

INDICE

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	- Efficacia e validità del P.R.G.	pag. 3
Art. 2	- Documenti	pag. 3
Art. 3	- Prescrizioni operative del P.R.G.	pag. 4
Art. 4	- Strumenti urbanistici e amministrativi che attuano il P.R.G.	pag. 4
Art. 5	- Strumenti urbanistici esecutivi	pag. 5
Art. 6	- Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente	pag. 6
Art. 7	- Piani di recupero	pag. 6
Art. 8	- Contenuto dei piani di recupero	pag. 7
Art. 9	- Piani esecutivi convenzionati	pag. 7
Art. 10	- Contenuti essenziali delle convenzioni relative ai piani esecutivi	pag. 8
Art. 11	- La concessione edilizia	pag. 8
Art. 12	- Condizioni per il rilascio della concessione	pag. 9
Art. 13	- Interventi soggetti ad autorizzazione	pag. 9
Art. 13 bis	- Interventi soggetti a D.I.A.	pag. 10
Art. 13 ter	- Piano Territoriale Regionale	pag. 10
Art. 13 quater	- Parametri urbanistici ed edilizi	pag. 11

PARTE SECONDA

Art. 14	- Classificazione degli interventi	pag. 14
Art. 15	- Tipi di intervento edilizio	pag. 14
Art. 16	- Manutenzione ordinaria	pag. 15
Art. 17	- Manutenzione straordinaria	pag. 15
Art. 18	- Restauro conservativo	pag. 15
Art. 19	- Risanamento	pag. 16
Art. 20	- Ristrutturazione edilizia	pag. 16
Art. 21	- Ristrutturazione urbanistica	pag. 17
Art. 22	- Trasformazione di destinazione d'uso	pag. 17
Art. 23	- Interventi su corpi di fabbriche destinati ad attrezzature agricole	pag. 18
Art. 23 bis	- Classi di edificabilità delle aree	pag. 18

PARTE TERZA - NORME SPECIALI PER LE AREE

Art.	24	- Aree di tipo A	pag. 19
Art.	25	- Aree di tipo B	pag. 20
Art.	26	- Aree di tipo C	pag. 20
Art.	27	- Aree di tipo F	pag. 21
Art.	28	- Aree di tipo D	pag. 21
Art.	28 bis	- Aree di tipo TC	pag. 22
Art.	28 ter	- Aree di tipo IA	pag. 23
Art.	29	- Destinazioni d'uso e variazioni di destinazioni d'uso	pag. 25
Art.	30	- Prescrizioni di ornato per gli interventi nelle aree di tipo B - C e per insediamenti in zone agricole	pag. 26
Art.	31	- Aree agricole	pag. 26
Art.	32	- Zone agricole di tutela paesistica, idrogeologica e forestale	pag. 30
Art.	33	- Accorpamento in zone agricole: norme generali	pag. 30
Art.	34	- Norme speciali per il verde ed il passaggio	pag. 31
Art.	35	- Norme relative alle aree destinate a servizi pubblici	pag. 31
Art.	36	- Variazione delle destinazioni specifiche delle aree per servizi pubblici	pag. 32
Art.	37	- Impianti di interesse pubblico (servizi, elettrico, telefonico, acquedotto, ecc.)	pag. 32
Art.	37 bis	- Fasce di rispetto	pag. 32
Art.	37 ter	- Aree di salvaguardia idrogeologica	pag. 33

PARTE QUARTA - STRADE, ARRETRAMENTI, ALTEZZE, CONTEGGI VOLUMETRICI

Art.	38	- Strade ed arretramenti	pag. 45
Art.	39	- Dimensioni nuove strade	pag. 46
Art.	40	- Distanze da confini e fabbricati	pag. 46
Art.	41	- Parcheggi ed autorimesse	pag. 47
Art.	42	- Altezza massima dei fabbricati	pag. 48
Art.	43	- Sporti su strada	pag. 48
Art.	44	- Computo dei volumi edificabili	pag. 48
Art.	45	- Servizi pubblici in zona agricola	pag. 50
Art.	46	- Deroghe	pag. 50
Art.	47	- Norme contrastanti	pag. 50
Art.	48	- Modificazione dei tipi di intervento	pag. 50
Art.	49	- Aree ed immobili di pregio ambientale, storico, documentario	pag. 51

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Efficacia e validità del P.R.G.

Tutto il territorio del Comune di Bruno è disciplinato dal P.R.G. ai sensi della vigente legislazione urbanistica, statale e regionale.

Tutte le attività comportanti trasformazione urbanistica sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle norme e, per quanto non in contrasto con esse, al regolamento edilizio e altri regolamenti comunali.

Si intende per trasformazione urbanistica la esecuzione di opere edilizie e il mutamento delle destinazioni d'uso di aree o edifici, la utilizzazione di risorse naturali, la alterazione delle caratteristiche dei luoghi.

Il presente P.R.G. attua le sue previsioni per una durata di dieci anni dalla data di approvazione da parte del Presidente della Giunta Regionale.

Le limitazioni d'uso derivanti dagli elaborati di indagine prodotti per l'adeguamento alla Circolare 7/LAP/96 ed al PAI sono da intendersi prevalenti rispetto alle previsioni cartografiche e normative del PRGC.

Art. 2 - Documenti

Il P.R.G.C. di Bruno è costituito dai seguenti atti ed elaborati:

Elaborati urbanistici:

- Cartografia d'insieme con i comuni contermini, sc 1:25.000;
- Relazione illustrativa;
- Allegati 1-2-3-4 alla scheda C;
- Norme Tecniche di Attuazione e Schede d'intervento;
- Tavola n.6, Cartografia d'insieme, sc 1:5.000;
- Tavola n.7, Zonizzazione concentrico, sc 1:1.000;
- Tavola n.9, aree IA 1, TC 2, TC 3, sc 1:1.000;

elaborati geologici

- VERIFICA DELLA COMPATIBILITÀ IDRAULICA ED IDROGEOLOGICA AI SENSI DELL'ART. 18 COMMA 2 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.A.I. (RELAZIONE GEOLOGICA)

ALLEGATI:

- SCHEDE DI RILEVAMENTO DEI PROCESSI LUNGO LA RETE IDROGRAFICA
- SCHEDE DI RILEVAMENTO DELLE FRANE
- SCHEDE E CARTOGRAFIA PER IL CENSIMENTO DELLE OPERE DI DIFESA IDRAULICHE - SICOD
- VERIFICHE IDRAULICHE
- CARTOGRAFIA DEI DISSESTI P.A.I. – scala 1:25.000
- GEOGNOSTICA – ELABORAZIONE DELLE PROVE PENETROMETRICHE

CARTOGRAFIA TEMATICA:

Allegato 1 - CARTA GEOLITOLOGICA, GEOMORFOLOGICA, DEI DISSESTI E DELLA DINAMICA FLUVIALE

Allegato 2 - CARTA DELLA CARATTERIZZAZIONE LITOTECNICA DEI TERRENI

Allegato 3 - CARTA GEOIDROLOGICA, DEL RETICOLATO IDROGRAFICO

MINORE E DELLE OPERE DI DIFESA IDRAULICA CENSITE

Allegato 4 - CARTA DELL' ACCLIVITA'

Allegato 5 - CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Art. 3- Prescrizioni operative del P.R.G.

Il P.R.G. stabilisce i tipi di intervento di trasformazione urbanistica attuabili nelle varie zone al fine di conseguire un ordinato aspetto dell'abitato e del territorio, l'idoneo svolgimento delle attività produttive, la tutela paesaggistica e ambientale, e delle risorse del territorio in generale.

A questo fine stabilisce le destinazioni d'uso e le attività ammesse, i vincoli e le modalità che gli interventi debbono osservare.

Art. 4- Strumenti urbanistici e amministrativi che attuano il P.R.G.

Ogni attività che comporti la trasformazione o conservazione di edifici o di aree ammesse dal P.R.G. è subordinata a concessione o autorizzazione da parte del sindaco, secondo i disposti della legge regionale n. 56/77, e successive modifiche, le leggi statali n. 10/77 e n. 457/78 e le presenti norme di attuazione.

Nelle aree espressamente assoggettate a strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G.. Il conseguimento della concessione o autorizzazione è subordinato alla preventiva formazione dello strumento urbanistico esecutivo.

Art. 5- Strumenti urbanistici esecutivi

Gli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G. sono:

- 1) Piani particolareggiati di cui alla legge statale 1150/42, art. 13 e seguenti e la legge regionale 56/77 e s.m. e i. art. 38-39-40.
- 2) Piani di zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge statale n. 167/1962; ed art. 41 bis della L.R. n. 56/77 e s.m. e i.;
- 3) Piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di carattere obbligatorio o di libera iniziativa, di cui agli artt. 43 e 44 della legge regionale 56/77.
- 4) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli artt. 28 e 30 della legge 17/8/1978 n. 457.

La delimitazione delle aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi è definita dal piano regolatore. Le aree soggette a strumento urbanistico esecutivo possono essere delimitate anche con specifiche deliberazioni consiliari senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G.. Per la formazione dei PEEP e dei piani particolareggiati ci si richiama ai disposti nelle leggi n. 1150/1942 e successive modificazioni; n. 167/1962 e successive modificazioni, legge regione n. 56/77 e s.m. e i.

Negli ambiti a strumento urbanistico, i tracciati stradali esistenti e previsti, esclusivamente funzionali alla distribuzione interna agli ambiti medesimi, nonchè l'eventuale localizzazione delle previste aree per servizi pubblici, hanno valore orientativo.

Pertanto, in sede di formazione di detti strumenti urbanistici esecutivi, tanto i tracciati stradali suddetti, quanto la localizzazione e la forma delle aree per servizi potranno essere modificati in funzione di una più organica utilizzazione dell'ambito interessato senza che ciò si configuri come variante.

Art. 6 - Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente

Il P.R.G. individua le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla ricostruzione del patrimonio stesso.

L'individuazione di cui sopra può altresì essere effettuata con deliberazione del Consiglio Comunale sottoposta al controllo di cui all'art. 59 della legge 10/2/53 n. 62 o in sede di formazione del P.P.A..

Art. 7 - Piani di recupero

Nel periodo di vigore del piano regolatore generale il Consiglio Comunale approva, all'interno delle zone di cui al precedente articolo, i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Il piano di recupero, adottato con la deliberazione consiliare con la quale vengono decise le opposizioni presentate, ed è vigente dal momento in cui la deliberazione stessa è vistata ai sensi dell'articolo 59 della legge 10/2/53 n. 62. Il piano di recupero è approvato e attuato con le procedure stabilite agli artt. 28 e 30 della legge 5 Agosto 1978, n. 457;

ove il piano di recupero comprenda immobili vincolati a norma della legge 29 Giugno 1939, n. 1497, e dell'art. 9 della presente legge, o compresi in insediamenti urbani e nuclei minori individuati dal Piano Regolatore Generale a norma dei punti 1 e 2 del 1° comma dell'art. 24 della presente legge, l'esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale è subordinata al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali e ambientali di cui all'ultimo comma del successivo art. 91/bis della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i.. Avverso tale parere è ammesso ricorso alla Giunta Regionale, che si esprime nel termine di 60 giorni.

