali, per il credito, ecc.;
- artigianato di servizio non nocivo, non molesto e non insalubre, in linea di massima localizzato ai piani terreni;
- attrezzature per l'assistenza sanitaria;
- sedi di associazioni culturali, sportive, ecc.;
- artigianato produttivo che non comporti attività nocive od inquinanti o comunque tali da non alterare le caratteristiche ambientali residenziali soprattutto per quanto riguarda il mantenimento di un normale flusso di traffico veicolare sulla rete stradale.

Art. 36 - ZONE DEI NUCLEI DI ANTICO IMPIANTO URBANO (Tipo A)

Sono le parti del territorio comunale, interessate da agglomerati, nuclei, complessi isolati e singoli edifici, comprese le relative aree di pertinenza, costituenti nel tempo il primo tessuto edificato. Queste zone, come indicato nelle tavole del P.R.G.I., sono le seguenti:

- gli agglomerati urbani, i nuclei minori delimitati entro il perimetro delle zone contrassegnate dalla sigla A (n°);
- le strutture edilizie di carattere agricolo non indicate dal piano e ubicate in zone agricole (ad esempio baite, cascinali, fienili, ecc).

I nuclei storici di antica formazione del capoluogo, corrispondente all'antico ricetto e le aree di tutela ambientale (Balmetti) contraddistinte dai codici A4 – A5 – A6- A7 – A9 – A12 – A13 – A14 – A15 – A16 – A17 – A18 – A19 sono identificate dal piano quali beni culturali ambientali da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per l'identificazione dei beni si fa riferimento alla "Guida d'intervento nei tessuti storici", contenente le indicazioni specifiche degli interventi sul costruito. **I contenuti della Guida hanno valore prescrittivo.**

Le zone del tipo A del territorio comunale sono pianificate al loro interno sulla base dei tipi di intervento consentiti per ogni singola area e /o unità edilizia, ed indicati nelle tavole di piano in scala 1:1000 e 1:2000 come segue:

- a. restauro o risanamento conservativo: riguarda edifici e/o manufatti di notevole valore storico - artistico o ambientale - documentario da conservare integralmente, vincolati ai sensi della legge n. 1089 del-1939;
- b. ristrutturazione edilizia di tipo A con restauro degli elementi esterni: riguarda edifici di valore storico - artistico o documentario particolarmente per il loro rapporto con il contesto ambientale e/o architettonico di appartenenza;
- c. demolizione con ricostruzione vincolata: riguarda gli edifici privi di valore intrinseco ma inseriti in un contesto storico - ambientale pregevole;
- d. demolizione senza ricostruzione: riguarda edifici o parti di edifici, dei quali si rende indispensabile la demolizione poiché costituiscono motivo di disagio urbano;

- e. manutenzione ordinaria e straordinaria: riguarda gli edifici che per le loro caratteristiche architettoniche e d'uso in relazione anche ai nuclei familiari residenti non necessitano di particolari interventi edilizi ai sensi dell'art. 11 delle presenti NdA;
- f. ristrutturazione edilizia: come descritto all'art. 11 delle presenti N.d.A.;
- g. sopraelevazioni e/o ampliamenti: riguarda gli edifici o parti di edifici che necessitano di incremento volumetrico verticale e/o orizzontale, contraddistinti in cartografia e sottoposti a Piano di Recupero ovvero permesso di costruire ove consentito;
- h. opere interne come descritto all'art. 11 delle presenti N.d.A.

Le aree libere non di pertinenza volumetrica o d'uso di edifici esistenti sono quelle esistenti al momento dell'adozione del P.R.G.I. la cui inedificabilità viene confermata. Le aree private destinate a verde al momento dell'adozione del P.R.G.I. di pertinenza degli edifici esistenti vengono confermate. Per le distanze tra edifici valgono le norme riportate all'art. 10 delle presenti Norme.

Gli interventi singoli ammessi corrispondono ad una classificazione attinente i complessi urbani e gli edifici singoli di interesse storico – artistico e/o ambientale, le parti di tessuto urbano e gli edifici privi di carattere storico artistico e/o documentario (legge regionale n. 56/77 e smi art. n. 24).

I corpi di fabbrica principali esistenti con destinazione d'uso agricolo (stalle, fienili, ecc.) posti all'interno dei perimetri delle zone degli insediamenti storico - ambientali non più idonei per un razionale impiego all'uso agricolo ed in contrasto con la destinazione prevalente, possono essere destinati alla residenza o come locali accessori alle stesse.

Queste opere concesse possono usufruire dell'agevolazione di cui all'art. 9 legge n. 10 se ottemperano al contenuto del medesimo articolo.

Nelle zone di tipo A il P.R.G.I. si attua:

- 1) Con l'intervento preventivo per gli edifici costituenti le unità minime di intervento indicate con asterisco nella tavola di P.R.G.I. sottoposte a piano di recupero in applicazione ai disposti dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978. Gli edifici costituenti le unità minime di intervento dei piani di recupero, nelle more di attuazione attraverso i piani di recupero stessi, potranno essere oggetto di intervento diretto limitatamente ad opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e paesaggistico, risanamento igienico e ristrutturazione di Tipo A così come descritti all'art. 11 delle presenti NdA. Sugli edifici contrassegnati con l'asterisco nella tavola e sottoposti a piano di recupero di iniziativa privata o pubblica esteso all'intero edificio e alle sue dirette pertinenze si potrà intervenire con opere di ristrutturazione totale, di ampliamento e di ricostruzione parziale.
- 2) Con intervento preventivo SUE (P.d.R.) di iniziativa pubblica per quei fabbricati facenti parte delle Aree di Antico Impianto a Tutela Ambientale denominata "Balmetti" meglio evidenziati nelle planimetrie di Piano con la seguente denominazione: A04 – A05 – A06 – A07 – A09 – A12 – A13 – A14 – A15 – A16 – A17 – A18 - A19. Gli edifici nelle Norme di Attuazione del P.d.R. potranno essere oggetto di intervento diretto limitatamente ad opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione di tipo A.
- 3) Con intervento diretto tramite permesso di costruire relativamente agli interventi definiti alle categorie 1, 2, 3, 4, (ristrutturazione di tipo A) dell'art. 11 delle presenti Norme, localizzati cartograficamente e non.

Gli interventi singoli dovranno osservare quanto segue:

- a) le aree libere, quindi inedificate e non di pertinenza degli edifici esistenti, all'interno delle zone A, non potranno essere occupate da altre costruzioni eccetto che per tettoie e bassi fabbricati in quanto ammessi. Gli Interventi edilizi ammessi all'interno del P.d.R. non si possono configurare in nessun caso come intervento di ristrutturazione urbanistica della superficie territoriale oggetto del P.d.R. pertanto possono esclusivamente riguardare variazioni parziali della lunghezza, altezza e larghezza dei corpi di fabbrica per adeguamenti igienici e distributivi interni, escludendo variazioni al reticolo viario, carrabile e pedonale esistente o in previsione dovuti a traslazioni della superficie coperta e/o dei volumi dei fabbricati; sono ammesse solo piccole variazioni al reticolo viario per migliorarne il grado di accessibilità;
- b) nelle aree degli insediamenti storici è stabilito l'obbligo della riapertura di antichi passaggi comuni anche su spazi privati. In particolar modo anche quando tali passaggi si rendano necessari anche per il transito a carattere veicolare, per il raggiungimento di aree o edifici a destinazione pubblica o di interesse generale, nonché privati. È da prevedere anche l'attivazione degli stessi quando questi siano gli unici elementi di connessione tra la rete viaria pubblica e le aree di proprietà privata;
- c) la realizzazione di bassi fabbricati e tettoie ad uso esclusivo dei residenti nell'edificio principale, è consentita nelle aree private, di pertinenza degli edifici secondo i disposti dell'art. 51 delle presenti Norme. Nelle aree libere e non vincolate dal P.R.G.I. di pertinenza delle abitazioni, potrà essere consentita la costruzione di bassi fabbricati realizzati con forme e materiali tradizionali. Ai fini della tutela del centro storico si esclude la possibilità di realizzare bassi fabbricati visibili da strade e spazi pubblici o tali da alterare l'impianto unitario delle corti. Saranno realizzabili unicamente nei fabbricati a uso fienile o tettoia esistenti e gli stessi non potranno subire un cambio di destinazione d'uso. I portoni di accesso e le chiusure delle autorimesse dovranno essere in legno e le aperture dovranno rispettare il più possibile la tipologia degli antoni del luogo circostante.

È fatto divieto di realizzare bassi fabbricati interrati ad uso autorimessa, cantina e deposito simili salvo quelli esistenti al momento dell'adozione della variante del P.R.G.I. che si confermano. Qualora ci sia un corpo di fabbrica ad uso ex agricolo all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio principale, lo stesso dovrà essere recuperato come accessorio (garage, deposito, ecc.) dell'abitazione principale e non saranno consentite costruzioni di nuovi bassi fabbricati.

Il P.R.G.I. riconosce come tali negli insediamenti di Antico Impianto del Capoluogo due tipi di bassi fabbricati esistenti:

- 1) bassi fabbricati con destinazione d'uso complementare alla residenza per i quali è ammesso, oltre alle opere di ristrutturazione edilizia, anche un mutamento della destinazione d'uso a favore di un utilizzo più strettamente connesso con la funzione residenziale del corpo di fabbrica principale cui si riferiscono (spazi di soggiorno all'aperto, portici, ecc.);
- 2) bassi fabbricati con destinazione d'uso rurale per i quali sono consentite opere di ristrutturazione edilizia e mutamenti della destinazione d'uso unicamente per ricavare locali adibiti a deposito, autorimessa, ricovero. Qualora tali bassi

- fabbricati risultassero inseriti in un P.d.R. è ammessa la variazione della destinazione d'uso;
- 3) nel caso di demolizioni, che si rendessero necessarie per ordine pubblico, l'eventuale ricostruzione avverrà secondo la tipologia architettonica e i materiali tradizionali preesistenti, le dimensioni e le superfici dei piani di calpestio originali, salvo arretramenti indispensabili che il Comune potrà richiedere anche se non preventivamente riportati dalle tavole di Piano;
 - 4) nel permesso di costruire per gli interventi consentiti su ogni singolo edificio, nonché per gli Interventi di ampliamento previsti dall'art. 11 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 dovranno essere previsti:
 - a) l'eliminazione delle sovrastrutture prive di valore ambientale nonché dei bassi fabbricati, tettoie, piccole costruzioni esistenti (latrine) paragonabili a superfetazioni di scadente valore;
 - b) l'asportazione di tutti i materiali posti in opera non corrispondenti a quelli di tipo tradizionale, compresi i serramenti da realizzarsi esclusivamente in legno (scuri, gelosie, a seconda della zona) e le coperture che dovranno essere, a seconda della zona, in tegole curve tipo coppi, tegole toscane, e lose in pietra. Tutte le coperture dovranno essere realizzate "a falde" con divieto assoluto di coperture piane;
 - c) l'asportazione di quant'altro deturpa le caratteristiche ambientali e la sostituzione di tali elementi con manufatti rientranti nella tipologia, tramite i disposti del Regolamento Edilizio;
 - d) l'obbligo di presentare, assieme al progetto principale delle opere edilizie, il progetto di sistemazione delle aree libere con prevalente destinazione a verde;
 - e) le opere per nuove recinzioni o sistemazioni delle recinzioni esistenti dovranno prevedere strutture a giorno inserite in una opportuna zoccolatura realizzata in muratura o in cls rivestite con intonaco o pietra naturale; sono vietate le recinzioni prefabbricate; il ripristino delle murature di recinzione esistenti in pietra deve avvenire secondo la tipologia tradizionale locale con copertine a due spioventi;
 - f) la tinteggiatura delle facciate degli edifici con colori e tonalità non in contrasto con quelle esistenti nell'ambiente architettonico circostante;
 - g) la possibilità di aggregare eccezionalmente unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
 - h) la possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, eventualmente sistemati in nicchia;
 - i) la possibilità di spostare ed integrare le aperture di norma su facciate non prospettanti spazi pubblici a esclusione degli edifici all'interno del centro storico individuati dalla Tav. 31 – Assetto della città storica.
 - j) La possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a quella esistente senza alterare la volumetria preesistente, ai sensi dell'art. 10 punto 4 delle presenti NdA;
 - k) le aperture esterne sul fronte prospiciente spazi pubblici dovranno, rimanere immutate.