I piani di recupero sono proposti e attuali:

- 1) Dai proprietari singoli o in consorzio;
- 2) Dal Comune nel caso in cui esso intenda intervenire avvalendosi degli I.A.C.P. o con interventi diretti mediante convenzionamento con i privati nei casi in cui intenda risanare edifici di uso pubblico.

Art. 8- Contenuto dei piani di recupero

I piani di recupero, pubblici o di iniziativa privata, sono costituiti dai seguenti elaborati:

- Relazioni indicanti lo stato delle aree e dei fabbricati oggetto del piano, e il tipo di interventi proposti, le indicazioni di spesa e le richieste di finanziamento, i tempi previsti per l'attuazione .
- Planimetria del piano su mappe catastali aggiornate con l'esatta indicazione dello stato di fatto e degli interventi previsti, con elenco catastale di proprietà;
- Il progetto di massima delle urbanizzazioni primarie;
- Il progetto piano - volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezione in scale adeguate e con l'indicazione delle tipologie esistenti;
- La rappresentazione in scala 1:200 dei prospetti sui lati strada dello stato di fatto con l'indicazione delle trasformazioni proposte.

Per quanto non specificato si intendono richiamati i disposti dell'art. 39 ed i contenuti del 6° comma dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 e s.m. e i.

I piani di recupero dovranno essere volti alle seguenti finalità:

- 1) al risanamento igienico ambientale degli edifici o gruppi per quanto riguarda esposizioni pareti contro terra, vedute, con conseguenti eliminazioni delle superfettazioni;
- 2) al mantenimento o ripristino della struttura planivolumetrica e architettonica degli originali impianti di edificazione;
- 3) là dove specificatamente indicato nelle schede di intervento alla rettifica di linee edilizie o alla concentrazione di volumi su fronti stradali.

Art. 9- Piani esecutivi convenzionati

Per le porzioni di territorio in cui il P.R.G. subordina il rilascio della concessione all'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato, i privati, singoli o in consorzio, presentano un piano convenzionato limitato alle aree interessate all'intervento.

Il progetto comprende gli elaborati di cui all'art. 39 della legge regionale 5/12/1997 n. 56 e s.m. e i. ed è presentato al sindaco unitamente allo schema di convenzione da stipulare con il Comune.

Nel caso in cui la proposta di piano convenzionato comprenda un area ritenuta esigua per una urbanizzazione razionale dell'intera zona, il Sindaco può obbligare i proprietari delle restanti aree a presentare, entro 60 giorni, un piano convenzionato esteso all'intera zona.

Resta in ogni caso la possibilità del Sindaco di invitare i proprietari delle aree edificabili, anche se non soggette a obbligo di piano convenzionato nel P.R.G. a presentare un progetto di piano esecutivo con la possibilità di provvedervi d'ufficio qualora i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito nel termine prefissato.

Art. 10 - Contenuti essenziali delle convenzioni relative ai piani esecutivi

I contenuti essenziali della convenzione sono i seguenti:

- 1) Impegno di privati a cedere, entro i termini stabiliti, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- 2) Il corrispettivo degli oneri di urbanizzazione nel caso in cui sia prevista la realizzazione da parte del Comune, l'impegno dei privati a realizzarle con determinazione delle garanzie finanziarie e delle modalità di controllo sull'esecuzione delle opere nel caso in cui il Comune non intervenga direttamente;
- 3) Progetti degli edifici portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il rilascio della concessione;
- 4) Termine di inizio e utilizzazione dei lavori;
- 5) Le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

Art. 11 - La concessione edilizia

Salvo i casi previsti dagli artt. 7 e 9 della legge n. 10 del 28/1/77, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo riferito all'incidenza del costo di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

Sono soggetti a concessione i seguenti interventi:

- A) Nuove costruzioni o ampliamenti.
- B) Ristrutturazioni edilizie o urbanistiche di edifici.
- C) Variazione della destinazione d'uso delle costruzioni.

- D) Sistemazione di aree aperte al pubblico.
- E) Apertura di strade e costruzione di manufatti stradali e accessi ai fondi, esecuzione di opere di urbanizzazione di punto e di rete.
- F) Costruzione di vani nel sottosuolo.
- G) Apertura e ampliamenti di cave o torbiere, e strutturamento di falde acquifere minerali e termali.
- H) Tettoie e baracche permanenti.
- I) Costruzioni temporanee e campeggi di cui all'art. 54 della L.R. 56/77 e s.m. e i.

Art. 12 - Condizioni per il rilascio della concessione

Oltre a quanto stabilito alla normativa relativa alle singole zone, sono condizioni generali di edificabilità:

- 1) L'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero la previsione dell'attuazione di tali opere, ovvero l'impegno dei privati a procedere alla realizzazione delle opere stesse, entro tre anni dalla data di rilascio della concessione. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono quelle definite dall'art. 51 della legge regionale n. 56/77 e s.m. e i.

Art. 13 - Interventi soggetti ad autorizzazione

Sono soggetti ad autorizzazione:

- A) L'occupazione temporanea di suolo pubblico o privato con depositi, accumuli di rifiuti e rottami, baracche e tettoie temporanee destinate a usi diversi dall'abitazione.
- B) Taglio dei boschi e interventi su alberi di particolare valore naturalistico.
- C) Trivellazione di pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere.
- D) Il collocamento e la rimozione di insegne, stemmi, decorazioni, cartelli e materiali pubblicitari.
- E) Opere relative agli impianti per lo smaltimento dei rifiuti e del miglioramento igienico e funzionale del posto di lavoro che non comportino incrementi di superficie utile di calpestio.
- F) Gli interventi di restauro e risanamento di edifici destinati ad abitazione.
- G) sono altresì soggette ad autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della legge 94/82, le seguenti opere:
 - a) demolizioni parziali e totali di edifici e manufatti;

b) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, discariche e reinterri.

Art. 13 bis - Interventi soggetti a DIA (Denuncia Inizio Attività)

Sono soggetti a DIA:

- A) -Rifacimento del tetto
-Intonaco
-Tinteggiatura
-Ridistribuzione interna e di prospetto (senza modifiche di sagoma)
- B) Eliminazione barriere architettoniche
- C) Recinzioni, muri di cinta e cancellate
- D) Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie
- E) Opere interne che non comportino modifiche di sagome e prospetti
- F) Impianti tecnologici, volumi tecnici
- G) Varianti a Concessioni rilasciate senza alterazioni di volumetria
- H) Parcheggi nel sottosuolo dei fabbricati

Art. 13 ter - Piano territoriale Regionale

Il Piano Territoriale Regionale (Ptr) della Regione Piemonte si intende integralmente accolto ed in particolare si fa all'art. 37:

“ZONA DI RICARICA DELLE FALDE

1. *Sono individuate come zone di ricarica delle falde quelle che hanno caratteristiche di riserva nei complessi acquiferi fessurati o carsici nelle aree alpine e le zone di potenziale ricarica delle falde nelle aree di pianura e di collina.*
2. *I Piani territoriali provinciali sottopongono a verifica e delimitano in forma puntuale, sulla base di specifici studi, gli ambiti delle zone di ricarica delle falde; la Regione, attraverso la pianificazione territoriale e/o di settore, provvederà alla delimitazione definitiva, a integrazione o in variante al presente Piano.*
3. *Prescrizioni immediatamente vincolanti.*
Ferme le disposizioni di cui alla legge 10.5.1976 n.319 e successive modificazioni, al DPR 24.5.1988 n. 236, alla legge 18.5.1989 n.183 e successive modificazioni, al DL 14.6.1989 n.229 e alla legge 5.1.1994 n.36, il Piano direttore regionale di settore detta le norme di tutela e di protezione delle zone di ricarica delle falde.
4. *Prescrizioni che esigono attuazione.*
4.1 *Nelle zone di ricarica delle falde la valutazione di impatto ambientale richiesta ai sensi dell'art. 6 della legge 349/86 dovrà anche verificare la compatibilità delle singole opere con i caratteri del regime delle acque sotterranee.*

- 4.2 *Nelle zone di ricarica delle falde i Prg comunali dovranno escludere la possibilità di localizzazione di attività produttive incluse nell'elenco delle industrie insalubri" di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie."*

Art. 13 quater - Parametri urbanistici ed edilizi

Fatte salve più specifiche e puntuali indicazioni del Regolamento Edilizio e degli strumenti urbanistici esecutivi, per consentire una corretta applicazione delle presenti norme, vengono date le seguenti definizioni:

- **superficie fondiaria:** la porzione di territorio avente destinazione omogenea, riservata ad interventi di edilizia residenziale o produttiva. La superficie fondiaria di pertinenza è quella in proprietà o comunque in uso esclusivo degli edifici. Oltre la superficie coperta dagli edifici e gli spazi di distacco degli edifici tra di loro, dai confini e dai cigli di sedi stradali pubbliche, comprende:

- le strade carrabili e pedonabili, non dismesse e da non dismettere in uso pubblico, destinate al servizio esclusivo dei fabbricati esistenti e/o in progetto;
- gli spazi destinati alla formazione dei parcheggi privati;
- gli spazi destinati alla formazione di verde privato o consortile;

- **volume edificato/edificando:** la cubatura compresa tra la superficie esterna del fabbricato che involuppa logge chiuse su tre lati e porticati aperti su uno e due lati, l'intradosso del solaio di copertura dei locali utilizzati o utilizzabili più alti (compresi eventuali sottotetti per le parti aventi altezza media netta interna superiore a ml 2,40, in quanto utilizzabili per locali di abitazione - stanze e/o vani accessori -) e la superficie definita dall'intersezione della superficie esterna con il suolo (per i fabbricati in progetto: con il suolo sistemato se coincidente o più basso del terreno prima della sistemazione, ovvero, prima della sistemazione, nel caso di reinterri), ed inoltre:

- eventuali sottotetti utilizzati o utilizzabili quali terrazzi coperti;
- eventuali parti interrato se utilizzate per la residenza e relativi locali complementari (studioli, tavernette, lavanderie ecc.) e accessori (con esclusione di cantine e autorimesse private), o per attività produttive;

- **superficie coperta:** la proiezione orizzontale di tutte le parti di fabbricato da considerare nel computo del volume, ed inoltre, per gli edifici a destinazione produttiva:

- porticati aperti su tre e quattro lati, tettoie stabili;

- sporgenze delle coperture in corrispondenza dei lati aperti dei porticati e delle tettoie;
- pensiline sporgenti oltre 1 ml. rispetto il filo di fabbricazione dei lati chiusi dei porticati e degli edifici;

- **densità edilizia fondiaria indice di fabbricabilità fondiaria:** il rapporto espresso in metri cubi per ogni metro quadrato (mc/mq), tra il volume edificato/edificando e la superficie fondiaria;

- **rapporto di copertura:** il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta e la superficie fondiaria;

- **superficie lorda di solaio:** la sommatoria delle superfici utili di pavimento di tutti i locali chiusi costituenti l'edificio, entro o fuori terra, a qualunque uso destinati, delle superfici dei collegamenti verticali (comutate tante volte quanti sono i piani collegati meno 1), delle superfici di logge, porticati, terrazzi coperti, sottotetti (computabili al fini del calcolo del volume), delle superfici di sezione orizzontale delle murature che delimitano detti locali e spazi in corrispondenza di ogni piano dell'edificio.