Art. 37 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI RIORDINO Tipo B

Sono le zone con destinazione d'uso a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento, che possono presentare al loro interno anche degli edifici ed aree di pertinenza di valore storico-ambientale e documentario.

Per l'identificazione dei beni si fa riferimento alla "Guida d'intervento nei tessuti storici", contenete le indicazioni specifiche degli interventi sul costruito.

Gli edifici di cui sopra, eventualmente compresi in tali zone potranno essere sistemati secondo le modalità previste per gli interventi sugli edifici esistenti.

In queste aree il P.R.G.I. si attua:

- con intervento diretto di ampliamento sugli edifici esistenti e di completamento sulle aree libere interstiziali, secondo le quantità fabbricabili e prescrizioni indicate nelle tabelle allegate. Gli eventuali ampliamenti ammissibili potranno essere consentiti nel rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria riferiti ad ogni singola area, fatti salvi i disposti di cui agli artt. 39 - 40 delle N.d.A. per quegli edifici con capacità volumetrica esaurita.
- Per quanto possibile per le aree di riordino e completamento sono da evitare nuove immissioni sulle SS.PP. prevedendo la razionalizzazione complessiva degli accessi esistenti privati utilizzando idonee viabilità complanari di distribuzione.

Art. 38 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE – (Tipo C)

Sono le zone con destinazione d'uso a prevalenza residenziale di nuovo insediamento e/o che completano i lotti interstiziali liberi o parzialmente compromessi da edificato.

Sono consentite tutte le destinazione d'uso compatibili con la residenza. In questa zona il P.R.G.I. si attua tramite intervento esecutivo preventivo, secondo le procedure contenute nell'articolo delle presenti Norme, nelle aree soggette a SUE o tramite permesso di costruire convenzionato secondo le tabelle allegate alle NdA in tutte le altre zone. Non sono consentiti permessi di costruire singoli senza SUE. Le nuove aree di espansione per tutte le destinazioni previste devono essere assoggettate a un unico P.E.C. attuabile mediante comparti per gli interventi di maggiore dimensione ma esteso a tutta la superficie territoriale e da individuare negli elaborati cartografici.

Le aree soggette a SUE potranno essere attuate qualora lo stesso venga sottoscritto dalle proprietà di almeno il 75% dell'intera superficie fondiaria. La restante parte delle aree saranno sottoposte a permesso di costruire convenzionato.

Per quanto possibile per le aree di espansione sono da evitare nuove immissioni sulle SS.PP. prevedendo la razionalizzazione complessiva degli accessi privati in previsione utilizzando idonee viabilità complanari di distribuzione. Le quote di servizi da destinarsi a parcheggio e verde ai sensi di legge devono essere reperite all'interno del perimetro del piano **esecutivo** e collocate in posizione baricentrica rispetto agli insediamenti esistenti e facilmente accessibili. E' fatto divieto di ogni forma di monetizzazione.

Art. 39 - ZONE RESIDENZIALI A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA E/O CON INDICE FONDIARIO PRREESISTENTE

Sono le zone con destinazione d'uso a prevalenza residenziale per le quali non si prevede alcun aumento della capacità insediativa esistente alla data di adozione del P.R.G.I. con interventi edilizi di nuova edificazione meglio riportati nelle schede di zona.

Sugli edifici esistenti sono previsti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A, cambio di destinazione d'uso dei sottotetti qualora rispettino i requisiti di abitabilità richiesti. Sono comunque consentite lievi sopraelevazioni dei tetti esistenti fino a m 1,00 purché la sopraelevazione sia contenuta nell'altezza massima di m 7,50. E' fatto divieto di effettuare sopraelevazioni fino a 1m per le zone di tipo A e gli edifici con valore storico documentario.

Art. 40 - AMPLIAMENTI E RIUSO DI VANI NEGLI EDIFICI ESISTENTI

Per gli edifici esistenti nelle zone residenziali del P.R.G.I., di tipo B – C o residenze comunque definite, in presenza di capacità insediativa esaurita e/o con indice fondiario preesistente, nei casi in cui gli indici fondiari nelle varie aree configurassero volumetrie ammissibili inferiori a quelle in essere, sono ammessi, "una tantum", interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamenti pari al 20% della superficie utile lorda con un massimo di 75 m² di superficie lorda con un minimo comunque consentito di m² 25 in previsione per adeguamenti igienici e funzionali dell'edificio esistente a condizione che tali ampliamenti non configurino come nuove unità immobiliari aggiuntive. Gli interventi di ampliamento sopra descritti sono da escludersi per le aree di nuovo impianto di tipo C. Per gli edifici plurifamiliari "in linea", "a schiera" o "a pianta centrale" a più piani fuori terra gli ampliamenti sopra descritti sono consentiti "una tantum" possibilmente all'interno della superficie coperta esistente anche tramite la ridestinazione ad uso residenziale di superfici utili esistenti attualmente destinate ad altri usi, nel rispetto delle norme igienico-edilizie contenute nelle presenti N.d.A. e/o nel R.I.E.

E' inoltre consentita la costruzione di bassi fabbricati qualora sia dimostrata l'effettiva esigenza nei limiti di m² 30 di superficie utile lorda per ogni unità immobiliare.

E' consentito il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio esistente (escluso il piano più alto che è adeguabile) anche per quei fabbricati o porzioni di essi utilizzando l'altezza minima dei vani preesistenti.

Art. 41 - NATURA DELLE PREVISIONI DEL P.R.G.I.

Le previsioni del P.R.G.I. hanno, quanto al loro valore, natura previsionale e natura prescrittiva. Sono di natura previsionale tutte quelle previsioni o norme non sufficientemente compiute nel senso che per la loro applicazione richiedono di essere specificate con ulteriori atti.

Sono di natura prescrittiva quelle disposizioni che abbiano carattere di compiutezza già all'interno del Piano Regolatore sicché la loro applicazione non richiede nessun rinvio.

In particolare si intende di natura prescrittiva la subordinazione, ove prevista, dell'intervento edificatorio alla preventiva formazione dello strumento urbanistico esecutivo.

Le previsioni in ordine alla localizzazione dei servizi (parcheggi e verde) hanno natura prescrittiva, fatta salva l'applicazione, per il mutamento della destinazione

prevista dal Piano Tecnico esecutivo di opere pubbliche, qualora la progettazione unitaria di opere di varia natura e funzione, comporti vantaggi economici e funzionali. In ogni caso sono sempre possibili quei lievi spostamenti che, non snaturando la localizzazione, si rendano necessari per esigenze di natura tecnica.

Nei procedimenti di acquisizione da parte di Enti Pubblici di aree per attrezzature e servizi sono ammesse rettifiche che consentano un migliore adattamento alle diverse particelle catastali o consentano di risolvere i problemi relativi alle aree di reliquato.

Art. 42 – SISTEMAZIONE DELLA SUPERFICIE FONDIARIA DI PERTINENZA

Nei nuovi insediamenti da attuarsi nelle zone di tipo A, B, C, e a capacità esaurita inclusi gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, dovranno essere rispettati i seguenti vincoli relativi alla sistemazione della superficie fondiaria di pertinenza:

- a) dotazione di m^2 1 di parcheggio per ogni $10 m^3$ di costruzione, da realizzarsi ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942 così come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n.°122, sul l'area di pertinenza o all'interno della costruzione stessa;
- b) dotazione di m^2 1 di superficie a verde alberato su terrapieno ogni $20 m^3$ di costruzione, con un minimo assoluto di m^2 60 ad esclusione delle zone A;
- c) è consentita altresì, la sistemazione di quei parcheggi preesistenti ubicati nel sottosuolo nel rispetto dei vincoli idrogeologici destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari, per tutta l'estensione della superficie fondiaria con l'esclusione delle parti obbligatoriamente destinate a verde alberato di cui al punto b). La parte sovrastante a tale struttura dovrà essere obbligatoriamente sistemata a verde su terrapieno qualora non lo fosse già.

Nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo operati su insediamenti esistenti nelle aree di tipo B, C, qualora risultino estesi a tutte le unità immobiliari insistenti sulla- medesima superficie fondiaria di pertinenza, dovrà essere assicurata una superficie libera da costruzioni in misura non inferiore alla superficie coperta dall'insediamento, con un minimo di m^2 60; la superficie libera da costruzione sarà destinata a parcheggio e verde alberato, o come area a servizi, ai sensi delle lettere a) e b) del presente articolo.

Nelle aree B e C possono essere realizzati porticati, direttamente connessi ed a stretto servizio dell'immobile principale, nel rispetto dei vincoli di sistemazione della superficie fondiaria di pertinenza.

Nei nuovi insediamenti con destinazione commerciale dovrà essere garantita una superficie minima di area libera pari al 100% della superficie di vendita di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

Nei nuovi insediamenti produttivi dovrà essere garantita una superficie a parcheggio privato pari a $1mq/20 mq$ di superficie coperta.

Nei nuovi insediamenti a destinazione terziaria dovrà essere garantita una superficie a parcheggio privato pari $1mq/10 mc.$ di volume realizzato.

Nei nuovi insediamenti con destinazione commerciale dovrà essere garantita una superficie minima di area libera pari al 100% della superficie di vendita di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

Nei nuovi insediamenti produttivi dovrà garantirsi un'area a parcheggio non inferiore al 20% della superficie dell'insediamento.

Nei nuovi insediamenti e nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica attuati su insediamenti esistenti nelle aree di tipo E, si assume come superficie fondiaria di pertinenza, qualora essa non risulti chiaramente delimitata da recinzioni o manufatti, la superficie della figura geometrica ottenuta dalla congiunzione di tutti i vertici della costruzione, incrementata di una fascia perimetrale di larghezza pari a m 10; la superficie coperta da tutte le costruzioni dell'insediamento non dovrà risultare superiore al 30% della superficie fondiaria di pertinenza; la superficie libera da costruzioni potrà essere asservita alle necessità dell'azienda agricola, fatta salva la destinazione di 1 m² ogni 10 m³ per superficie a parcheggio.