- **altezza degli edifici:** la differenza tra la quota del suolo e la quota dell'intradosso del solaio di copertura dei locali utilizzabili più elevati (esclusi i locali sottotetto mansardati anche se utilizzabili), ovvero del filo superiore di gronde e cornicioni, se più alto.

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

- **cellula edilizia:** l'insieme organico e funzionale costituito da una o più unità immobiliari, comprendenti uno o più edifici e le relative aree libere ad essi afferenti, dotato di accesso diretto da vie e spazi pubblici, ovvero, da passaggi privati ben definiti o delimitati;

- **destinazione d'uso:** la classe (o le classi) di attività e di utilizzazioni che sono prescritte o ammesse nell'area o negli edifici considerati. Tale destinazione può essere ulteriormente specificata, anche per singoli edifici o parti di edifici, in sede di formulazione di programmi di attuazione o di formazione di strumenti urbanistici esecutivi;

- **manutenzione ordinaria:** le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché dette opere non comportino la realizzazione di nuovi locali e/o modifiche alle strutture o all'organismo edilizio;

- **manutenzione straordinaria:** le opere e le modifiche per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre **che non** alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

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

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

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

- **completamento:** gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici;

- **nuovo impianto:** gli interventi rivolti all'utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri e specifiche indicazioni tipologiche.

PARTE SECONDA

Art. 14 - Classificazione degli interventi

In riferimento alle caratteristiche storiche, architettoniche, ambientali, nonché urbanistiche e insediative degli abitati e delle aree sulle quali è ammessa la realizzazione delle previsioni del presente P.R.G., il presente piano suddivide le varie aree con caratteristiche analoghe. Per ogni area le presenti norme indicano i tipi di intervento ammessi ai sensi dell'art. 13 della legge urbanistica regionale sulle cui disposizioni attuative, nel caso di contrapposizioni normative, prevalgono quelle contenute nella Circolare n.5/SG/URB del 27/04/1984.

Art. 15 - Tipi di intervento edilizio

I principali tipi di trasformazione edilizia ammessi dal presente P.R.G. sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro conservativo
- risanamento e ristrutturazione interna alle abitazioni
- ristrutturazione edilizia
- trasformazione urbanistica
- trasformazione di destinazione d'uso di edifici esistenti
- intervento su corpi di fabbrica destinati ad attrezzature agricole
- demolizione
- ampliamento di edifici esistenti
- nuove costruzioni

Art. 16 - Manutenzione ordinaria

Comprende le opere di riparazione e sostituzione delle finiture degli edifici e di manutenzione e integrazione degli impianti tecnologici esistenti e, in particolare;

- tinteggiatura interna e rifacimento degli intonaci interni
- riparazione e sostituzione parziale di infissi, grondaie, recinzioni, pavimentazioni
- riparazione e ammodernamento di impianti tecnici o igienici con sola trasformazione di accessori o impianti

Art. 17 - Manutenzione straordinaria

Comprende le opere di carattere conservativo limitate a porzioni dell'edificio:

- modificazioni delle disposizioni interne dei locali che non comportino trasformazioni, partizioni o accorpamenti delle unità d'uso
- apertura o chiusura di porte interne
- formazione di tinteggiature, intonaci o rivestimenti esterni
- rifacimento delle coperture senza modificazione dei materiali che le compongono e delle quote d'imposta
- rifacimenti o integrazioni di servizi igienici esistenti
- rifacimento di orizzontamenti senza alterare le quote

Gli interventi di manutenzione straordinaria non prevedono in ogni caso alterazione di volumi, delle tipologie, delle destinazioni d'uso e delle superfici utili delle unità immobiliari.

Art. 18 - Restauro conservativo

Comprende interventi da realizzarsi su edifici di particolare pregio storico-artistico che richiedono la salvaguardia sia del complesso architettonico dell'edificio sia di particolari costruttivi singoli come aperture, portoni, cornicioni particolari di facciata, soffitti, scale, ecc. Tali interventi non devono comunque comportare alterazioni volumetriche, di forma esterna o di facciata o dell'impianto tipologico e distributivo esistente.

E' ammessa la formazione di nuove aperture e percorsi interni, la dotazione di servizi igienici e il rifacimento dei percorsi verticali, purché siano mantenute inalterate le strutture verticali esistenti e quelle orizzontali di particolare pregio, l'eliminazione di superfetazioni o elementi deturpanti i caratteri architettonici degli edifici. Sono altresì permessi cauti interventi di recupero di parti alterate o fatiscenti, di ripristino tipologicamente guidato, ove occorra, per

immobili di interesse storico-artistico, di parti degradate o manomesse, di rifunzionalizzazione per quelle destinazioni d'uso che risultano più coerenti con l'impianto originario coi valori storico - culturali degli edifici.

Art. 19 - Risanamento

Comprende interventi che si realizzano su edifici le cui caratteristiche distributive, funzionali e tecnologiche non sono più adeguate alle attuali esigenze abitative, dei quali è prevista la conservazione tipologica originaria, quali:

- rifacimento dell'impianto strutturale orizzontale con mantenimento delle facciate, dei volumi della tipologia e dell'impianto distributivo esistente
- integrazione delle aperture esterne con mantenimento dell'armonia complessiva di facciata
- dotazione di impianti igienici e tecnologici
- eliminazione degli elementi estranei all'organismo originario
- adeguamento delle altezze interne delle abitazioni a quota massima di m. 2.70.

Il rifacimento deve comunque tendere al ripristino dei materiali, delle tipologie architettoniche e costruttive originarie e uniformarsi all'ambiente circostante.

Art. 20 - Ristrutturazione edilizia

TIPO A - Si riferisce ad interventi eseguiti su edifici residenziali uni o plurifamiliari e tendenti a modificare la distribuzione interna con limitate modifiche all'aspetto esterno dell'edificio. Più in particolare prevede:

- conservazione dell'impianto strutturale di facciata e dei volumi preesistenti
- modificazione degli orizzontamenti interni e dei collegamenti verticali con lievi sopraelevazioni degli edifici per raggiungere la quota di m. 2.70 di interesse fra i vari orizzontamenti
- eliminazione delle superfetazioni di epoca recente in contrasto con la tipologia originaria
- modifica della distribuzione interna dell'edificio con possibilità di variazione delle destinazioni d'uso delle singole unità di recupero delle parti rustiche inutilizzate
- integrazione delle aperture esterne in sintonia con i caratteri tipologici dell'edificio.

All'interno del perimetro del Centro Storico, indipendentemente da quanto ammesso dalle disposizioni relative alle aree di piano incluse in detta perimetrazione, non devono essere

ammessi ampliamenti dei fabbricati esistenti a mezzo di nuove edificazioni; Gli interventi edilizi devono essere limitati alla ristrutturazione edilizia di tipo A, recuperando ai fini abitativi o pertinenziali della residenza, le parti ex-agricole esistenti, ammettendo inoltre incrementi di mt. 0,50 all'altezza del fabbricato solo nel caso di adeguamento alle altezze minime degli orizzontamenti interni. In assenza di uno specifico studio sul patrimonio edilizio del Centro Storico le attuazioni degli interventi sono da sottoporre al preventivo parere di cui all'art. 91bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

TIPO B - Riguarda interventi rivolti a trasformare gli organismi edili mediante un insieme sistematico di opere che possono portare in tutto o in parte ad un organismo diverso dal precedente, in particolare:

- trasformazione delle unità tipologiche costituenti l'edificio, diminuendo o aumentando il numero con possibilità di aumento della superficie utile all'intervento della sagoma esterna dell'edificio, nei casi previsti dalla normativa riferita a ciascuna zona di P.R.G.
- modificazione dell'aspetto esterno delle facciate e del numero delle aperture
- modificazione della quota di orizzontamento interno con aumento del numero dei piani.

Nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità o l'assoluta antieconomicità a realizzare il recupero di edifici soggetti a ristrutturazione di tipo B è possibile, operare la demolizione delle parti particolarmente degradate. Con l'intervento di ristrutturazione di tipo "B" sono vietate le ricostruzioni degli edifici demoliti.

Art. 21 - Ristrutturazione urbanistica

Sono considerati interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti e del tracciato stradale. Tali interventi possono essere realizzati solo all'interno delle zone di recupero, mediante la redazione di piani di recupero, redatti direttamente dal Comune o di piani particolareggiati. La modificazione dei lotti e dei tracciati esistenti deve comunque tendere all'obiettivo di ripristinare il tessuto urbanistico originario e in ogni caso creare un assetto che sia coerente con i caratteri urbani che nella zona si sono storicamente determinati.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica nelle zone di recupero è subordinato all'approvazione del P.P.E. e del P.d.R. ove consentite da parte del consiglio comunale.

Art. 22 - Trasformazione di destinazione d'uso

Ogni intervento diretto alla variazione della destinazione d'uso dei suoli, fatta eccezione per il mutamento del tipo di coltura in atto ai fini agricoli, o degli edifici deve essere indicata nei piani di intervento urbanistico esecutivo e negli elaborati di progetto di interventi diretti ed è soggetto a rilascio di concessione edilizia e alla corresponsione del contributo di cui all'art. 7 della legge 28.1.78 n. 10, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc. Non potrà essere rilasciata licenza di esercizio per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto la concessione o la licenza edilizia per altri usi. Le variazioni e la misura delle variazioni stesse è definita per ogni zona dalla normativa specifica.

Art. 23 - Interventi su corpi di fabbrica destinati ad attrezzature agricole

Su tutti i fabbricati rustici in zona urbana e costituenti corpo staccato dalle fabbriche civili sono ammessi interventi ai fini di un miglior utilizzo per l'attività agricola ovvero l'abbattimento nei casi di trasformazione di destinazione dell'abitazione corrispondente nel rispetto delle prescrizioni specifiche del P.R.G. per le aree in cui ricadono, o l'utilizzo esclusivamente per ricavarvi locali accessori di servizio all'abitazione.

Art. 23 bis - Classi di edificabilità delle aree

La realizzazione di qualsiasi struttura, dovrà rispettare le prescrizioni contenute nell'art. 37ter delle presenti norme.