Art. 43 - OBBLIGHI DA OSSERVARE NEGLI INTERVENTI SU EDIFICI DI ANTICO IMPIANTO (TIPO A) – DI COMPLETAMENTO E DI RIORDINO (TIPO B)

- a. Elementi di pregio. Nella Tavola di piano (scala 1:1000) sono indicati, con apposito simbolo (asterisco cerchiato) gli edifici sottoposti a P.d.R. con elementi architettonici di pregio (fronti, balconi, portali ed archi) che devono essere salvaguardati, mantenuti e consolidati indipendentemente dal tipo di intervento cui può essere sottoposto l'edificio connesso. La tutela degli elementi architettonici di pregio è estesa a tutti gli edifici, anche a quelli non contrassegnati con apposita simbologia ma che presentino gli elementi di pregio su citati. Per l'identificazione dei beni si fa riferimento alla "Guida d'intervento nei tessuti storici", contenete le indicazioni specifiche degli interventi sul costruito. **I contenuti della Guida hanno valore prescrittivo.**
- b. Tetti e coperture. I tetti devono mantenere la tradizionale forma a falde inclinate, con pendenza pari a 40-50%; la struttura di norma sarà in legno con grossa e piccola orditura. È ammesso il solaio inclinato in c.a. e laterizio, ove tale solaio non determini un volume edilizio oltre la densità ammessa, purché la parte aggettante sia realizzata con passafuori in legno, di disegno adeguato alle tipologie storiche locali. Il manto di copertura sarà in coppi piemontesi o materiali simili per colore, tegole curve, forma e dimensioni, sono escluse le tegole piane.
- c. Intonaci. Gli intonaci saranno del tipo rustico tirato a frattazzo fine; è escluso ogni altro tipo di rivestimento (legno, plastica, klinker, ecc.). La zoccolatura, in pietra a spacco, non può avere una altezza superiore a m 0,60 e dovrà essere in lastre disposte in verticale, sono escluse le zoccolature del tipo opus incertum e le piastrellature in senso orizzontale. Non sono consentiti rivestimenti di intonaco plastico, da stendere sulle facciate trattate ad intonaco civile; sono però consigliate pitture a base di silicati, simili alle pitture antiche. Le tonalità dei colori da usarsi per le pitturazioni delle facciate prospettanti su via pubblica saranno scelte sulla base del campionario di colori disponibili presso l'Ufficio Tecnico.
- d. Balconi e scale esterne. In generale i balconi vanno ricondotti alle forme ed ai materiali originari; è esclusa la realizzazione di nuovi balconi verso vie che presentino, rispetto al piano strada, un'altezza inferiore a m 4,0. I parapetti dei balconi e delle scale saranno a giorno con elementi a barre verticali, dritte, in ferro ovvero in legno. I balconi potranno essere in legno, in pietra e/o in c.a.
- e. Serramenti. I serramenti, preferibilmente in legno (o ferro verniciato in tinta legno scuro, ad esclusione delle zone di tipo A, che dovranno essere rigorosamente in legno), avranno persiane in legno a battente; sono ammesse le persiane scorrevoli per quelle aperture, poste su via, che sorgono ad una altezza inferiore a m 4,5 dal piano marciapiede.

- f. Vetrature, insegne e vetrine. L'eventuale chiusura di logge ed archi esistenti, potrà essere realizzata con vetrate aventi la massima specchiatura possibile, con telai preferibilmente in legno (è ammesso tuttavia l'uso del ferro o dell'alluminio colorato in pasta in tinta legno scuro ad esclusione delle zone di tipo A, ove dovranno essere rigorosamente in legno), di ampiezza totale pari a quella della loggia o arco esistente, escludendo la chiusura delle stesse con muratura non attinente al contesto. Le vetrate dovranno essere poste sul filo interno della muratura o dei pilastri. Le insegne e le vetrine, a qualsiasi titolo esposte alla pubblica visione, debbono essere inserite nelle aperture preesistenti ed essere coerenti per dimensione, foggia e colori, con il prospetto dell'edificio interessato e con l'intorno ambientale. Le vetrine debbono avere la struttura realizzata in legno (o ferro ovvero alluminio colorato in pasta), colorate in tinta legno scuro.
- g. Muri di recinzione. Ove esistenti, i muri ciechi di recinzione, prospettanti su via o passaggio pubblico, devono essere mantenuti e ripristinati, ove occorra, utilizzando le forme tipiche costruttive (ad esempio coperture realizzate con corsi di mattoni posti quasi verticalmente, ecc). In particolare debbono essere ripristinate le coperture dei muri in pietra costituite da lastre di pietra a due spioventi sulla sommità del muro stesso. Su tali manufatti sono vietate coperture in calcestruzzo o altri tipi di coperture. Laddove non sia espressamente richiesto da esigenze di viabilità, le recinzioni a giorno eventualmente esistenti vanno sostituite, in occasione di consistenti interventi edilizi sulle proprietà da esse delimitate, con muri ciechi di recinzione di altezza non inferiore a m 2 limitatamente alle zone A.
- h. Pavimentazioni esterne. Tutte le pavimentazioni delle sedi viabili o delle aree per la circolazione, anche pedonale, comprese nel perimetro del centro storico realizzate in acciottolato e guide in pietra vanno mantenute e, ove occorra, ripristinate. Le pavimentazioni delle aree viabili o pedonali, poste a levante del tracciato della SS. 26, realizzate con manto bituminoso o con massetto di calcestruzzo devono essere progressivamente sostituite o con la posa di acciottolato con guide in pietra oppure con la posa di cubetti di porfido o di sienite disposti a ventaglio o a disegni regolari. I cortili privati non potranno essere pavimentati del tutto; almeno il 30% dell'area cortilizia dovrà mantenere caratteristiche di permeabilità. Tutti gli interventi sulle sedi viabili dovranno essere progettati con criteri finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.
- i. E' vietato l'uso di marmo o analoghi materiali estranei alle tipologie locali per le riquadrature delle aperture

Art. 44 - AMPLIAMENTI DI EDIFICI RURALI IN FASCE DI RISPETTO.

Per gli edifici rurali ad uso residenziale compresi nelle fasce e zone di rispetto, o in zone di vincolo idrogeologico, possono essere rilasciati ampliamento per sistemazioni igieniche e tecniche con il massimo del 20% della superficie utile lorda con un massimo di 75 m² di superficie lorda in previsione; tale ampliamento dovrà avvenire sul lato opposto dell'infrastruttura viaria o ferroviaria da salvaguardare o di vincolo idrogeologico, rispettando così i limiti di che trattasi.

Si richiama in particolare il rispetto della L.R. 45/89 e degli elaborati geologici allegati al Piano.

Art. 45 - AREE DI TIPO F-G-P-S-T e V DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE, SPECIFICHE O DI INTERESSE COMUNE .

In tali aree sono ammessi tutti i tipi di intervento di cui all'art. 11 delle NTA. Trattandosi di aree per attrezzature di interesse pubblico é applicabile, la procedura di cui all'art. 2 delle presenti norme tecniche.

Art. 46 - AREE DI TIPO L,M RISPETTIVAMENTE AREE AGRICOLE ED AREE INSEDIAMENTI ISOLATI NEL TERRITORIO AGRICOLO PIANEGGIANTE O COLLINARE.

Nelle aree di tipo L sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento nei limiti degli indici e dei parametri definiti nella tabella specifica e nel rispetto dei valori formali ed ambientali del patrimonio edilizio esistente.

Nell'area di tipo M sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia nel rispetto degli indici e dei parametri definiti dalla tabella delle presenti norme.

In entrambe le aree ogni intervento dovrà avvenire nel rispetto delle limitazioni derivanti dalla classificazione geologica relativa.

CAP. III - NORME GENERALI E SPECIALI

Art. 47 - OPERE DI RECINZIONE DEGLI EDIFICI E DEI TERRENI

A) In tutte le zone e/o aree individuate dal P.R.G.I. le opere di recinzione dovranno essere posizionate:

- a1) sui confini qualora gli stessi dividano due proprietà private e/o pubbliche senza interposizione di tracciati stradali;
- a2) da confine stradale esistente e/o in progetto le distanze devono essere le seguenti:
 - 1) per strade di tipo B, C, D, E vale quanto riportato dal D.P.R. n. 147 del 26 aprile 1993;
 - 2) per strade comunali, vicinali e interpoderali potranno essere realizzate fino a m 1,00 dal ciglio stradale e l'accesso carraio arretrato di m 4 rispetto al ciglio stesso;
 - 3) arretramenti in deroga di tali misure riportate al punto 2 potranno essere definiti in sede di CIE considerate le particolari situazioni dello stato dei luoghi.

B) Lungo le strade collinari le recinzioni potranno essere posizionate sui muri di sostegno del terreno.

C) Nelle zone a prevalente destinazione residenziale fatte salve le indicazioni relative alle zone di Antico Impianto le recinzioni non dovranno superare l'altezza di m 2,00 dal piano di campagna di cui m 1,50 "a giorno". Nelle zone a prevalente destinazione produttiva le recinzioni non dovranno superare l'altezza di m 2,50 e potranno essere cieche qualora esse costituiscono divisione tra due proprietà e non siano prospicienti la strada di accesso. Nelle zone di Antico Impianto, nelle Aree di Completamento e Riordino e nelle aree agricole normali e/o ambientali

non sono consentite recinzioni prefabbricate. Il disegno delle recinzioni deve essere comunque, del tipo lineare.

D) Nelle zone di nuova edificazione è permesso l'allineamento dei nuovi muretti di recinzione con quelli già esistenti e consolidati secondo la discrezionalità della CIE.

E) Nelle fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua le recinzioni dovranno distare dalla sponda a m 4,00m per consentire il passaggio di un mezzo per la manutenzione.

Art. 48 - DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché parte dei medesimi deve essere indicata nei piani di intervento esecutivo preventivo o nei progetti di intervento diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti Norme. Non potrà essere rilasciata licenza d'agibilità per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dal permesso di costruire.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso sarà revocata la licenza di agibilità, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalle norme del titolo VII L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Non potrà essere rilasciata licenza d'esercizio per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto permesso di costruire per una diversa destinazione d'uso.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso saranno revocate le relative licenze di esercizio commerciale e/o produttiva.

Art. 49 - DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano a cura e spese della proprietà.

Il sindaco ha facoltà di imporre alla proprietà interessata l'esecuzione di opere (rifacimento intonaci, di rivestimenti, di copertura, di oggetti, di infissi, di recinzioni, sistemazioni di aree, ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

È prescritta inoltre la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistico di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe e simili.

I prospetti architettonicamente unitari debbono essere tinteggiati in modo omogeneo, detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse.

La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non soggetti a specifico vincolo di tutela è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti presso i quali deve essere esibita e depositata specifica campionatura.

Le aree libere inedificate a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, devono essere convenientemente mantenute e recintate, è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.

È obbligo dei proprietari eliminare tutte le superfetazioni presenti nelle aree di pertinenza dei fabbricati (baracche, pollai, depositi, ecc.) che deturpino il decoro dell'ambiente urbano; se ciò non avviene il Sindaco ha la facoltà di imporre l'esecuzione dell'opera.