PARTE TERZA

NORME SPECIALI PER LE AREE

Art. 24 - Aree di tipo A

Le aree di tipo A sono caratterizzate da edificazione, su edifici isolati in discrete condizioni statico - manutentive e di abitabilità. In esse sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e, per gli edifici unifamiliari e bifamiliari, di ampliamento entro il 20% della superficie utile di calpestio con un minimo sempre ammesso di 25 mq utili, di integrazione di strutture destinate all'agricoltura limitatamente ai nodi e nei casi indicati dalle singole schede d'intervento. Gli ampliamenti, ammessi "una-tantum" esclusivamente nel caso di carenze igienico sanitarie e funzionali delle abitazioni, dovranno comunque essere subordinati alle seguenti norme:

- 1) distanza minima dai confini mt 5;
- 2) distanze minime tra i fabbricati mt 10;
- 3) la parte ampliata non potrà costituire nuovi corpi verso strada fuoriuscenti dalle esistenti linee di fabbrica che non siano alla distanza minima di mt 5;
- 4) sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni fino a raggiungere un massimo totale di altezza di tre piani fuori terra e di mt 10 misurati dal punto più basso del piano di campagna sistemato alla quota più alta tra l'estradosso dell'ultimo solaio e il filo di gronda. Non potrà essere comunque ammessa la sopraelevazione ove essa vada a generare distanze minime tra parti di fabbricati inferiori al loro ribaltamento;
- 5) il volume complessivo dell'immobile, a intervento di ampliamento ultimato non potrà, comunque, superare l'indice fondiario di 1.5 mc/mq;
- 6) la superficie coperta ad intervento di ampliamento effettuato non potrà eccedere il 50% del lotto netto di pertinenza;
- 7) in sede di richiesta di ampliamento dovranno essere previste le disponibilità, per l'intero immobile ampliato, di parcheggio e di verde nei seguenti rapporti minimi:
 - parcheggio in ragione di 1 mq/20 mc
 - verde privato in ragione del 25% della superficie netta del lotto di pertinenza.

L'ampliamento, nei limiti del primo comma sarà comunque subordinato al verificarsi di tutte le condizioni di cui ai punti 1,2,3,4,5,6,7.

Le caratteristiche tipologiche e formali di dettaglio dei singoli interventi vengono specificatamente normate dalle schede di intervento annesse al P.R.G.

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico ed idrogeologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 37 ter "Aree

di salvaguardia idrogeologica – Classi di edificabilità geologica – Fasce Fluviali” delle presenti N.T.A..

Art. 25 - Aree di tipo B

Le aree di tipo B sono aree caratterizzate da edificazione isolata o continua, facenti parte della originaria perimetrazione urbana del paese, in condizioni statiche ed abitative mediamente sufficienti, anche se spesso connotate da superfetazioni e tipologie distributive e strutturali inadeguate ai fabbisogni e agli standards correnti.

In esse sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché di restauro e risanamento e ristrutturazione così come descritti dagli articoli n. 16-17-18-19-20 delle presenti norme di attuazione, nei limiti di quanto specificato nelle singole schede di intervento. Sono ammesse le variazioni di destinazione d'uso dei locali già a destinazione agricola non più funzionali alle condizioni aziendali; sono ammessi inoltre modesti ampliamenti di fabbricati esistenti entro il 20% della superficie di calpestio ove indispensabili per la realizzazione dei servizi igienici, volumi tecnici (scale ed impianti) tecnologici ed accessori (garages, lavanderie, ecc.) di diretta pertinenza delle abitazioni. Detti ampliamenti dovranno comunque essere compresi nei limiti di cui ai punti 1,2,5,6 del precedente articolo 24 e in quelli eventualmente fissati dalle singole schede di intervento.

Le caratteristiche tipologiche e formali e di ogni singola unità di intervento sono specificatamente indicate dalle schede di intervento annesse al P.R.G.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo potranno essere ammessi “una-tantum” esclusivamente nel caso di carenze igienico sanitarie e funzionali delle abitazioni.

Non sono comunque ammesse nuove edificazioni residenziali autonome sulle aree libere di pertinenza dei fabbricati.

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico ed idrogeologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all’art. 37 ter “Aree di salvaguardia idrogeologica – Classi di edificabilità geologica – Fasce Fluviali” delle presenti N.T.A..

Art. 26 - Aree di tipo C

Le aree di tipo C sono aree di antica edificazione, con destinazioni d'uso miste, fortemente connotate da superfetazioni, insufficienza statica distributiva dei fabbricati e irrazionali distribuzioni dell'edificazione. In esse sono ammissibili gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia e di

ristrutturazione urbanistica, così come descritti dagli art. 16-17-18-19-20-21 delle presenti norme di attuazione. Gli interventi di ristrutturazione edilizia del tipo B urbanistica saranno ammessi solo nell'ambito di piani di recupero e solo nelle aree specificamente a ciò destinate e identificate come zone di recupero.

Le caratteristiche tipologiche e formali e normative di ogni singola area di intervento vengono specificatamente normate dalle schede di intervento annesse al P.R.G. Sono ammesse le variazioni di destinazione d'uso dei locali già a destinazione agricola non più funzionali alla conduzione aziendale esistenti alla data di prima adozione del P.R.G. Non sono comunque ammesse nuove edificazioni residenziali autonome sulle aree libere di pertinenza dei fabbricati.

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico ed idrogeologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 37 ter "Aree di salvaguardia idrogeologica" delle presenti N.T.A..

Art. 27 - Aree di tipo F

Le aree di tipo F sono destinate al completamento e alla ristrutturazione degli impianti produttivi esistenti. All'interno di esse gli impianti produttivi esistenti potranno realizzare ampliamenti fino al 100% della superficie coperta attuale nel limite di un rapporto di copertura massimo del 50% del lotto netto di proprietà.

Nell'ambito degli ampliamenti o delle ristrutturazioni dovranno essere rispettati i limiti e le indicazioni previste dalle schede d'intervento.

Dovranno essere realizzate le aree per servizi pubblici come previsto dall' art. 21, comma 1 e 2 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico ed idrogeologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 37 ter "Aree di salvaguardia idrogeologica – Classi di edificabilità geologica – Fasce Fluviali" delle presenti N.T.A..

Art. 28 - Aree di tipo D

Nelle aree di tipo D sono ammessi interventi di nuova edificazione residenziale o residenziale mista con attività produttive artigianali o commerciali con indici volumetrici definiti nelle

schede di intervento e coperture massime del 35% del lotto netto per la parte residenziale e con copertura massima del 60% per la parte eventualmente a destinazione produttiva. Ove siano contemporaneamente presenti residenza e attività produttive la superficie coperta complessiva non potrà comunque superare il 60% del lotto netto e il volume residenziale l'indice desumibile dalle relative schede di intervento.

Dovranno essere realizzate le aree per servizi pubblici come previsto dall' art. 21, comma 1 e 2 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico ed idrogeologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 37 ter "Aree di salvaguardia idrogeologica – Classi di edificabilità geologica – Fasce Fluviali" delle presenti N.T.A..

Art. 28 bis - Aree di tipo TC (TURISTICO COMMERCIALE)

Le aree denominate TC sono destinate all'insediamento di attività turistiche e di commercializzazione e trasformazione artigianale di prodotti dell'agricoltura. Sono in esse pertanto ammesse tutte le attività di cui al precedente paragrafo e quelle ad esse direttamente connesse oltre alla quota di residenza dei custodi e gestori nella misura strettamente indispensabile e comunque per una superficie utile complessiva non eccedente i 90 mq; il tutto nei limiti e con le modalità previste dalle specifiche schede d'intervento. Sono esplicitamente esclusi gli impianti esclusivamente residenziali o industriali. Gli insediamenti dovranno avvenire in regime di Piano Esecutivo Convenzionato obbligatorio esteso alle intere aree, volto a determinare una progettazione unitaria degli interventi e a prevedere la realizzazione di servizi di infrastrutturazione fino alla completa copertura del fabbisogno generato dagli interventi stessi e comunque nelle seguenti porzioni minime:

- a) aree per parcheggio 1 mq per metro quadro di superficie lorda costruita artigianale, commerciale, turistico recettiva o residenziale di servizio.
- b) aree per verde e sport e attrezzature di interesse collettivo 2 mq per metro quadro di superficie lorda costruita con destinazione artigianale, commerciale, turistico recettiva o residenziale di servizio.

Il Piano Esecutivo Convenzionato dovrà prevedere inoltre sempre a cura e spese dei proponenti la realizzazione o il potenziamento di tutte le opere di urbanizzazione di rete necessarie agli insediamenti ed in particolare l'allaccio all'acquedotto con prolungamento della rete, l'allaccio alle reti ENEL e SIP, nonché l'allacciamento alla fognatura comunale esistente. Per quanto riguarda gli scarichi di acque industriali, si rimanda a quanto prescritto dalla L.

10/5/1976 n. 319 e successiva integrazione (L.24/12/1976 n. 650); dal D.L. 27/1/1992 n. 133; dal D.L. 27/1/1992 n. 95 nonché a tutte le altre disposizioni che verranno emanate in materia. Lo smaltimento delle acque bianche e nere dovrà essere effettuato esclusivamente attraverso la rete fognaria pubblica. Le aree libere dovranno essere attrezzate a verde e parcheggio; in esse sarà consentita la realizzazione di attrezzature sportive ad uso privato e di un impianto per la distribuzione di carburante. L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei canoni tipologici previsti dall'art. 30 delle presenti norme di attuazione. Ai progetti esecutivi di insediamento dovrà essere allegata relazione geologico-tecnica con i contenuti prescritti dalla relazione geologica allegata alla presente variante al piano regolatore.

Dovranno essere realizzate le aree per servizi pubblici come previsto dall' art. 21, comma 1 e 2 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico ed idrogeologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 37 ter "Aree di salvaguardia idrogeologica – Classi di edificabilità geologica – Fasce Fluviali" delle presenti N.T.A..

Art. 28 ter- Area di tipo IA (AREE PRODUTTIVE)

Le aree di tipo IA sono destinate alla nuova edificazione di edifici produttivi di tipo industriale e artigianale. In tali aree, oltre alle destinazioni specifiche di carattere produttivo (artigianali ed industriali) ed a quelle ad esse strettamente connesse, ivi compresi i servizi sociali, sono ammesse:

-1, abitazioni, nella misura strettamente necessaria per la custodia e l'assistenza agli impianti o per le esigenze del titolare dell'azienda, la cui superficie utile residenziale non può superare il 15% della superficie utile dell'impianto produttivo e/o commerciale a cui è riferita; tali abitazioni non potranno in ogni caso superare i 150 mq utili netti né le superfici nette destinate ad attività produttiva e di commercio all'ingrosso, per ogni impianto; il limite massimo previsto delle abitazioni consiste di due unità per 300 mq; l'edificazione di fabbricati residenziali nell'area, ma staccati dagli impianti produttivi a cui sono riferiti deve essere contenuta in una altezza massima di mt 7,50;

-2, impianti, attrezzature, depositi e magazzini connessi ad attività di commercializzazione all'ingrosso e al dettaglio, ivi compresi i prodotti ortofrutticoli ed agricoli;

-3, attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio di macchine, prodotti per la casa e per l'edilizia, per l'agricoltura, autoveicoli, autoricambi ed affini; la superficie di vendita prevista non sarà superiore a 150 mq;

-4, edifici ed impianti di qualunque entità connessi alle reti di distribuzione di servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse.

In riferimento all'art. 37 "ZONA DI RICARICA DELLE FALDE" del Piano Territoriale Regionale della Regione Piemonte, nelle aree di tipo IA:

- la valutazione di impatto ambientale richiesta ai sensi dell'art. 6 della legge 349/86 dovrà anche verificare la compatibilità delle singole opere con i caratteri del regime delle acque sotterranee;
- non potranno essere localizzate attività produttive incluse nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie.

Nelle aree di tipo IA il rapporto di copertura massimo dovrà essere pari al 50% della superficie fondiaria e la superficie lorda di solaio minore o uguale all'80% della superficie fondiaria di pertinenza; l'altezza massima è stabilita in ml. 10,5; sono fatte salve maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico esclusivamente connesse con il tipo di attività svolta.

Gli interventi di nuovo impianto sono subordinati alla preventiva approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo Unitario esteso all'intera area produttiva con impegno convenzionale alla realizzazione dei comparti in sequenza predeterminata (IA-1°/2°/3°/4°/5°): la dotazione di spazi pubblici per parcheggi, verde e servizi sociali funzionali agli insediamenti produttivi industriali ed artigianali, va dimensionata in ragione del 20% della superficie destinata ai nuovi insediamenti; la dotazione di servizi pubblici per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti a carattere commerciale-direzionale da destinare a parcheggi, verde, servizi sociali va dimensionata in ragione del 100% della superficie lorda complessiva di pavimento; il 50% di tali aree deve essere destinato a parcheggi pubblici. Lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà prevedere inoltre sempre a cura e spese dei proponenti la realizzazione o il potenziamento di tutte le opere di urbanizzazione di rete necessarie all'insediamento: particolare attenzione dovrà essere rivolta alla sistemazione della viabilità per la realizzazione della quale bisognerà attenersi alle prescrizioni tecnico-operative ed autorizzazioni degli Enti competenti in materia; l'allaccio all'acquedotto con prolungamento della rete, l'allaccio alle reti ENEL e SIP, nonché l'allacciamento alla fognatura comunale esistente. Per quanto riguarda gli scarichi di acque industriali, si rimanda a quanto prescritto dalla L. 10/5/1976 n. 319 e successiva integrazione (L.24/12/1976 n. 650); dal D.L. 27/1/1992 n. 133; dal D.L. 27/1/1992 n. 95 nonché a tutte le altre disposizioni che verranno emanate in materia. Lo smaltimento delle acque bianche e nere dovrà essere effettuato attraverso la rete fognaria pubblica e/o previo adeguato trattamento e smaltimento.

Per quanto riguarda l'inquinamento atmosferico si rimanda a quanto prescritto dalla L. 13/7/1966 n. 615 e dal D.P.R. 24/7/1977 n. 616, art. 104; dal D.P.R. 24/5/1988 n. 203 e dal Decreto Ministero Ambiente 8/5/1989; dal D.P.R. 25/7/1991 nonché a tutte le altre

disposizioni che verranno emanate in materia. Ogni impianto produttivo dovrà inoltre essere dotato di apposite apparecchiature atte a depurare e smaltire i fumi ed i vapori, in osservanza delle disposizioni legislative e dei regolamenti vigenti in materia. Ai progetti esecutivi di insediamento dovrà essere allegata relazione geologico-tecnica con i contenuti prescritti dalla relazione geologica allegata alla presente variante al piano regolatore.

Per quanto riguarda l'area IA1 il progetto di piano esecutivo dovrà prevedere la realizzazione delle opere suddivise nel tempo in almeno due fasi distinte, realizzando in ciascuna fase interi comparti funzionali; le fasi di realizzazione delle opere dovranno interessare dapprima l'intera area a ridosso della strada provinciale e successivamente le aree più distanti;

particolare attenzione dovrà essere rivolta all'inserimento ambientale; nella fascia di rispetto stradale a ridosso della strada provinciale e tutto intorno ad una adeguata distanza dai confini del lotto dovranno essere previsti filari di alberi di essenza forte; i parcheggi dovranno essere dimensionati in base a realistiche previsioni di fruizione e non potranno essere localizzati all'esterno dell'ambito.

La porzione di area in versante, pur essendo utilizzabile al fine della determinazione della superficie coperta, potrà essere utilizzata al fine di area a servizi o per il reperimento di aree per standard urbanistici.

Ulteriori note e prescrizioni tecniche relative all'area IA1 sono contenute nella scheda n. 51.

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico ed idrogeologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 37 ter "Aree di salvaguardia idrogeologica – Classi di edificabilità geologica – Fasce Fluviali" delle presenti N.T.A..

Art. 29 - Destinazioni d'uso e variazioni di destinazioni d'uso

Nell'ambito delle di tipo A, B, C sono ammesse le variazioni di destinazione d'uso purché le nuove destinazioni proposte siano compatibili con la residenza.

Sono comunque ammesse le variazioni da destinazione agricola a destinazione abitativa dei locali rustici contigui all'abitazione o compresi tra le residenze esistenti che non siano più funzionali ad aziende agricole, nei limiti e nei modi di dettaglio specificati dalle schede di intervento.

Art. 30 - Prescrizioni di ornato per gli interventi nelle aree di tipo B - C e per insediamenti in zone agricole

A1) Per i muri esterni

- intonaco civile nei colori tipici alla piemontese o muratura (in mattoni a mano a faccia vista) con giunto a raso in malta ordinaria con esclusione assoluta di Klinker, listelli di cotto, imitazioni stilistiche e camuffamenti a seconda delle preesistenze e salvo giudizio della C.I.E.

- Eventuali zoccoli in pietra naturale, alti non più di 1 mt. dal piano marciapiede.

- Balconi in soletta in cemento a vista (di spessore massimo di cm. 12) preferibilmente in lastra di pietra; con sporgenza max. di cm. 100; i balconi saranno lunghi non più di mt. 5.

Non sono ammessi balconi sporgenti su vie di larghezza inferiore a mt. 6 ma solo balconi a raso. Le ringhiere saranno in ferro, a semplici bacchette verticali, con mancorrenti in semplice piattina con esclusione assoluta di qualunque decorazione e motivo ornamentale.

A2) Per le coperture

- sempre a falde inclinate, con esclusione di tetto a mansarda e di tetti piani, tetto in coppi alla piemontese o in pietra a lastre.

- Cornicioni in cemento a vista con sporgenza max. di cm. 80 inclinato secondo la pendenza della falda, o pantalera con orditura in legno e intradosso del manto in vista, senza rivestimenti o lavorazioni ornamentali e con gronda e canali discendenti in vista di semplice lamiera.

In casi di perfetta ricorrenza e ripetibilità sarà consentito di proseguire con identica sezione i cornicioni esistenti in edifici contigui.

A3) Per le aperture

- saranno sempre rettangolari senza cornici con ritmi, dimensioni e rapporti di 1/2 per le finestre e 1/3 per le porte balcone che saranno comunque protette da persiane a battente in legno.

Art. 31 - Aree agricole

Sulle seguenti disposizioni, prevalgono, nel caso di contrapposizioni normative, e costituiscono integrazioni delle stesse, quelle di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le aree indicate in cartografia con il simbolo E sono qualificate come zone agricole;

nelle aree agricole, le concessioni per nuove edificazioni, previo rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, sono rilasciate unicamente a

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

Qualora il richiedente non figuri tra gli imprenditori agricoli o comunque tra le categorie di cui al citato comma 3 dell'art. 25, I.r. 56/77 e s.m., ma svolga attività di allevatore anche a scopo diverso da quello alimentare (addestramento cani, cavalli, ecc.) su una superficie non inferiore a tre ettari, potrà comunque realizzare in area agricola gli stessi interventi ammessi per i soggetti di cui sopra, con uguali limiti e possibilità, previo pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77 e stipula di atto d'impegno a mantenere la destinazione per l'allevamento e per l'abitazione a supporto dello stesso.

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

a) Abitazioni a servizio dell'azienda agricola

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall'art. 25 comma 121, I.r. 56/77 e s.m. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume residenziale massimo di 1.500 mc., mentre l'altezza é determinata in un massimo di 2 piani fuori terra.

E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq 50 per ogni abitazione. L'altezza massima consentita é determinata in due piani f.t. mentre la distanza da osservare dalle strade é determinata dalla fascia di rispetto oppure in metri 10 nel caso di edificazioni all'interno dei centri abitati. Relativamente agli altri parametri edilizi; si richiamano le disposizioni previste per le aree di tipo B. Tutte le nuove costruzioni a destinazione residenziale dovranno rispettare le disposizioni particolari, in merito alle caratteristiche edilizie, definite al successivo art. II delle presenti norme. E' ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza dalle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto.

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

I fabbricati a servizio dell'attività agricola e quelli ad essi assimilabili non dovranno avere altezza superiore a quella determinata dall'esigenza specifica per la quale vengono realizzati ; l'altezza massima sarà pertanto contenuta in metri 4,00 mentre, qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche (es. ricovero di grandi macchine agricole ecc.) non si potranno comunque superare altezze di metri 6,00. Detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi, nè, il P.R.G. pone limiti dimensionali: la richiesta di edificare gli stessi dovrà essere giustificata tuttavia con la presentazione di un piano di sviluppo dell'azienda agricola o dell'allevamento, la nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dal confini e dalle strade nonché alle seguenti prescrizioni :

- stalle di oltre 30 capi, porcili ed allevamenti avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzate ad almeno 100 mt. dagli edifici esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di m. 15 dagli I edifici aziendali ad uso abitativo.
- stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o cunicoli non a carattere familiare dovranno essere realizzate ad almeno 50 mt. da qualsiasi fabbricato esistente o previsto non appartenenti all'azienda, mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali é limitata a metri 10.

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

- il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola oppure ad allevamento ;
- b) le classi di coltura in atto in progetto documentate, utilizzabili al fine di determinare i volumi edificabili (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo) ;
- c) il vincolo di trasferimento di cubatura (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo) ;
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sul registri della proprietà immobiliare.

L'insieme delle disposizioni di cui sopra disciplina anche i casi di eventuale riedificazione conseguenti a demolizione, in quanto tale operazione assume, a tutti gli effetti, le caratteristiche della nuova edificazione e deve quindi essere adeguata alle prescrizioni ad essa inerenti, ivi compreso il rispetto della distanza da strade o da altri fabbricati anche nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione non osservi tali distanze.

La realizzazione delle concimaie nelle aziende agricole non è ammessa ad una distanza inferiore a metri 20 da qualsiasi edificio ad uso abitazione mentre deve rispettare le distanze dai confini fissate per i fabbricati e non può essere realizzata all'interno delle fasce di rispetto.

2) Interventi su edifici esistenti

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

- a) da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale ;
- b) da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (bar, ristorante, ecc.).

Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui alla I.r. 23.3.1995, n. 38 "Disciplina dell'agriturismo" che regolamentano tale attività.

Il cambio di destinazione di cui al precedente punto b), nel caso la destinazione precedente fosse agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G., il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, I.r. 56/77 e s.m. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio la concessione. In mancanza di tali requisiti la destinazione si manterrà agricola.

Gli interventi ammessi negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto sono i seguenti :

- opere interne
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- recupero volumi non residenziali esistenti fino ad un totale complessivo di mc. 1500
- recupero a fini abitativi dei sottotetti disciplinati dalla I.r. 6 agosto 1988, n. 21

- sopraelevazione : l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano f.t. e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di mt. 2,70. L'entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano f.t. e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di mt. 2,70.