Art. 50 - TUTELA DEL VERDE ED AREE A PARCHEGGIO

- A. Tutela del verde. In tutte le aree, con particolare riguardo a quelle degli insediamenti residenziali deve essere curato in modo speciale il verde. Nelle aree libere di pertinenza è ammessa comunque la realizzazione, previo conseguimento della relativa concessione, di attrezzature di carattere sportivo-ricreativo, ad uso esclusivo dei residenti. Nelle aree libere di pertinenza dei nuovi insediamenti dovrà essere prevista la realizzazione di spazi a verde secondo quanto stabilito dalle NTA. E' inoltre obbligatorio che gli insediamenti produttivi prevedano la piantumazioni di siepi lungo le recinzioni prospicienti la viabilità pubblica per una fascia di profondità non minore di m 2,00.
- B. Aree a parcheggio. Le aree a parcheggio sono ricavate:
- a) nelle aree a parcheggio pubblico indicate nelle planimetrie di P.R.G.I. o previste parametricamente nelle schede di area allegate;
 - b) in tutte le aree private in base ai parametri indicati nelle presenti norme.
 - c) in particolare si devono osservare le seguenti prescrizioni:
 - c1) edifici residenziali di nuova costruzione: ogni edificio deve essere dotato di aree per il parcheggio in misura di $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^3$ di costruzione, con un minimo di m^2 25 per unità immobiliare, tali aree devono essere ubicate all'interno della recinzione;
 - c2) edifici produttivi: $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^2$ di superficie delle superfici di ampliamento, ristrutturazione, nuova costruzione;
 - c3) edifici terziari: $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^2$ di superficie.
 - c4) edifici commerciali : $1 \text{ m}^2/1 \text{ m}^2$ di superficie

Art. 51 - BASSI FABBRICATI DESTINATI AD AUTORIMESSA, DEPOSITO E RICOVERO ATTREZZI NEI LOTTI EDIFICATI E EDIFICANDI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G.I.

I bassi fabbricati adibiti ad autorimessa, deposito e ricovero rilasciabili con permesso di costruire debbono ottemperare alle seguenti disposizioni:

- 1) il volume dei bassi fabbricati non rientra nel calcolo del volume massimo ammissibile sulla superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio principale;
- 2) l'altezza massima consentita è di m 3,00, calcolata tra la linea di spiccato e il filo di gronda nel caso di coperture inclinate. Le coperture non dovranno avere pendenze superiori al 30% e dovranno avere il manto di copertura in coppi o tegole curve. Non sono consentite coperture piane;
- 3) l'altezza netta utile interna non può essere inferiore a m 2,40 lineari calcolata tra il piano del pavimento finito e l'intradosso o della quota di imposta del solaio di copertura;
- 4) il loro distacco dai confini dovrà essere pari all'altezza massima (m 2,50) con un minimo di m 6 da fabbricati esistenti di civile abitazione e un minimo di m 5 tra bassi fabbricati. In caso di autorimesse e/o locali a ricovero semi interrati, ove consentito dai vincoli idrogeologici, la distanza dal confine non dovrà essere inferiore a m 1,50 lineari salvo accordo con il confinante attraverso il quale è consentita la costruzione a confine anche per bassi fabbricati fuori terra. Tali costruzioni dovranno in ogni caso rispettare le distanze definite dal Codice Civile e dal DM 1444/68;
- 5) all'interno delle aree di proprietà è ammessa la costruzione in aderenza agli edifici esistenti e/o ai bassi fabbricati in atto, è fatto divieto di costruire in aderenza due o più fabbricati su fondi limitrofi; è inoltre fatto divieto l'allacciamento ai pubblici servizi e il cambio di destinazione d'uso;

- 6) nel caso di locali seminterrati esistenti le costruzioni coperte con una soletta piana devono provvedere alla formazione di un tappeto erboso;
- 7) la superficie coperta dei bassi fabbricati fuori terra non potrà essere superiore ad 1/3 della superficie libera esistente alla data di adozione del P.R.G.I. La superficie utile lorda massima non potrà superare i 30 m² per unità abitativa (vedi anche art. 40). Non sono in ogni caso ammessi bassi fabbricati in prefabbricato metallico;
- 8) i bassi fabbricati devono comunque essere costruite nel rispetto del rapporto di copertura previsto.
- 9) deposito attrezzi, capanni, tettoie in legno:
 - a) nelle zone agricole non soggette a colture estensive (orti, vigneti, frutteti) possono costruirsi da parte dei proprietari che svolgono un'attività agricola, dei piccoli depositi attrezzi col numero massimo di 1 per singolo proprietario presente sul territorio comunale. Tali costruzioni non sono conteggiate ai fini della volumetria purchè realizzate secondo le seguenti prescrizioni:
 - non superare l'altezza di m 2,50 all'intradosso e m 3,00 alla sommità del colmo;
 - non superare la superficie utile pari a m² 6,00;
 - siano realizzate in muratura ed intonacate con malta bastarda e con copertura a falde inclinate e manto in tegole curve o lose di pietra nel rispetto dell'ambiente circostante, sono escluse le coperture piane.
 - b) in tutte le zone residenziali nonché in quelle agricole pertinenti alle abitazioni, potranno edificarsi le seguenti costruzioni:
 - b1) tettoie con coperture in struttura portante in legno rilasciabili con DIA, l'altezza massima consentita è di m 2,50 calcolata con criterio analogo a quello del punto 2 dello stesso articolo e la superficie coperta non superiore a m² 20,00 per ogni unità abitativa servita, sono escluse le coperture piane. Le tettoie devono comunque essere costruite nel rispetto del rapporto di copertura previsto.
 - b2) Il permesso di costruire alla proprietà unitaria è condizionato alla congrua e continua superficie minima di appezzamento coltivato, comunque non inferiore a 10.000 mq;

Le costruzioni succitate non costituiranno in nessun caso titolo a fini volumetrici. Tali costruzioni dovranno in ogni caso rispettare le distanze definite dal Codice Civile

Art. 52 - CAVE E DISCARICHE

Ai sensi del 1° comma art. 55 L.R. 56/77 e smi l'apertura di nuove cave, la riattivazione di quelle inattive, la coltivazione di quelle già attive, è disciplinata dalla L.R. 69/78.

L'autorizzazione per l'apertura di discariche è regolata dal D.P.R. del 1982 n. 915.

Sono ammessi ampliamenti delle cave su terreni in proprietà già in uso alla data di adozione della presente variante di P.R.G.I. Le aree inerenti ciascuna cava autorizzata dovranno a fine coltivazione essere ricondotte alla originaria destinazione.

Art. 53 - NORME PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL' INQUINAMENTO

Tutti gli scarichi fognanti provenienti da insediamenti produttivi e/o civili dovranno essere adeguati alle norme della legge 10 maggio 1976 n. 319 e successive modifiche ed integrazioni e ai relativi decreti di attuazione e alla legge regionale 8 novembre 1974 n. 32 e s.m.i..

Art. 54 - LOCALI SOTTOTETTO

E' consentito l'uso e/o il riuso a scopo residenziale dei locali sottotetto negli edifici esistenti destinati o da destinarsi in tutto o in parte a residenza purché risultino legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della L.R. n. 21 del 6 agosto 1998 in tutte le zone di P.R.G.I. alle seguenti condizioni:

- 1) L'altezza minima di imposta dell'intradosso del tetto rispetto al filo del pavimento interno finito non risulti inferiore a ml. 1,40 per i locali abitativi e ml. 1,20 per i locali accessori ai sensi e nel rispetto della L.R. n.21/98 art. 1 comma 4; l'altezza media del locale abitabile non dovrà comunque essere inferiore a m 2,40 e per i locali accessori non dovrà essere inferiore a m 2,20. Sono comunque consentite lievi sopraelevazioni dei tetti esistenti fino a m 1,00 lineari purché la sopraelevazione sia contenuta nel rispetto delle specifiche Nda di zona in relazione all'altezza massima consentita. Le sopraelevazioni devono avvenire nel rispetto del tipo di intervento previsto secondo quanto rilevato nella Tav. 31 – "Assetto della città storica" e **nella "Guida agli interventi nei tessuti storici"** Il piano mansardato che abbia le caratteristiche dimensionali di locale agibile o abitabile viene computato nel numero dei piani massimi ammessi nelle singole zone.
- 2) I locali risultino sufficientemente coibentati termicamente e comunque tali da rispettare le norme previste dalla legge statale n. 373 del 30 aprile 1976 e s.m.i. In ogni caso tutti i locali sottotetto che risulteranno conformi alle prescrizioni del presente articolo saranno comunque considerati destinati all'uso residenziale ai fini del computo della volumetria dell'edificio oggetto di richiesta di permesso di costruire e del calcolo dei relativi oneri di urbanizzazione.
- 3) Per i sottotetti nelle nuove abitazioni è richiesto quanto segue:
 - imposta dell'intradosso del tetto rispetto al filo del pavimento interno finito non inferiore a m 1,80 per i locali abitativi e m 1,20 per i locali accessori;
 - altezza media m 2,70 per i locali abitabili e altezza media m 2,40 per i locali accessori.

Il sottotetto viene calcolato nella volumetria complessiva consentita e viene computato nel numero dei piani massimi ammessi.

Art. 55 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI AGLI EDIFICI RESIDENZIALI ALL'INTERNO DELLE ZONE PER ATTIVITA' ECONOMICHE (D)

- a. Per tutti gli edifici residenziali esistenti ricadenti all'interno di tutte le zone per insediamento produttivi, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamenti fino al 20% della superficie utile lorda esistente, con un massimo di 75 m² alla data di approvazione della presente Variante di Piano.
- b. E' consentita la realizzazione di nuovi vani per l'abitazione del custode, del proprietario e/o del direttore nel rispetto di n. 2 unità abitative pari a m² 150 di superficie utile calcolate al lordo delle superfici residenziali esistenti. Tale disposizione riguarda superfici produttive di rilevanti dimensioni con S.U.L.

superiore a 3000 mq **e in presenza di reali e documentate esigenze connesse alla gestione dell'attività.**

- c. E' consentita la realizzazione di nuovi vani per l'abitazione del custode e/o del proprietario nel rispetto di n.1 unità abitativa pari a m² 150 di superficie utile calcolate al lordo delle superfici residenziali esistenti Tale unità si concede per ogni unità produttiva nelle zone di riordino e nelle aree di nuovo impianto produttivo con superfici inferiori a 3000 mq.
- d. Nelle aree artigianali si concede un'unica unità abitativa pari a m² 150 di superficie utile ad uso esclusivo del proprietario.

Tali concessioni sia per le aree produttive industriali che per quelle artigianali vengono concesse anche a quelle attività esistenti sul territorio alla data di approvazione della presente Variante di Piano prive di superfici residenziali.

Art. 56 - SERRE

Nelle zone agricole ai non imprenditori agricoli è ammessa la realizzazione di serre ai sensi dell'art. 56 della L.R. 56/77. Nei lotti ad uso agricolo inclusi in aree a destinazione diversa, secondo il presente Piano, è ammessa la realizzazione di piccole serre in vetro e telaio in ferro di superficie massima pari a m² 10 ed altezza non superiore a m 2. In quest'ultimo caso le distanze vengono regolamentate dalle norme del Codice Civile.