- ampliamento : per le abitazioni tale intervento è ammesso unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari, definiti dall'art. 25 della I.r. 56/77 e s.m., ed applicati sull'area di pertinenza dell'edificio esistente lo consente, e, qualora l'edificio insista all'interno di fascia di rispetto, esso dovrà osservare le disposizioni di legge che disciplinano la fascia su cui insiste. Per quanto riguarda i fabbricati esistenti a servizio dell'attività agricola l'ampliamento è disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi, indicate al precedente paragrafo 1).

E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq 50 per ogni abitazione, ma la nuova costruzione delle stesse può essere concessa solamente nei casi di comprovata impossibilità ad utilizzare a tale destinazione rustici o comunque fabbricati esistenti o parte degli stessi. Nel caso detti fabbricati esistano, sarà consentita solamente la costruzione della superficie ad uso autorimessa mancante rispetto alla misura di cui sopra.

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico ed idrogeologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 37 ter "Aree

di salvaguardia idrogeologica – Classi di edificabilità geologica – Fasce Fluviali” delle presenti N.T.A..

Art. 32 - Zone agricole di tutela paesistica, idrogeologica e forestale

Le zone indicate in cartografia con il simbolo EH sono qualificate come zone agricole assoggettate a tutela paesistica, idrogeologica e forestale. A queste zone è associato un indice di edificabilità fondiario massimo di 0,01 mc/mq. Esso potrà essere utilizzato come cubatura residenziale afferente a costruzioni ricadenti in zone agricole.

Nelle aree di cui ai precedenti commi sono ammessi preminentemente quegli interventi che tendono alla riqualificazione agricola e forestale ed al riassetto idrogeologico. In queste aree sono inoltre possibili interventi di ristrutturazione interna, restauro e risanamento di edifici preesistenti nei modi formali ed architettonici già previsti al precedente art. 30. Nonché di integrazioni con gli impianti necessari all'uso delle aziende agricole esistenti nei limiti indicati nelle schede di zona. Negli ambiti suddetti tutti gli interventi, compresa la alterazione e movimenti di terra capaci di alterare l'equilibrio ecologico ambientale, sono soggetti alla autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale.

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico ed idrogeologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 37 ter “Aree di salvaguardia idrogeologica – Classi di edificabilità geologica – Fasce Fluviali” delle presenti N.T.A..

Art. 33 - Accorpamento in zone agricole: norme generali

Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui c/o localizzati in Comuni limitrofi. La concessione é subordinata al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 9, lett. a) della Legge 10.

Art. 34 - Norme speciali per il verde ed il passaggio

Il verde privato dovrà essere sistemato a giardino. Il relativo progetto planimetrico dovrà far parte integrante del progetto da presentarsi per la richiesta di concessione di licenza edilizia e

dovrà contenere gli elementi e le descrizioni atte a precisare le diverse sistemazioni, tenuto conto che, per effetto delle presenti norme, è richiesto l'impianto di alberi ad alto fusto di essenze pregiate in ragione di uno ogni 50 mq. di superficie da attrezzarsi a verde. Per tutte le aree ed edifici vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti con decreti particolari, vigono le norme e prescrizioni contenuti nei rispettivi decreti se le stesse sono più restrittive delle norme zonali.

Indipendentemente dalle caratteristiche delle rispettive zone l'edificazione di tali aree dovrà essere tale (per posizione, volumi di altezza fabbricati) da non alterare le visuali che da essi tratti si aprono sul panorama circostante ed in particolare sul centro urbano.

Art. 35 - Norme relative alle aree destinate a servizi pubblici

A) Aree per l'istruzione.

In tali aree sono ammessi edifici, attrezzature e impianti relativi ad asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie.

Per l'edificazione devono essere mantenuti i limiti di altezza dell'area di appartenenza. Il rapporto di copertura massimo ammissibile non deve essere superiore al 40%. Aree a parcheggio d pertinenza: 1/10 della superficie fondiaria.

B) Aree per attrezzature sociali di interesse comune.

Sono ammesse attrezzature amministrative, partecipative, culturali e sociali, assistenziali, ricreative, sanitarie.

Le altezze massime degli edifici dovranno sottostare ai limiti fissati dalle norme relative all'area di appartenenza. Superficie coperta massima 30%, aree a parcheggio: 1/8 della superficie fondiaria.

C) Aree per il verde attrezzato e il gioco e lo sport.

Sono destinate al gioco per i bimbi o a giardino pubblico e alle attività sportive. Sono ammesse attrezzature mobili di forma precaria, quali chioschi o posti di ristoro, attrezzature per il gioco dei bambini, giochi di bocce per gli anziani, nonché campi di calcio, di tennis, palestre, piscine.

All'interno di tali aree la superficie tenuta a verde deve occupare almeno il 30% dell'intera superficie.

D) Aree per il parcheggio pubblico.

Sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno arretrato e di completamento di aree per il parcheggio pubblico. I parcheggi dovranno essere ricavati al livello stradale senza la realizzazione di costruzioni di nessun genere.

Art. 36 - Variazione delle destinazioni specifiche delle aree per servizi pubblici

La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che comportino variazione delle destinazioni specifiche delle aree per servizi pubblici è attuabile secondo le modalità previste dal D.P.R. 8.6.2001, n. 327 modificato con D.Lgs. 27.12.2002, n. 302 (in particolare: art. 10 ed art. 19)

Art. 37 - Impianti di interesse pubblico (servizi, elettrico, telefonico, acquedotto, ecc.)

Le ubicazioni e le modalità costruttive per la realizzazione sul territorio comunale di fabbricati e attrezzature per gli impianti di titolo prescindono dalle destinazioni d'uso ammesse sulle aree del presente P.R.G., dagli indici e dai rapporti di edificabilità. Sono comunque fatti salvi i diritti di terzi e la possibilità da parte della Commissione Edilizia di richiedere modifiche ai progetti presentati per garantire un inserimento corretto delle opere nell'ambiente circostante.

Art. 37 bis - Fasce di rispetto

Nelle fasce di rispetto relative ai nastri stradali e ai torrenti sono ammesse le destinazioni a verde e la conservazione dello stato di fatto o a parcheggio pubblico.

E' inoltre ammessa a titolo precario l'installazione di impianti connessi alle primarie urbanizzazioni (ENEL - Telefono - Fognature - Acquedotti) e in regime precario la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante.

In conformità a quanto prescritto dagli artt. 27 e 29 L.R. 56/77, il P.R.G.C. individua inoltre, stabilendone in normativa e/o graficamente le dimensioni, le seguenti fasce e zone di rispetto:

- 1) **fasce di rispetto delle ferrovie**, sono stabilite in normativa nella misura di ml 30,00, come prescritto dall'art. 49 D.P.R. 753/80; sono fatte salve distanze minori da applicare secondo le disposizioni e con le procedure di cui all'art. 60 D.P.R. su citato;
- 2) **fasce di rispetto dei corsi d'acqua**, (vedi art. 37 ter ultimo comma).

3) **zone di rispetto dei cimiteri**, sono individuate nelle tavole grafiche con profondità di ml. 150;

5) **fasce di rispetto relative ai depuratori**, sono fissate in 100 mt. dall'impianto ai sensi della Legge n. 319 del 10/05/1976, allegato 4 punto 1.2;

6) **fasce di rispetto relative ai pozzi di captazione**, sono fissate in 200 mt. dal punto di captazione, ai sensi del D.P.R. n. 236 del 24/05/1988, art. 6;

Art. 37 ter- Aree di salvaguardia idrogeologica – Classi di edificabilità geologica – Fasce Fluviali

PRESCRIZIONI OPERATIVE PER GLI INTERVENTI PREVISTI DAL PRG NELLE VARIE PARTI DEL TERRITORIO NEI SETTORI OMOGENEAMENTE DISTINTI SECONDO LE CLASSI DI IDONEITA' D'USO (CIRCOLARE PGR N° 7/LAP 08/05/96)

Classe II

CLASSE II

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe II dove gli elementi di pericolosità derivano da uno o più fattori penalizzanti quali prolungato ristagno delle acque meteoriche, ruscellamento diffuso, scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura ed eterogeneità dei terreni di fondazione, problemi di carattere geostatico e/o di versante, sono permessi interventi edificatori ampi ma ragionati; gli interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, nè condizionarne la propensione all'edificabilità. Non verrà permessa la realizzazione di costruzioni troppo ravvicinate o di altezza eccessiva, per evitare sia carichi troppo elevati, sia le interferenze dei bulbi di carico. In sostanza ogni

nuovo intervento edificatorio dovrà essere accompagnato da uno studio geologico e geomorfologico esteso ad un intorno significativo della area in esame e se necessario coadiuvato da una serie di indagini geognostiche di dettaglio. Nell'ambito di tali aree si consiglia pertanto di espletare le seguenti fasi di indagine:

- rilievo geologico e geomorfologico di dettaglio;
- studio della circolazione idrica superficiale e sotterranea;
- acquisizione dei parametri geotecnici e geomeccanici mediante indagini in situ e in laboratorio;
- verifiche di stabilità (determinazione dei fattori di sicurezza delle aree di versante nelle condizioni iniziali e post-intervento) e/o di capacità portante dei terreni e del substrato coinvolto;
- verifiche di compatibilità dell'opera con le eventuali strutture adiacenti già esistenti;
- verifiche idrauliche (se necessarie)
- progettazione (se necessaria) di eventuali interventi migliorativi dell'area (opere di bonifica, opere di sostegno e di consolidamento, drenaggi, adozione di particolari tipologie fondazionali).

Le scelte progettuali inerenti le strutture delle opere, le tipologie di fondazione adottate e gli interventi di sistemazione idrogeologica del terreno, i tagli di versante ed i riporti, dovranno essere compatibili con i risultati dell'indagine geologico-geotecnica in conformità a quanto disposto dal D.M. 11/03/88 e Circ. LL.PP. n. 30483 del 24.09.89 e, sulla base delle risultanze di tali elaborati, dovrà essere redatto il progetto delle opere.

Nelle aree con soggiacenza limitata della falda si consiglia di evitare l'interferenza di essa con le fondazioni dei nuovi manufatti a meno che non si tratti di opere di interesse pubblico di tipo strategico non altrimenti localizzabili (attraversamenti in subalveo, gallerie stradali etc.)

Classe III

CLASSE III A

In tale classe sono comprese alcune aree di versante e le frane di tipo quiescente presenti nell'ambito del territorio comunale.

Per gli eventuali edifici isolati presenti nella seguente classe sono ammessi gli interventi edilizi e le relative prescrizioni di seguito riportate:

Tipologie di interventi edilizi ammesse:

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

Ulteriori interventi ammessi

- in assenza di alternative praticabili, è possibile, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse con la conduzione aziendale (cfr. punto 6.2 della NTA alla Circolare PGR 8 maggio 1966 n. 7/LAP);
- in aree non interessate da dissesto o soggette a fenomeni evolutivi dello stesso è consentita la realizzazione di limitate opere di pertinenza non residenziali (tettoie, box, ecc.).

In conformità a quanto indicato nell'art. 9, delle N.d.A. del P.A.I, si riporta di seguito il testo degli ulteriori interventi ammessi così come indicato ai commi n. 2 e 3, dello stesso articolo.

- *gli interventi di demolizione senza ricostruzione;*
- *gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;*
- *gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;*

- *gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;*
- *le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;*
- *le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;*
- *la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere."*
- *7gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;*
- *gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;*
- *gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti;*
- *la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo."*

Prescrizioni

- gli interventi ammessi dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa relazione geologica;
- verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato roccioso nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi;
- in aree interessate da dissesto o soggette a fenomeni evolutivi dello stesso è vietata la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- idonea regimazione delle acque superficiali;
- limitare scavi e riporti. Eventuali tagli di versante dovranno essere opportunamente contrastati con adeguate strutture di contenimento. I riporti non dovranno comportare appesantimenti del versante ed in ogni caso tutte le procedure di modifica della morfologia dei luoghi, oltre che migliorare le condizioni di equilibrio, andranno effettuate sulla base di uno studio geologico;
- per le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire

secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltre che nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99. Si ritiene comunque, al fine di evitare l'innescò di possibili movimenti gravitativi, di evitare qualsiasi dispersione nel sottosuolo. I reflui, preventivamente chiarificati mediante Imhoff, potranno essere, a titolo di esempio, trattati in un letto di fitodepurazione (es. vassoio alla francese) e successivamente inoltrati alla rete drenante superficiale che dovrà essere periodicamente mantenuta.

CLASSE III A1

In tale classe sono comprese aree perimetrare come esondabili e fasce di territorio in corrispondenza dei dissesti lineari o areali derivanti da processi lungo la rete idrografica (EeA, EeL o EbL) ed inseriti in corrispondenza di alcuni rii. Per quanto riguarda i dissesti lineari (EeL e EbL) si rammenta che l'ampiezza di tali fasce non è graficamente individuata nella Carta di Sintesi ma è da intendersi comunque pari a 15m a partire dal ciglio di sponda.

Si tratta di aree inidonee alla realizzazione di nuovi insediamenti.

Per gli eventuali edifici isolati presenti nella seguente classe, anche in presenza di opere di riassetto geologico, sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi in conformità all'art. 9, comma n. 5 e n. 6 delle N.d.A. del P.A.I. validi rispettivamente per le aree in dissesto classificate come Ee e Eb.

Testo Art.9 comma 5. N.d.A. PAI

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

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;

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

Testo Art.9 comma 6. N.d.A. PAI

Nelle aree Eb, per la parte non sottoposta alle prescrizioni di inedificabilità assoluta di cui all'art. 96 T.U. 523/1904, oltre agli interventi di cui al precedente comma 5 sono consentiti:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di Bacino, anche sulla base di quanto previsto dall'art. 19 bis.

È inoltre ammesso l'adeguamento igienico-funzionale, per il rispetto della legislazione in vigore, senza aumento di superficie o volume.

Infine si rammenta che nelle aree ricadenti in classe IIIA1 e comprese all'interno delle fasce fluviali (A, B e C) stabilite dall'Autorità di Bacino (indicate sulla Carta di sintesi) dovranno essere altresì rispettate le norme di cui agli articoli 29, 30, 31 e 39 delle N.d.A. del P.A.I..

Prescrizioni

- gli interventi ammessi dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa relazione geologica;
- è vietata la realizzazione di piani seminterrati e interrati;
- le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto dovranno essere di tipo discontinuo. L'eventuale zoccolatura di supporto dovrà essere provvista di idonei scoli per l'acqua;
- è fatto divieto di assegnare destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici poste al di sotto del piano di campagna;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- l'installazione di impianti tecnologici dovrà essere prevista ad una quota compatibile con la piena di riferimento o comunque in locali in cui sia assicurata la protezione degli impianti da pericoli di esondazioni;
- all'interno dei settori perimetrati in dissesto (EeA) e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua con dissesti lineari (EeL, EbL), le quote esistenti dovranno essere mantenute; non saranno quindi ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di verifica di compatibilità idraulica (Allegato 1 alla Direttiva Infrastrutture P.A.I.) che escluda interferenze con i settori limitrofi.

CLASSE III A2

Sono comprese in tale classe le zone interessate da frane attive e quelle ubicate nell'immediato intorno potenzialmente soggette a fenomeni evolutivi del dissesto.

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe III A2 con elementi di rischio derivanti da fenomeni di dissesto di versante a pericolosità molto elevata (Fa), in assenza di opere di riassetto idrogeologico saranno consentiti gli interventi edilizi in conformità all'art. 9, comma n. 2, delle N.d.A. del P.A.I. di seguito riportato e nel rispetto delle susseguenti prescrizioni.

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

- *gli interventi di demolizione senza ricostruzione;*
- *gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell’art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;*
- *gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d’uso che comportino aumento del carico insediativo;*
- *gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;*
- *le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;*
- *le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;*
- *la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell’intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall’Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell’esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.”*

È inoltre ammesso l’adeguamento igienico-funzionale, per il rispetto della legislazione in vigore, senza aumento di superficie o volume.

Prescrizioni

- gli interventi ammessi dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa relazione geologica;
- verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato roccioso nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi;
- non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in vani abitabili;
- divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- tutte le procedure di bonifica dei versanti e di modifica della morfologia, oltre che migliorare le condizioni di equilibrio, andranno effettuate sulla base di uno studio geologico.

CLASSE III B

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe III B ad elevato rischio geomorfologico, in assenza di opere di riassetto idrogeologico saranno consentiti, limitando comunque il carico

insediativo, gli interventi edilizi in conformità all'art. 9 delle N.d.A. del P.A.I. di seguito riportati e nel rispetto delle susseguenti prescrizioni.

- *gli interventi di demolizione senza ricostruzione;*
- *gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;*
- *gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;*
- *gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;*
- *le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;*
- *le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;*
- *la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere."*
- *gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;*
- *gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;*
- *gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti;*
- *la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo."*

Prescrizioni

- gli interventi ammessi dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M.L.P. 11 marzo 1988, previa relazione geologica;
- verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture che al substrato roccioso nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi;
- in aree interessate da dissesto o soggette a fenomeni evolutivi dello stesso è vietata la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- idonea regimazione delle acque superficiali;

- limitare scavi e riporti. Eventuali tagli di versante dovranno essere opportunamente contrastati con adeguate strutture di contenimento. I riporti non dovranno comportare appesantimenti del versante ed in ogni caso tutte le procedure di modifica della morfologia dei luoghi, oltre che migliorare le condizioni di equilibrio, andranno effettuate sulla base di uno studio geologico;
- per le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, dovrà avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltre che nel rispetto del D.M. 11/03/88 e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77 e s.m.i., D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99. Si ritiene comunque, al fine di evitare l'innescò di possibili movimenti gravitativi, di evitare qualsiasi dispersione nel sottosuolo. I reflui, preventivamente chiarificati mediante Imhoff, potranno essere, a titolo di esempio, trattati in un letto di fitodepurazione (es. vassoio alla francese) e successivamente inoltrati alla rete drenante superficiale che dovrà essere periodicamente mantenuta.

CLASSE III B A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE E DELL'AVVENUTA MINIMIZZAZIONE DEL RISCHIO

Il meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o la minimizzazione della pericolosità dovrà essere conforme a quanto indicato al punto 7.10 della N.T.E. alla Circ. 7/LAP.

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

La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la minimizzazione della pericolosità (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi, completate le opere e fatte salve procedure di approvazione da parte delle autorità competenti,

spetterà responsabilmente alla Amministrazione Comunale formalizzare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate, a mezzo di adeguato atto amministrativo.

Ultimata la procedura di riassetto territoriale e di relativa minimizzazione del rischio, saranno consentite nuove opere e costruzioni nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

Prescrizioni

Tutti gli interventi consentiti, previa periodica manutenzione e verifica dell'efficacia delle opere di riassetto effettuate, saranno subordinati a determinazioni geognostiche, studi geologici e geotecnici di dettaglio, da svolgersi ai sensi del D.M. 11/03/88, nel rispetto del D.P.R. 328/2001 ed in conformità alle prescrizioni già indicate in precedenza.

SPONDE ED ATTRAVERSAMENTI DEI CORSI D'ACQUA

- La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.
- Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo a rive piene misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.
- Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua (incluse le zone di testata) tramite riporti vari.
- Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

- Per le nuove opere di attraversamento sui corsi d'acqua è fatto obbligo l'esecuzione di idonee verifiche idrauliche a norma della Direttiva n°4 allegata al P.A.I.;

FASCE E ZONE DI RISPETTO

- I corsi d'acqua di proprietà pubblica, a qualsiasi titolo, dovranno avere una fascia di rispetto di 10 metri (a partire dalla sponda), ai sensi dei disposti del testo unico di Polizia Idraulica n.523/1904 nella quale dovranno essere osservati i divieti dell'art.96 dello stesso Regio Decreto.
- per i tratti dei corsi d'acqua contrassegnati da dissesto lineare di tipo EeL e EbL si stabilisce una fascia di rispetto inedificabile di 15 metri a partire dalle sponde (in essa valgono le norme indicate per la classe III A1)
- per i corsi d'acqua privati, i canali consortili, e tutti i corsi d'acqua artificiali si stabilisce una fascia di rispetto inedificabile di 5 metri a partire dalle sponde;
- per i corsi d'acqua arginati è prevista una fascia di rispetto di metri 25 a partire dal piede esterno dell'argine maestro, ai sensi dell'art.29 della L.R. 56/77;
- per i corsi d'acqua non arginati è prevista una fascia di rispetto di metri 100 a partire dal limite del demanio, ai sensi dell'art.29 della L.R. 56/77;
- per i corsi d'acqua è prevista una fascia di rispetto di m150 a partire dal limite del demanio, ai sensi dell'art. 1 della L.R.431/85;
- per i cimiteri è prevista una fascia di rispetto di 150 metri ai sensi dell'art.27 della L.R. 56/77;
- per i depuratori è prevista una fascia di rispetto di m 100;
- per i pozzi dell'acquedotto comunale e le relative fasce di rispetto si rimanda a quanto indicato all'art.21 del Dlgs 152/99 e s.m.. ove sono riportate le norme che regolano le attività all'interno delle fasce suddette.

PARTE QUARTA
STRADE, ARRETRAMENTI, ALTEZZE, CONTEGGI VOLUMETRICI

Art. 38 - Strade ed arretramenti

Sulle seguenti disposizioni, prevalgono, nel caso di contrapposizioni normative, e costituiscono integrazioni delle stesse, quelle di cui al Nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione.

Le indicazioni grafiche relative a nuove strade o a rettifiche di quelle esistenti, in sede di redazione dei progetti esecutivi, possono subire piccole modifiche, da contenersi nell'ambito delle fasce di rispetto di pertinenza delle strade stesse per una più corretta realizzazione dell'opera, senza che ciò si configuri come variante di piano.

Lungo le strade statali e provinciali dell'ambito territoriale dei comuni consorziati gli accessi e le derivazioni possono essere realizzati solo dove espressamente indicato.

Per le strade veicolari extraurbane, in relazione alle loro caratteristiche funzionali e dimensionali, le fasce di rispetto, in conformità al D.M. 1404/68, sono state stabilite come segue:

A, autostrade di qualunque tipo, ml. 60,00;

B, strade di grande comunicazione, strade statali di interesse sovraregionale e strade a scorrimento veloce, ml. 40,00;

C, altre strade statali e strade provinciali e comunali con sede stradale superiore o uguale a ml. 10,50, ml. 30,00;

D, strade provinciali e comunali non comprese nella categoria precedente, ml. 20,00;

la distanza minima di cui alla lettera D) si osserva per tutte le strade veicolari interessate, anche se non espressamente individuate nelle tavole di P.R.G.C.