Art. 57 - SOTTERRANEI, SEMINTERRATI O SOTTOTETTI

- 1) I locali sotterranei esistenti non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone, neppure negli edifici esistenti.
- 2) L'uso del seminterrato per locali pubblici, cucine, forni per commestibili, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili, può essere autorizzato, su esplicito parere del Sanitario designato dall' A.S.L. e solo comunque in casi di reale necessità, valutati di volta in volta dall'Amministrazione Comunale di norma alle seguenti condizioni:
 - il piano di calpestio deve essere superiore di almeno un metro rispetto al livello massimo delle acque del sottosuolo;
 - lo scarico delle acque deve essere effettuato in modo da evitare rigurgiti;
 - l'altezza minima dei locali deve essere di almeno m 2.70, di cui almeno m 1,20 sul piano di spiccato;
 - il pavimento deve essere impermeabile ed i muri protetti in modo adeguato contro l'umidità del suolo; intorno ai muri esterni deve essere fatta un'intercapedine ventilata e fognata a partire da cm 30 sotto il piano del pavimento interno;
 - la superficie interna illuminante non deve essere minore di 1/8 della superficie utile del locale, con finestre che si aprono a m 0,15 sul piano di spiccato, direttamente su spazi (pubblici o privati) o cortili regolamentari.
 - la profondità netta del locale non deve essere superiore al doppio della sua altezza.
- 3) L'eventuale costruzione e utilizzazione per usi speciali di locali dotati d'impianto di condizionamento aria, potrà essere autorizzata caso per caso sempre che la proposta tecnica sia ritenuta idonea dall'Amministrazione Comunale a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali aerati con finestre, con

riserva di revoca dell'autorizzazione in casi di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

- 4) I sottotetti di edifici esistenti, per essere abitabili devono avere una superficie finestrata apribile di almeno 1/8 della superficie utile del locale ottenibile come previsto dall'art. 2 LR 21/98.
- 5) Negli interventi di nuova edificazione e ricostruzione dei lotti liberi e non (aree tipo A-B-C-D-L-M sono da escludersi i locali interrati secondo le disposizioni della Carta delle Pericolosità Geologiche.

CAPO IV - AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE.

Art. 58 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE INDIVIDUATE E NON INDIVIDUATE NELLE PLANIMETRIE DI PROGETTO DEL P.R.G.I.

Sono destinate ad accogliere le strutture edilizie necessarie al funzionamento delle stazioni, sottostazioni e cabine per la trasformazione del potenziale dell'energia elettrica e delle centrali telefoniche.

Tali strutture edilizie non sono soggette alle norme particolari della zona in cui vengono costruite circa la destinazione, la densità e l'altezza. Nella loro edificazione tuttavia dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) stazioni elettriche fino a 15.000 Volt - rapporto massimo di copertura $\frac{1}{2}$
distanza dai confini: non inferiore a quanto stabilito dal P.R.G.I. per la zona di appartenenza con un minimo di m 12. Le stazioni elettriche di potenza superiore a 15.000 Volt seguono le norme di cui sopra ma sono ammesse soltanto nelle zone per insediamenti produttivi e nelle zone agricole normali;
- b) sottostazioni elettriche
distanza dai confini ed allineamenti di fabbricazione non inferiori a quelli stabiliti dal P.R.G.I. per la zona di appartenenza;
- c) cabine elettriche
distanza dai confini, non inferiore a quanto stabilito dal P.R.G.I. per la zona di appartenenza quando si tratti di cabine di altezza superiore a m 3; possibilità di costruire a confine (fermo restando per il confinante la possibilità di costruire egli stesso a confine o alla distanza fissata dal P.R.G.I.) nel caso di cabina di altezza uguale o inferiore a m 3.
- d) centrali telefoniche
distanza dai confini ed allineamenti di fabbricazione come previsto dal P.R.G.I. per la zona di appartenenza.

Art. 59 - AREA A VERDE DI INTERESSE COMUNALE (F) E AREA A PARCO FLUVIALE.

E' un insieme di aree destinate all'uso del tempo libero e potranno essere moderatamente attrezzate. In tale zona saranno consentite attrezzature per la sosta e il ristoro, quali panchine, tavoli all'aperto, servizi igienici, parcheggi marginali, e attrezzature per il gioco dei bambini.

Potranno essere previsti la riattivazione o l'apertura di nuovi sentieri nonché di spazi attrezzati per il ristoro. La costruzione delle attrezzature spetta unicamente alla pubblica Amministrazione. Nelle more di attuazione delle previsioni di P.R.G.I. sono ammessi unicamente interventi di restauro, risanamento conservativo sugli edifici esistenti con l'eventuale ricostruzione di quei manufatti che erano e/o sono adibiti a ricovero attrezzi utili al mantenimento del patrimonio agricolo ambientale esistente, sono inoltre consentiti interventi di sistemazione e consolidamento del terreno anche con la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto.

È inoltre prevista nella Variante di P.R.G.I. una zona attrezzata a Parco Fluviale da localizzarsi all'interno della fascia di rispetto del fiume Dora, meglio evidenziato nelle Tavole di Piano di iniziativa pubblica.

Su tale zona attrezzata potranno essere realizzati gli stessi interventi precedentemente descritti per le aree a verde di interesse comunale ed è comunque consentita la realizzazione di attrezzature tecnologiche per la produzione di energie alternative.

Si richiamano i disposti di cui all'ultimo comma dell'art. 64, relativi alle aree soggette a tutela paesaggistica.

Art. 60 - ZONA PER ATTREZZATURE CIMITERIALI, SPORTIVE E DI SICUREZZA CIVILE

E' un insieme di aree previste per l'ampliamento e/o il nuovo insediamento di strutture edilizie destinate ad accogliere i servizi cimiteriali e quelli sportivi aventi un bacino di utenza anche più vasto di quello Comunale.

In particolare, nelle aree a destinazione sportiva sono ammesse attrezzature destinate ad accogliere le funzioni e attività complementari all'attività sportiva vera e propria (spogliatoi, servizi igienici, locali di ristoro e riunione, ecc.). La relativa attività edificatoria dovrà rispettare i seguenti limiti:

- superficie coperta massima: m² 1500
- piani fuori terra: n. 2
- altezza massima m 9,00.

La costruzione delle attrezzature sportive compresi gli edifici destinati ad accogliere le funzioni e attività complementari all'attività sportiva vera e propria potrà essere attuata dalla Pubblica Amministrazione con concessione singola o da enti, associazioni, persone fisiche private alle quali la Pubblica Amministrazione abbia conferito le aree oggetto di intervento in diritto di superficie tramite la preventiva stipulazione di una convenzione che preveda tra l'altro:

- 1) la durata del diritto di superficie;
- 2) i periodi destinati all'uso pubblico delle attrezzature;
- 3) i prezzi al pubblico per l'uso delle attrezzature;
- 4) i tipi di attrezzature da costruire, i tipi di materiali da impiegare in una relazione tecnica da allegare alla successiva richiesta di permesso di costruire;
- 5) l'impegno da parte del privato all'esecuzione di tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per la migliore efficienza degli impianti e edifici realizzati.

Per le attività sportive private di uso pubblico (T25) è ammessa la realizzazione di coperture mobili stagionali o permanenti. Nel caso di coperture permanenti devono essere comunque rispettati i parametri edilizi relativi alle distanze, l'altezza massima pari a m 9,00 e ai materiali impiegati in prevalenza nelle costruzioni circostanti. E' comunque consentita l'edificazione di m² 100 per i relativi servizi complementari all'attività su un unico piano fuori terra.

La costruzione degli edifici cimiteriali spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione

Art. 61 – AREA TURISTICO - RICETTIVA ATR

Sulla tavola di progetto di Piano del Capoluogo è individuato un edificio da destinare ad attività turistico-ricettive. Nell'utilizzo della struttura esistente si dovranno rispettare le Norme delle Leggi del Settore nonché i vincoli a cui è sottoposto lo stesso.

Gli Interventi dovranno essere inoltre attuati attraverso SUE e secondo i parametri e gli indici riportati nelle relative tabelle di zona.

Art. 62 - CAMPO VOLO CV

Sulla tavola di progetto di Baio Dora è individuata l'area "campo volo". È un'area a destinazione sportiva e di sicurezza civile. In essa si potranno svolgere le attività di volo sportive nel rispetto delle vigenti leggi oltre che l'uso per il decollo dei velivoli della Protezione Civile inerenti tutte le operazioni d'istituto. Per la sicurezza è istituita una zona di rispetto di m 60 per parte nella direzione di approdo. Non si potranno erigere ostacoli quali costruzioni ad eccezione per quelle pertinenti al campo volo, linee aeree e/o elettrodotti, antenne e/o ripetitori, ecc. Nell'area sono ammesse attrezzature destinate ad accogliere le funzioni e le attività complementari all'attività sportiva vera e propria (spogliatoi, servizi igienici, locali di ristoro riunione, depositi ecc.). La relativa attività edificatoria dovrà rispettare i seguenti limiti e parametri:

- superficie coperta massima m² 100.

- Altezza massima m 3,50.

- piani fuori terra n. 1.

L'intervento è soggetto a SUE.

Dovrà essere garantita una superficie a parcheggio pari al 10% della superficie fondiaria.

I competenti soggetti titolari del progetto dovranno predisporre una documentazione di impatto acustico relativa alla realizzazione dell'opera ai sensi della Legge 447/95 art. 8.

Art. 63 - AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ ECONOMICHE - Tipo D

Sono le zone produttive in cui è prevista la sistemazione urbanistica degli insediamenti produttivi esistenti e delle aree da destinare a pubblici servizi e viabilità secondo i disposti dell'art. 26 della L.R. 56/77 e smi.

Queste sistemazioni dovranno avvenire nelle aree:

- 1) attraverso intervento diretto per quanto riguarda interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e di ampliamento fino a m² 1000 sugli edifici produttivi esistenti e con produzione in atto alla data di adozione della variante di P.R.G.I. purché trattasi di attività non nocive, non insalubri e non moleste. Si dovrà in ogni caso dismettere quanto richiesto dall'art. 21 punto 2 - L.R. 56/77 e smi e non si dovrà superare 1/2 di copertura del lotto fondiario compresa la residenza del custode secondo quanto consentito dall'art. 55 punto b);

- 2) attraverso intervento diretto per quanto riguarda interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia sugli edifici residenziali esistenti di pertinenza all'attività. E' inoltre ammessa la costruzione di superfici residenziali qualora inesistenti alla data di adozione della variante di P.R.G.I. ai sensi dell'art. 55 delle NdA. Complessivamente le aree coperte non dovranno superare $\frac{1}{2}$ della superficie fondiaria comprensive delle superfici produttive.
- 3) attraverso intervento Indiretto (SUE) nelle aree di nuovo impianto nei lotti liberi dove è ammessa la nuova edificazione e/o la rilocalizzazione di attività produttive industriali, artigianali, direzionali e commerciali all'ingrosso già esistenti e non sul territorio comunale. I parametri edilizi generali sono indicati nella relativa tabella di zona. Le aree per attrezzature a servizio dei nuovi insediamenti dovranno essere garantite nella misura del 20% della S.T. e dovrà escludere la monetizzazione della percentuale di aree a parcheggio e a verde in quota non inferiore al 10% della S.T.
- 4) Il verde privato perimetrale ai lotti dovrà garantire la mitigazione dell'impatto visivo dovuto ai nuovi insediamenti e dovrà pertanto essere previsto apposito progetto delle mitigazioni.

Sono previste inoltre le seguenti sottoclassi di destinazioni:

A) Per Impianti Industriali ed artigianali:

- immagazzinaggio solo se sussidiario all'attività produttiva;
- uffici di misura non superiore al 20% della sup. coperta su più piani (massimo m 10,00 di altezza);
- abitazione ad uso esclusivo del custode e/o del titolare ai sensi dell'art. 55 punto b) delle NdA;
- possibilità di destinazione di superficie ad esposizione e vendita dei beni prodotti direttamente dall'unità produttiva pari al 20% della superficie coperta su più piani;
- tettoie aperte ed impianti tecnici vengono considerati superficie coperta quando superano il 20% della superficie coperta costruita;

Le nuove edificazioni vengono rilasciate previa stipula della Convenzione.