Per le strade comunali e vicinali gravate di pubblico passaggio, a servizio esclusivo dell'attività agricola, é fissata una distanza minima di ml. 10,00.

In corrispondenza degli incroci sono prescritte maggiori distanze come stabilito dall'art. 5 D.M. 1404/68.

Nelle fasce di rispetto non sono ammesse nuove edificazioni.

Potranno, tuttavia, essere realizzate recinzioni traforate e comunque tali da garantire la massima visibilità trasversale.

Sono pure consentite le opere di consolidamento anche murarie del terreno.

Sugli edifici esistenti in tali fasce di rispetto sono consentiti interventi di:

I) manutenzione ordinaria e straordinaria;

J) ristrutturazione edilizia di 1° grado.

Detti interventi sono però subordinati al preventivo nullaosta dell'Ente proprietario della strada.

E' facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, chiedere l'eliminazione di qualunque oggetto, balcone, terrazzo o volume aggiunto che intralci la regolare circolazione viaria.

Art. 39 - Dimensioni nuove strade

Le sezioni e le caratteristiche delle sedi stradali urbane sono stabilite come segue:

- a, strade pedonabili e ciclabili, pavimentate ed illuminate, larghezza della sede 2 - 4 ml.;
- b, strade veicolari al servizio di insediamenti non esclusivamente rurali fino a 10 abitazioni o di attività produttive e/o terziarie fino a 10 addetti, pavimentate ed illuminate, dotate di piazzole di sosta e manovra, larghezza della sede 4 - 6 ml.;
- c, strade veicolari al servizio di complessi di maggiore dimensione, pavimentate ed illuminate, larghezza della sede 6 - 10 ml.

Per il dimensionamento delle strade extraurbane è fatto riferimento alle tipologie previste dalle norme italiane (CNR. B.U., parte IV, Norme tecniche 28/3/73).

Art. 40 - Distanze da confini e fabbricati

- a) Interventi di ristrutturazione, risanamento, ricostruzione.

Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico od ambientale.

b) Interventi di completamento e di nuovo impianto.

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10 tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti o quella maggiore. La distanza minima dai confini di proprietà dovrà essere di mt. 5.

Le singole schede di intervento potranno comunque prevedere particolari posizionamenti dei fabbricati da erigere o ristrutturare.

Art. 41 - Parcheggi ed autorimesse

1) Parcheggi Privati

Indipendentemente dalle aree a parcheggio eventualmente previste negli spazi pubblici, ogni edificio di nuova costruzione deve essere dotato di aree (coperte e scoperte - in questo caso però all'uopo asservite) per parcheggio in misura di mq. 1 ogni 20 mc. di costruzione. Inoltre osservare le seguenti norme:

- per gli insediamenti commerciali e direzionali: per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento occorre prevedere 40 mq. di spazio da destinarsi a parcheggio;
- per gli alberghi, pensionati e simili: un posto a macchina ogni tre letti;
- per i locali di spettacolo: un posto macchina per ogni 10 posti a sedere;
- per gli insediamenti produttivi: deve essere destinato a parcheggio almeno il 10% dell'area totale (con un minimo di 150 mq. disponibili).

L'impegno dovrà essere assunto a mezzo di atto pubblico da trasciversi a cura e spese del proprietario stesso.

Tale atto dovrà contenere una clausola in base alla quale l'atto stesso non potrà essere revocato né annullato senza l'assenso del Comune.

2) Autorimesse

In tutte le zone residenziali ogni edificio ad uso civile abitazione di nuova costruzione o negli interventi di ristrutturazione urbanistica deve essere dotato di spazi coperti per autorimesse secondo lo schema minimo di autorimessa ogni alloggio e comunque ogni 400 mc. E' consentita, nelle zone ove il verde privato è richiesto dalla scheda di intervento la costruzione di autorimesse, interrate quando queste occupino una porzione di detta area non superiore al terzo e a condizione che venga assicurata sopra dette autorimesse, mediante coltre di terra naturale di opportuno spessore, la permanenza di vegetazione a prato ad una quota non superiore al corrispondente marciapiede stradale. Quando le autorimesse non siano interrate saranno ammesse nel rispetto delle prescrizioni specifiche di zona, ivi compresa l'osservanza degli indici di densità edilizia e dei rapporti di copertura prescritti.

Art. 42 - Altezza massima dei fabbricati

Nelle aree di tipo B e C

Per le operazioni di ristrutturazione non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti (computati senza tener conto di sovrastrutture o di elevazioni aggiunte alle attuali strutture), se non per portare i solai di abitazioni di tutti i piani precedentemente esistenti all'altezza di mt. 2,70.

Per eventuali trasformazioni o ricostruzioni ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico - artistico con esclusioni di torri, campanili e guglie. Le altezze massime dei fabbricati nelle zone di completamento e di nuovo impianto sono indicate nelle allegate schede di intervento ma non potranno comunque superare l'altezza di mt. 10 fuori terra.

Ai fini del conteggio dell'altezza verrà considerato il distacco tra la quota più bassa del fabbricato a terra e la quota più alta dell'estradosso dell'ultimo solaio e filo superiore di gronda.

Art. 43 - Sporti su strada

Per tutte le zone è consentita la costruzione di sporti su strada nei seguenti rapporti:

- su strada fino a mt. 8,00: sporgenza max mt. 0,50 (solo balconi);
- su strada oltre i mt. 8,00: sporgenza 1/15 larghezza della strada, max mt. 1,10 (balconi o bow - windows).

Ove ne sia possibile la costruzione, in base alla larghezza stradale, l'aggetto dovrà essere ad un'altezza non inferiore a mt. 4,00 dal piano stradale.

Se detti aggetti sono costruiti sui fianchi dell'edificio o comunque su aree verso terzi, nelle aree ove siano previsti i distacchi dai confini la distanza dal confine stesso verrà misurata dalla loro proiezione a terra.

Art. 44 - Computo dei volumi edificabili

Per il computo del volume di fabbricazione consentito, secondo le indicazioni delle schede di intervento, dovrà considerarsi area utile quella del lotto netto.

Le cubature sono calcolate con metodi rigorosamente geometrici per tutta la parte emergente da terra a sistemazione avvenuta tenendo conto degli eventuali abbassamenti o innalzamenti

del piano terreno e fino alla quota maggiore fra l'estradosso dell'ultimo solaio e il filo superiore di gronda.

Sottotetti e volumi tecnici non utilizzati come locali di abitazione non vengono conteggiati, purchè compresi entro tetti ipotetici di pendenza 1/2 partenti da cornicioni teorici aggettanti mt. 0,60 delle facciate.

Nel caso in cui non siano compresi anche parzialmente in detta sagoma essi verranno computati per i 3/4 del loro volume geometrico in volumetria e conteggiati nel numero dei piani.

Qualora essi siano compresi entro la sagoma ideale sopra descritta di tetto ma comunque destinati a locali di abitazione essi verranno conteggiati nel conteggio volumetrico per la parte abitabile. Ove poi essi siano compresi nella predetta sagoma ideale ma dotati di abbaini in rilievo, finestre su timpani scoperti o comunque finestre a filo tetto o in rilievo eccedenti complessivamente 1/50 della superficie di sottotetto e unitamente la superficie di mq. 1,10 il volume del sottotetto verrà conteggiato per 3/4 del suo volume geometrico. I bow - windows e gli altri corpi aggettanti simili (sporti continui) debbono essere considerati nel loro reale sviluppo volumetrico agli effetti della determinazione delle cubature e debbono essere computati nella loro proiezione orizzontale agli effetti della misura della superficie coperta.

Le gallerie ed i portici soggetti a servitù di uso pubblico ed a parcheggio, non vengono calcolati nelle cubature.

Non verrà conteggiato nella cubatura il volume costituito da zona a "pilotis".

Pergolati, pompeiane, balconi, verande mobili e analoghe sovrastrutture sono parimenti escluse dal computo dei volumi.

I volumi di servizio esterni al fabbricato (autorimesse, magazzini, lavanderie e simili) parzialmente interrati, con estradosso non eccedente la quota di mt. 1,20 non verranno conteggiati nelle cubature.

Se la quota dell'estradosso supera 1,20 mt. sarà computata l'intera cubatura emergente da terra. Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica saranno soggette al computo della cubatura, superficie coperta, destinazione di piano; salvo che per la distanza dai confini e dalle strade.

Per la costruzione di detti impianti in zona agricola si fa riferimento alla Circolare Ministeriale LL.PP. numero 5980 del 30/12/70.

Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume abitabile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, pianeggiante.

Qualora la differenza di quota fra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfalsamento dei livelli dei piani, può essere, a giudizio dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia, imposto uno sviluppo della costruzione a gradoni o secondo l'andamento del terreno, nel modo più opportuno, a condizione di non superare mai, nel punto

a valle, la massima altezza consentita e semprechè la soluzione architettonica risulti soddisfacente.

Art. 45 - Servizi pubblici in zona agricola

Annullato.

Art. 46 - Deroghe

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici o di uso pubblico realizzati dagli Enti istituzionalmente competenti e limitatamente a ciò che concerne le distanze prescritte dai confini e dai cigli stradali, le fasce di rispetto, le altezze, il numero dei piani e le tipologie edilizie eventualmente prescritte nelle schede allegate.

I poteri di deroga di cui al precedente comma sono esercitati, con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21/12/1955 numero 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 47 - Norme contrastanti

Le norme vigenti relative a regolamenti locali contrastanti con le presenti norme tecniche di attuazione si intendono abrogate.

In caso di contrasto interpretativo tra le diverse cartografie costituenti il P.R.G. dovrà prevalere l'indicazione desumibile dalla cartografia in scala di maggior dettaglio.

Art. 48 - Modifiche dei tipi di intervento

Non costituisce variante al P.R.G. le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento ammissibili e definiti dal P.R.G. per il recupero del patrimonio edilizio, nonchè le variazioni agli ambiti e ai confini dei piani di recupero previsti dal P.R.G. stesso con esclusione per quanto riguarda la nuova previsione degli interventi di cui alla lettera "C" dell'art. 13 L.R. 56/1977 e s.m.i. purchè non venga incrementata la prevista capacità insediativa.

Le modificazioni potranno essere decise con deliberazione motivata del Consiglio Comunale previo parere della Commissione igienico - edilizia.

Art. 49 - Aree ed immobili di pregio artistico, storico, ambientale

Tutti gli interventi su aree ed immobili di particolare pregio artistico storico, ambientale, documentario, identificate nelle cartografie di progetto del P.R.G., fatte salve le prescrizioni delle singole schede d'intervento, dovranno comunque essere finalizzati all'eliminazione delle superfetazioni e dei corpi aggiunti ed alla valorizzazione ed evidenziazione degli elementi architettonici, ambientali o documentari connessi all'impianto originale delle citate aree od immobili.