Gli interventi di riorganizzazione delle aree D sono da assoggettare alla Valutazione d'Impatto Acustico ambientale preventiva.

B) Per attività commerciali:

- uffici in misura non superiore al 20% della SU ammessa per attività terziaria su più piani (massimo m 10,00 di altezza);
- dotazione minima di aree per attrezzature al servizio delle attività commerciali nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento per strutture esistenti da ampliare e/o ristrutturare e nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento per gli interventi di nuovo impianto; la dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni;
- una unità abitativa in misura non superiore a 150 m² di superficie utile ad uso esclusivo del custode o del titolare dell'attività;
- tettoie aperte ed impianti tecnici vengono considerati superficie coperta quando superano il 20% della superficie coperta costruita;
- gli interrati degli edifici potranno avere destinazione accessoria alle attività che escludono la presenza continuativa di addetti. Tali locali saranno consentiti solo nelle zone esenti da particolari vincoli idrogeologici. L'attuazione in tale zona avverrà:
 - con intervento diretto per le opere di cui ai punti b), c) e d) dell'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i. e per gli ampliamenti fino ad $\frac{1}{2}$ di copertura della superficie

fondiaria, per impianti esistenti e con produzione né nociva né molesta in atto alla data di adozione del P.R.G.I.

- con SUE e relativa stipula della Convenzione per tutti i lotti liberi rimanenti.
- In tutte le aree destinate ad attività economiche (tipo D) esistenti, vengono confermati i locali seminterrati e/o interrati in atto consentendo la loro periodica manutenzione e ristrutturazione edilizia, qualora vi siano ubicati impianti tecnologici attinenti all'attività in atto, mentre non vengono consentite nuove edificazioni di locali seminterrati e/o interrati per i nuovi edifici.

Per il rilascio delle attività commerciali sul territorio comunale si farà riferimento alla D.C.R. 24 marzo 2006 n. 59-10831 recepita dal Consiglio Comunale attraverso il documento: "Criteri per il Rilascio delle Autorizzazioni delle Medie Strutture di Vendita - Riconoscimento di Addensamenti e Localizzazioni" (art. 8, comma 3, D.Lgs. 114/98), che definisce i seguenti ambiti:

Addensamento A1:

Si rimanda alla tabella di compatibilità contenuta nella DCC di criteri n°47 del 29.11.2006.

Addensamento A3:

Si rimanda alla tabella di compatibilità contenuta nella DCC di criteri n°47 del 29.11.2006.

Negli addensamenti commerciali riconosciuti dal piano, A1 e A3, è ammessa la destinazione d'uso commerciale al dettaglio, con le limitazioni definite dalla DCC n°47 in data 29.11.06. Nelle aree non comprese in tali ambiti, la destinazione d'uso "commercio al dettaglio" è consentita limitatamente agli esercizi di vicinato. Tale disposizione è da intendersi prevalente sui contenuti delle tabelle parametriche del P.R.G., tavole nn°1 8°, 18B, 18C.

Sono fatte salve le prescrizioni relative al fabbisogno di parcheggi pubblici e standard di cui all'art. 25 della D.C.R. n°59-1083 1 del 24.03.2006.

Art. 64.- AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE Tipo E

Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura non soltanto intesa come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia dell'ambiente naturale.

Le zone agricole sono così suddivise:

- 1) Zone agricole di salvaguardia ambientale (EA): riguardano le zone dove è stata vietata ogni modificazione della struttura produttiva agraria del territorio a protezione del vicino abitato. Queste aree sono inedificabili ma la loro superficie potrà essere utilizzata per la determinazione delle quantità di volume realizzabili nelle zone agricole normali. Sono ammessi unicamente gli interventi di cui all'art. 56 della Legge Regionale 56/77 e smi e sono comunque consentite le recinzioni dei fondi pertinenti gli edifici esistenti. Per le residenze esistenti sono comunque consentiti ampliamenti "una tantum" pari al 20% della superficie lorda con un minimo di 50 m² ed un massimo di 75 m² per adeguamenti igienico-funzionali.

- 2) Zone agricole normali (E): riguardano le zone agricole senza particolari limitazioni. In queste zone sono consentite unicamente residenze rurali ed attrezzature necessarie, ai sensi dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i., all'attività agricola e più precisamente:
- a) residenze rurali;
 - b) edifici per allevamento e coltivazione al coperto;
 - c) silos, serbatoi idrici, magazzini per prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi e tutta l'impiantistica tecnica necessaria;
 - d) impianti produttivi e/o di trasformazione dei prodotti agricolo-alimentari per le cooperative agricole e affini.

In questa zona il P.R.G.I. si attua con intervento diretto e sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria (restauro e risanamento conservativo), ristrutturazione edilizia e nuova edificazione. Gli indici di densità fondiaria per le residenze rurali sono i seguenti:

- a) terreni a colture protetti in serre fisse: $0,06 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- b) terreni a colture orticole e floricole specializzate: $0,05 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- c) terreni a colture legnose specializzate: $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- d) terreni a seminativo e prato permanente: $0,02 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- e) terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ha per azienda: $0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- f) terreni a pascolo o prato-pascolo permanente di aziende silvopastorali: per abitazioni non superiori a 500 m^3 per ogni azienda: $0,001 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Il rilascio del permesso 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 il mantenimento ai sensi di legge della destinazione d'uso dell'immobile e delle sue aree di pertinenza d'uso e/o volumetrica al servizio dell'attività agricola. L'atto è trascritto sui registri della proprietà immobiliare.

Per le residenze rurali esistenti sono in ogni caso ammessi "una tantum" ampliamenti del 20% della superficie utile lorda esistente alla data di adozione della presente variante con un massimo 75 m^2 per adeguamenti igienici e funzionali dell'edificio in relazione alle esigenze del nucleo familiare dell'avente diritto richiedente.

Questi ampliamenti sono comunque consentiti anche per edifici di tipo residenziale non rurale o extraresidenziali non produttivi ricadenti in area agricola.

Gli incrementi possono essere reperiti anche con il cambio di destinazione d'uso di strutture tecniche in disuso ma comunque contenuti nei limiti di cui sopra e purché i manufatti mantengano le caratteristiche tipologiche originarie.

Per una più specifica individuazione degli aventi diritto alla concessione edilizia, in rapporto agli interventi ammissibili, si assume la seguente casistica:

- le concessioni per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate agli aventi diritto
- di cui ai punti a), b) e c) del 3° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- per l'edificazione delle attrezzature tecniche ci si attiene alle seguenti indicazioni:
 - a) imprenditori agricoli a titolo principale; possibilità di realizzare volumi tecnici agricoli di cui al 3° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dei disposti di cui al 12° comma dello stesso articolo di legge;
 - b) operatori agricoli con attività documentata ai sensi del 3° comma lettera b e c dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

È possibile realizzare:

- stalle e depositi strettamente connessi all'azienda agricola, da realizzarsi entro un raggio di m 100 dal corpo di fabbrica principale dell'azienda e comunque non meno di m 25 dall'abitazione del proprietario.
- m² 36 di superficie utile in basso fabbricato con altezza netta utile interna di m 2,40 per deposito e ricovero materiali di pertinenza della residenza, accorpato al principale corpo di fabbrica a copertura due falde;
- m² 20 di superficie utile in basso fabbricato ed altezza netta utile interna di m 2,40 per deposito attrezzi agricoli sulle aree oggetto di coltivazione vera e propria, purché realizzato con muratura perimetrale portante in mattoni o in legname e copertura a due falde in tegole curve o lose, secondo le tipologie tipiche del contesto ambientale. Gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole possono essere riutilizzati con destinazione residenziale o di carattere agrituristico. In questo caso le aree di pertinenza ad essi possono essere destinate ad attività di servizio per svago e tempo libero.

E' inoltre consentito il recupero a fini residenziali dei fabbricati agricoli chiusi da 3 lati consentendo modesti ampliamenti degli stessi ai sensi dell'art. 55 lettera a) delle presenti NdA.

Ai sensi dell'art. 28 della L.R. 56/77 e smi in tutte le zone agricole non sono ammessi accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali se non in ottemperanza ai disposti dell'articolo di legge succitato.

Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico gli impianti per l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili sono consentiti negli edifici residenziali esistenti o in progetto purché inseriti a raso nella copertura del fabbricato **in modo che non ne alterino l'integrità dei caratteri architettonici originali qualora rivesta interesse storico-documentario**, escludendo l'installazione nei lotti pertinenziali. Tale prescrizione si riferisce anche ai fabbricati rurali e pertinenze (depositi, stalle, ecc.) esistenti e di nuova edificazione di uso esclusivo dell'attività agricola, escludendo la possibilità di realizzare campi fotovoltaici di tipo produttivo estensivo.

Sono fatte salve le disposizioni regionali in materia di cui alla D.G.R. 14 dicembre 2010 n° 3-1183, "Individuazione delle aree e dei siti non idonei all'installazione di impianti fotovoltaici a terra".

Art. 65 - LETAMAI E CONCIMAIE

- 1) Per la tenuta del letame e per la costruzione e ubicazione delle concimaie valgono le prescrizioni del R.D. n. 1265/1934, le disposizioni prefettizie o regionali impartite di volta in volta, nonché le norme dell'apposito articolo.
- 2) Non sono ammessi letamai o concimaie all'interno dell'abitato. Vanno costruiti comunque a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile.
- 3) I letamai, le concimaie e gli annessi pozzetti per i liquidi, devono avere il fondo e le pareti impermeabili, devono essere collegati con condotto sotterraneo al pozzo nero per la raccolta del colaticcio ed avere chiusura con sportelli.
- 4) La platea di accumulo del letame deve possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotata di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.
- 5) Nella costruzione, nel rifacimento di letamai o concimaie occorre garantire una distanza di almeno m 25 dall'abitazione della stessa proprietà, m 50 dalle abitazione di terzi e m 150 dalle aree urbanizzate e urbanizzande di Piano Regolatore.

- 6) L'Amministrazione Comunale, ove lo ritenga necessario per evitare l'inquinamento dell'acqua, dell'aria e del suolo, può vietare il deposito di concime all'aperto ed imporre che esso venga trasportato per mezzo di mezzi chiusi, raccolto e conservato in apposita cisterna a perfetta tenuta.

Art.66 - EDIFICI PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI

- 1) Gli edifici destinati al ricovero degli animali devono essere indipendenti da quelli ad uso abitazione. La continuità è tollerata per gli edifici esistenti purché non esista comunicazione diretta con i locali destinati ad abitazione e non esista accesso da essi.
- 2) In conseguenza di interventi di ristrutturazione edilizia non è ammesso ricavare locali abitabili sopra le stalle. Nella costruzione o nell'integrale rifacimento di edifici per il ricovero degli animali occorre garantire una distanza minima di m 25 dall'abitazione della stessa proprietà, m 50 dalle abitazione di terzi e m 150 dalle aree urbanizzate e urbanizzande di piano regolatore.
- 3) Le stalle e le scuderie di nuova edificazione debbono avere un'altezza non inferiore di m 3,00 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate (anche per mezzo di canne) ed illuminate; al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre a vasistas; finestre e canne di ventilazione devono essere munite di reticelle metalliche su telaio, per impedire l'entrata di mosche ed insetti. Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti devono essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m 1,80 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale facilmente lavabile. Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vaschette multiple, devono essere alimentati possibilmente con acqua corrente; in alternativa, l'acqua deve scorrere e rinnovarsi dopo l'abbeveraggio. Mangiatoie e abbeveratoi devono avere angoli lisci e arrotondati.
- 4) Le deiezioni ed il letame prodotto dal bestiame devono essere ogni giorno allontanati e portati negli appositi letamai.
- 5) Per gli standard minimi da utilizzare nella realizzazione di nuovi edifici da adibire a ricovero animali o nella ristrutturazione di quelli esistenti si fa riferimento alle Direttive CEE europee e nazionali.

TITOLO III NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 67 - REGOLAMENTO EDILIZIO

Tutte le norme del regolamento edilizio vigente si intendono qui integralmente recepite in caso di discordanza prevalgono le norme del regolamento stesso.

Art. 68 - DECADIMENTO DEI VINCOLI

I vincoli derivanti dalla presenza di cimiteri acquedotti, elettrodotti, si intendono abrogati quando siano state mosse le cause dei vincoli stessi.

Art. 69 - COSTRUZIONI TEMPORANEE E CAMPEGGI

Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione e di campeggio o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, roulotte e case mobili se non in area destinata a tale uso localizzata all'interno del Parco Fluviale e più specificatamente in Fascia C. **La localizzazione puntuale dell'area dovrà essere definita per mezzo di una specifica variante urbanistica ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.** Verranno individuate strutture di tipo A o temporanee per sosta o per soggiorno a durata limitata in cui l'occupazione degli allestimenti e delle piazzole è subordinata alla effettiva presenza degli ospiti. Le strutture a servizio del campeggio dovranno essere collocate all'interno di una struttura esistente.

Questo intervento è regolato dalla legge regionale n. 54 del 3 agosto 1979 modificata con legge regionale 27 maggio 1980 n. 63 art. 2.

Saranno escluse da tali destinazioni le aree classificate in classe terza dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica.

Art. 70.- AREE PER LA VIABILITA' E LA SOSTA DEI VEICOLI

Il Comune disporrà in accordo con gli Enti pubblici interessati, il tracciato definitivo delle strade di P.R.G.I. e il perimetro dei parcheggi pubblici. Questi tracciati e perimetri pertanto, possono subire lievi variazioni conseguenti alla progettazione definitiva senza che questa venga considerata variante di Piano.

Art. 71 - ZONE UMIDE

Sono individuate sulla cartografia di Piano, quali zone di particolare Interesse Ambientale, ai sensi dell'art. 1 della Legge 8 agosto 1985 n. 431 e quindi sottoposte a vincolo paesaggistico, comprendenti specchi d'acqua, torbiere, acquitrini, pozze e fontanili ancorché boscate. La tutela di tali aree fa riferimento al D. Lgs. N°42/2004 e s.m.i. Nelle zone umide è fatto divieto di effettuare opere volte alla modifica delle caratteristiche e delle destinazioni d'uso del suolo con esclusione delle opere di recupero ambientale e/o di rimboschimento. È inoltre fatto divieto di procedere ad interventi di bonifica agraria o a qualsiasi intervento che comporti interrimento dei fontanili e delle falde affioranti.

È vietata la costruzione di tralicci per linee aeree.

È consentita l'attività agro-silvo-pastorale e floro-vivaistica, ivi comprese le colture industriali del legno, con divieto di impoverire la vegetazione spontanea esistente. I terreni abbandonati vanno conservati ad incolto.

Attorno alle zone umide il Piano individua e riporta in cartografia una fascia di protezione di m 150 nella quale si applicano le limitazioni delle fasce di rispetto.

Art. 72 – RETE NATURA 2000

È individuata in cartografia di Piano l'area a biotopo (Piano Territoriale di Coordinamento-P.T.C.) quale zona di particolare interesse ambientale-paesaggistico **in cui, per i beni sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 134 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio si applicano i disposti in materia di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n°42 e della L.R. 1 dicembre 2008 n°32.**

Gli interventi consentiti non devono alterare le caratteristiche naturalistico-ambientali e le tendenze evolutive naturali. Sull'area dovranno essere applicati i seguenti indirizzi:

- 1) Salvaguardia delle aree agricole (boschi, laghi, corsi d'acqua) quali ambiti di interesse naturalistico: sono consentite opere di recupero ambientale e/o rimboschimento. Per i nuclei edificati esistenti e le singole unità abitative sparse sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento.
- 2) E' fatto divieto di procedere ad interventi di bonifica agraria che comportino l'interramento dei fontanili e delle falde affioranti.
- 3) Sono consentiti gli interventi di nuova edificazione secondo le previsioni di piano, a completamento dei lotti in contiguità fisica con i nuclei edificati esistenti. Gli interventi dovranno contenere uno specifico studio che dimostri l'inserimento ambientale e la mitigazione dell'intervento attraverso la previsione di cinture verdi per ridurre gli impatti visivi nei confronti del contesto agrario e naturale circostante.
- 4) Sono da escludersi le attività potenzialmente inquinanti nocive e moleste.
- 5) E' vietata l'apertura di cave e di discariche di rifiuti, di inerti e di qualsiasi materiale ad esclusione dei depositi temporanei.

Sono inoltre da applicare gli indirizzi di tutela dei siti appartenenti alla rete natura 2000 che fanno riferimento alle Direttive Comunitarie 94/43/CEE "Habitat" e 74/409/CEE "Uccelli", le quali seguono procedure autorizzative previste dai decreti n° 357/97 e n° 120/03 relative alla Valutazione di Incidenza.

Complessivamente gli interventi dovranno tener conto delle valenze ambientali e paesaggistiche dell'area, pertanto dovranno essere adottate negli interventi, tipologie e materiali di foggia tradizionale locale.

Art. 73 - TUTELA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

Sull'intero territorio comunale, per quanto concerne i corsi d'acqua, deve essere garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei degli stessi, naturali o artificiali, pubblici o privati, limitrofi agli insediamenti previsti. Non sono in alcun modo ammesse occlusioni dei corsi d'acqua.

Per quanto riguarda i muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti, deve essere garantita la manutenzione degli stessi.

Non sono ammessi nuovi interventi edificatori interrati nelle zone di pianura depresse, soggette ad allagamenti o interessate da escursione della falda freatica.

Qualora siano necessari sbancamenti artificiali di scarpate e riporti di materiale, gli stessi devono essere sostenuti e drenati in modo adeguato. Nel caso in cui siano presenti scarpate limitrofe ai nuovi insediamenti in progetto devono essere garantite adeguate fasce di rispetto dall'orlo delle stesse. Nelle zone alla base dei versanti deve essere mantenuta un'adeguata fascia di rispetto dal piede delle stesse, subordinando gli interventi edilizi a verifiche di stabilità, inoltre in tali zone deve essere posta grande attenzione alla regimazione delle acque superficiali.

In merito all'innalzamento artificiale del piano di campagna, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso di fenomeni di piena.

Tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio comunale sono assoggettate alle prescrizioni del D.M. 11/03/88.

Prima del rilascio di ogni permesso di costruire o DIA dovranno essere verificate le indicazioni e le prescrizioni contenute nell'indagine geologico-tecnica e nella relativa cartografia allegata al presente P.R.G.I.

Ogni nuovo intervento edificatorio deve essere preceduto da uno studio che risponda a quanto prescritto dalle Nuove Norme tecniche per le costruzioni, D.M. 14/01/08 entrato in vigore il 01/07/09. In particolare l'indagine deve prevedere un'attenta analisi degli elementi del dissesto eventualmente presenti e all'individuazione degli interventi di mitigazione necessari, che devono essere esplicitati in ambito di progetto esecutivo.

Tutti i corsi d'acqua, sia pubblici che privati, non dovranno essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia forma e sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso se non funzionali al miglioramento delle condizioni di deflusso.

È in generale preclusa l'edificazione in corrispondenza dei tratti intubati dei corsi d'acqua.

Le opere di attraversamento dei corsi d'acqua secondari devono essere realizzate in modo tale da non ridurre l'ampiezza della sezione di deflusso; ci si riferisce, a titolo di esempio, ad accessi a fondi pubblici o privati, passi carrai, ecc.

In generale in corrispondenza dei siti interessati da nuove edificazioni deve essere posta attenzione alle modalità del drenaggio superficiale ed alla diffusione delle acque sotterranee (falde idriche temporanee, orizzonti di percolazione, ecc.) con lo scopo di garantirne il convogliamento ed un corretto allontanamento.

Art. 74 - NORME PARTICOLARI

In caso di difformità tra i vari elaborati grafici del Piano Regolatore Generale Intercomunale, sono da considerarsi prevalenti le indicazioni fornite dalla planimetria a scala maggiore e di maggior dettaglio.

In caso di dubbia interpretazione o di eventuale contraddizione tra le disposizioni contenute all'interno delle presenti norme, nelle tabelle d'area o rappresentate sugli elaborati cartografici, prevalgono le norme più restrittive. In caso di difformità tra la cartografia e la situazione reale (sagoma dell'edificio, etc.) vale il rilievo dello stato di fatto dei luoghi da parte del tecnico incaricato e controllato dai competenti Uffici Comunali.

Nella sovrapposizione della Carta del PAI con il PRGI in caso di difformità fa comunque fede la Carta Geologica dei Rischi.

Art.75 – NORME GENERALI DA APPLICARE NELL'AMBITO DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PAI.

Classe I – Aree riportate dalla “Carta di Pericolosità Geologica” in cui non sussistono condizioni di alcuna pericolosità.

Gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988 n. 47, senza alcuna limitazione urbanistica se non quelle specificate dalle relative tabelle di zona.

Classe IIA – Aree riportate dalla “Carta di Pericolosità Geologica” in cui sussistono condizioni di moderata pericolosità.

Gli interventi di nuova edificazione, di completamento dei lotti interstiziali liberi ubicati nelle aree IIA devono essere preceduti da uno studio geologico di dettaglio dell’area che illustri le caratteristiche geomorfologiche, geoidrologiche e geotecniche locali, ai sensi del D.M. 11 marzo 1988 n. 47. La relazione deve inoltre contenere le informazioni ai fini della caratterizzazione degli elementi di dissesto eventualmente presenti e la definizione degli interventi di mitigazione resisi necessari. Questi devono essere recepiti dal progetto e realizzabili a livello del singolo lotto edificatorio e di un intorno significativo.

Classe IIB – Aree riportate dalla “Carta di Pericolosità Geologica” in cui sussistono condizioni di moderata pericolosità (potenzialmente inondabili da acqua bassa, di altezza di qualche decimetro e contraddistinte da falda freatica a bassa profondità).

Gli interventi di nuova edificazione, di completamento e/o di ampliamento ubicati nelle aree IIB devono essere preceduti da uno studio geologico di dettaglio che illustri le caratteristiche geomorfologiche geoidrologiche e geotecniche locali ai sensi del D.M. 11 marzo 1988 n. 47. La relazione deve inoltre contenere le informazioni ai fini della caratterizzazione degli elementi di dissesto eventualmente presenti e la definizione degli interventi di mitigazione resisi necessari. Questi devono essere recepiti dal Progetto e realizzabili a livello del singolo lotto edificatorio e di un intorno significativo.

I nuovi interventi devono escludere la realizzazione di piani interrati.

Ulteriori specificazioni sono riportate nelle relative tabelle di zona.

Classe IIC - Aree riportate dalla “Carta di Pericolosità Geologica” in cui sussistono condizioni di moderata pericolosità .

Gli interventi di nuova edificazione, di completamento e/o di ampliamento ubicati nelle aree IIC devono essere preceduti da uno studio geologico di dettaglio dell’area che illustri le caratteristiche idrogeologiche e geotecniche locali ai sensi del D.M. 11 marzo 1988 n. 47. La relazione deve inoltre contenere le informazioni necessarie che dimostrino la stabilità dell’area, i processi di dissesto in atto e potenziali in relazione agli interventi di difesa idraulica dei corsi d’acqua e al loro stato di mantenimento.

I nuovi interventi devono escludere la realizzazione di piani interrati.

Ulteriori specificazioni sono riportate nelle relative tabelle di zona.

Classe IIIa – Aree riportate dalla “Carta di Pericolosità Geologica” in cui sussistono condizioni di pericolosità geologica.

Sono aree inedificate non idonee ad ospitare nuove edificazioni, mentre vengono confermati gli edifici esistenti.

Sugli edifici isolati esistenti si possono prevedere interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e opere di ampliamento funzionale da concedere a seguito di studi geologici e geotecnici di dettaglio, da presentarsi con la richiesta del permesso di costruire, che escluda la pericolosità dei luoghi e che non comporti aumento del carico abitativo (unità abitativa). **Le ristrutturazioni e gli ampliamenti verranno condizionati, in fase attuativa del P.R.G., all’esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica**

comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

Per le attività agricole esistenti sono consentite nuove edificazioni a condizione che non siano altrimenti localizzabili e che siano strettamente legate all'attività esistente **e a condizione che non ricadano in aree di dissesto.**

Il nuovo intervento dovrà essere comunque preceduto da un'indagine che ne accerti la fattibilità in relazione agli aspetti geologici.

Per gli edifici isolati eventualmente presenti negli ambiti vincolati ai sensi della L. 64/74, sono possibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportino alcun aumento del carico antropico (aumento di persone).

Gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere subordinati all'autorizzazione espressa dal Settore Difesa del Suolo della Provincia di Torino (art. 2 L. 64/1974, Art. 11 L.R. 28/2002, Art. 61 D.P.R. 380/2001).

Le porzioni di aree oggetto di trasformazione edilizia (interventi di nuovo impianto, completamento e ampliamento, comunque destinati), ricadenti in classe geologica IIIa e individuabili come tali nella Carta di Sintesi, non possono essere utilizzate per l'edificazione, la relativa capacità edificatoria potrà essere trasferita sulla parte edificabile del lotto di intervento unicamente a condizione che la porzione in classe IIIa risulti marginale e di dimensioni non significative rispetto all'intero lotto, nel rispetto di tutti i parametri di zona e previa verifica che l'intervento non comprometta il corretto assetto idrogeologico del sito oggetto di intervento e delle zone contermini. In caso contrario la porzione stessa e la relativa capacità edificatoria si intendono eliminate.

Classe IIIb2 - Aree riportate dalla "Carta di Pericolosità Geologica" in cui sussistono condizioni di pericolosità geologica.

Sono aree edificate in cui sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di risanamento conservativo, di ampliamento e completamento **senza aumento di carico antropico.**

A seguito di opere di sistemazione e/o della verifica della validità delle opere esistenti attraverso la stesura di un'indagine geologica che ne accerti la fattibilità dell'intervento, si potranno rilasciare nuove edificazioni.

Classe IIIb3 - Aree riportate dalla "Carta di Pericolosità Geologica" in cui sussistono condizioni di pericolosità geologica.

Aree edificate da cui sono escluse nuove edificazioni.

A seguito di opere di sistemazione e/o della verifica della validità delle opere esistenti attraverso la stesura di un'indagine geologica che ne accerti la fattibilità dell'intervento, sono possibili opere di ampliamento e di completamento che comportino un modesto incremento del carico antropico (aumento di persone).

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di risanamento conservativo senza incremento del carico antropico (aumento di persone).

Sono ammesse le costruzioni di nuove strutture pertinenziali non a fini abitativi (garage, tettoie, ecc.).

E' concessa la ricollocazione delle volumetrie esistenti sull'area pertinenziale allegando gli elaborati dello studio geologico di dettaglio dell'intera area, ad esclusione dell'area dei Balmetti.

Per le attività agricole esistenti sono consentite nuove edificazioni a condizione che non siano altrimenti localizzabili e che siano strettamente legate all'attività esistente.

Il nuovo intervento dovrà essere comunque preceduto da un'indagine che ne accerti la fattibilità in relazione agli aspetti geologici.

Classe IIIb4 - Aree riportate dalla "Carta di Pericolosità Geologica" in cui sussistono condizioni di pericolosità geologica.

Aree in cui sono esclusi interventi di nuove edificazioni anche a seguito di sistemazioni idrogeologiche, in quanto presentano condizioni di pericolosità geologica difficilmente mitigabili.

Per gli edifici esistenti sono concessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di carico abitativo (unità abitativa) e **antropico**.

Per le attività agricole esistenti sono consentite nuove edificazioni a condizione che non siano altrimenti localizzabili e che siano strettamente legate all'attività esistente.

Il nuovo intervento dovrà essere comunque preceduto da un'indagine che ne accerti la fattibilità in relazione agli aspetti geologici (D.M. 11 marzo 1988 n. 47).

Classe IIIb4/64 - Aree riportate dalla "Carta di Pericolosità Geologica" in cui sussistono condizioni di pericolosità geologica.

Aree edificate nelle quali sono escluse nuove edificazioni.

Per gli edifici esistenti sono concessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza aumento di carico **antropico**.

Tali interventi ad esclusione della manutenzione ordinaria sono assentibili previa autorizzazione del settore difesa suolo della Provincia di Torino (art. 2 legge 64/1974 , art 11 Legge Regionale 28/2002 , art 61 DPR 380/2001).

Classe IIIC - Aree la cui utilizzazione urbanistica è congelata così come è improponibile l'uso degli edifici esistenti.

Tale classificazione non consente l'utilizzazione neanche dopo che sono state eseguite opere di sistemazione idrogeologica se non nel solo caso di opere infrastrutturali di interesse pubblico ai sensi dell'art. 51 della L.R. 56/77.

Le aree ricadenti in più classi di rischio attueranno gli interventi consentiti dal P.R.G.C. all'interno della classe con meno pericolosità. I lotti liberi nelle aree B ricadenti in classe di rischio elevato la cui edificabilità non è consentita potranno presentare relativa dichiarazione scritta dello stato dei luoghi presso gli uffici comunali.

N.B. Carico antropico	=	aumento di persone
Carico abitativo	=	aumento di unità abitative

Le aree individuate dal seguente piano e ricadenti in fascia A, B e C dovranno attenersi alle disposizioni di cui all'art. 29, 30, 31 e 39 delle Norme di Attuazione del PAI.

Art. 76 - ANALISI GEOLOGICHE - PRESCRIZIONI.

Tutti i progetti di costruzioni residenziali, industriali, artigianali, ristrutturazioni con ampliamenti planimetrici, scavi, approfondimento di vani sotto il piano campagna, sottomurazioni, apertura di piste od ampliamenti di esistenti lungo versanti dovranno

essere corredati da una relazione geologico applicativa in ottemperanza al D.M. 11 Marzo 1988 al fine di evidenziare obiettivamente e mediante specifiche indagini geologico applicative quelle caratteristiche del terreno che possono essere causa, sia in fase esecutiva che a costruzione ultimata, di specifici dissesti. Particolare riguardo dovrà essere adottato per la valutazione della presenza ed escursione stagionale della falda idrica sia nella zona pianeggiante che montana.

Sarà compito del Geologo incaricato unitamente al Tecnico Progettista valutare le modalità ed il dettaglio della analisi geologiche e geotecniche da attuarsi in rapporto all'importanza dell' opera, alla morfologia del sito e ai dati geologici già obiettivamente conosciuti.

Le analisi geologiche dovranno essere sviluppate in modo tale da fornire al Tecnico progettista tutti quei dati fisici del terreno che permettano di affrontare con obiettività sia il dimensionamento che la tipologia di fondazione o il contenimento di eventuali versanti in dissesto.

In sede esecutiva si verificherà la effettiva rispondenza tra analisi geologica preliminare e situazione reale approfondendo e dettagliando eventualmente le analisi geologiche ove queste vengano ritenute indispensabili dal Geologo incaricato unitamente al Tecnico progettista.

Per tutte le costruzioni compreso muri di contenimento dovranno essere eseguite, ove possibile, prove geotecniche atte a definire il carico ammissibile, tali prove dovranno essere spinte sino ad una profondità che verrà stabilita in sede progettuale dal Geologo incaricato unitamente al Tecnico progettista. Tali prove dovranno essere eseguite anche a monte dell'intervento edificatorio qualora sorga il sospetto della presenza di superiori aree di dissesto gravitativo.

Il Tecnico progettista dovrà, in collaborazione con il Geologo incaricato, specificare e dettagliare in sede di progetto esecutivo la tipologia delle varie analisi geologiche e geotecniche eseguite e che hanno indotto la scelta di determinati criteri progettuali allegando anche eventualmente una chiara documentazione fotografica delle diverse tipologie litologiche incontrate alle varie profondità (foto delle pareti di scavo o dei campioni di terreno).

Art. 77 – BACINO DI LAMINAZIONE (Ebl)

Il bacino ha lo scopo di prevenire fenomeni di esondazione sul territorio comunale attraverso il convogliamento delle acque del sistema idrografico territoriale nel Fiume Dora Baltea eliminando così i punti di criticità constatati con gli eventi alluvionali dell'ultimo decennio. Le acque del Rio San Germano verranno convogliate nel bacino di laminazione Ebl al fine di garantire il regolare deflusso delle acque di raccolta. Per il bacino è prevista una fascia di rispetto perimetrale pari a m. 10 e l'assoluta inedificabilità dell'area.

Le opere di realizzazione del bacino di laminazione dovranno essere compiute limitando al minimo gli impatti negativi sull'ecosistema ripariale e realizzate con tecniche di tipo ambientale. Dovrà inoltre essere verificata la coerenza con la misura R 4.1.3. del PTA (Progetti operativi di riqualificazione e protezione fluviale) e la sua specifica attuazione quale norma d'area dell'area Al 15 – Dora Baltea.

Le opere saranno altresì assoggettate a Valutazione d'Impatto Acustico ambientale preventiva.

Dovrà inoltre essere disposta sia un'indagine preliminare che intermedia che ex-post per verificare la coerenza degli interventi con gli obiettivi di tutela dell'ambiente acquatico nell'area interessata presso l'alveo del fiume ed eventualmente stabilire mitigazioni e compensazioni.

Art. 78 - VALUTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO

La Valutazione di Impatto Acustico ambientale è obbligatoria per tutti gli interventi previsti, secondo i disposti della L. 447/95, art.8.

Si richiamano le disposizioni contenute nell'elaborato Verifica di compatibilità acustica.

Art.79 – PIANO CASA

Ai sensi della L.R. 20/2009 si applicano sull'intero territorio comunale le disposizioni in deroga e le semplificazioni delle procedure in materia di edilizia e urbanistica, fatte salve le limitazioni dell'art.5 della presente legge.