

INDICE

<i>ART. 1 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.I.</i>	3
<i>ART. 2 - ELABORATI DEL P.R.G.I.</i>	4
<i>ART. 3 - PRESCRIZIONI GENERALI DEL P.R.G.I.</i>	6
<i>ART. 4 - GLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI</i>	7
<i>ART. 5 - PERMESSO DI COSTRUIRE E D.I.A.</i>	9
<i>ART. 8 - APPLICAZIONI DEGLI INDICI</i>	12
<i>ART. 9 - CAPACITA' INSEDIATIVA</i>	14
<i>ART. 10 - CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO</i>	16
<i>ART. 11 - TIPI DI INTERVENTO (art integralmente sostituito)</i>	19
<i>ART. 12 - VINCOLI DI CARATTERE GENERALE RIGUARDANTI LA FORMA E LA DISLOCAZIONE DEGLI EDIFICI (LIMITI DI ALTEZZA, DISTANZA TRA GLI EDIFICI DAI CIGLI STRADALI E DAI CONFINI DI PROPRIETA') E L'UTILIZZAZIONE DELLA SUPERFICIE FONDIARIA. PRESCRIZIONI OPERATIVE ED INDAGINI GEOLOGICO TECNICHE</i>	27
<i>ART. 13 - NORME SPECIFICHE PER INTERVENTI DI ZONA</i>	29
<i>ART. 14 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI ESECUTIVE PER INTERVENTI IN SINGOLA CONCESSIONE NEL CENTRO STORICO E NELLE ALTRE AREE DI CATEGORIA R.R.</i>	44
<i>ART. 15 - REQUISITI DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE</i>	45
<i>ART. 16 - REQUISITI DELLE TIPOLOGIE COSTRUTTIVE</i>	49
<i>ART. 17 - AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE</i>	51
<i>ART. 18 - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO</i>	52
<i>ART. 19 - OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI</i>	58
<i>ART. 20 - MODIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</i>	59
<i>ART. 21 - DEROGHE</i>	60
<i>ART. 22 - REQUISITI DI ABITABILITA'</i>	61
<i>ART. 23 - VERANDE</i>	62
<i>ART. 24 - ANNESSI ALLE RESIDENZE: RECINZIONI; PERGOLATI, GAZEBI E PASSAGGI COPERTI.</i>	63
<i>ART. 25 - CHIOSCHI, EDICOLE,</i>	65
<i>ART. 26 - FABBRICATI DESTINATI AD AUTORIMESSE</i>	66
<i>ART. 28 - RICERCA ED USO DELLE ACQUE SOTTERRANEE</i>	68

*ART. 29 - DOCUMENTI NECESSARI PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE
ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 69*

ART. 30 NORME DI CARATTERE GEOLOGICO

ART. 1 - APPLICAZIONE DEL **P.R.G.I.**

Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni, la disciplina urbanistica dell'intero territorio del Comune di Cerro Tanaro, è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale Intercomunale (P.R.G.I.). **relativo ai Comuni di Castello d'Annone, Cerro Tanaro e Rocchetta Tanaro così come modificati dalla variante n° 1 e dalla presente variante comunale; il Piano Regolatore così integrato, a seguito dello scioglimento del Consorzio intercomunale, assume valenza di Variante Comunale al P.R.G.I.** Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di concessione o di autorizzazione a norma del titolo VI della predetta Legge Regionale, deve essere compatibile con le norme e prescrizioni **del presente P.R.G.I.**

A tal fine per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia va inteso ogni intervento relativo alla trasformazione e conservazione di immobili, aree ed edifici, che comporti l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso e la alterazione delle caratteristiche dei luoghi anche ai fini della utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

ART. 2 - ELABORATI DEL P.R.G.I.

A norma dell'art. 14 della L.R. 56/77 il P.R.G.I., è costituito dai seguenti elaborati:

- a) **la relazione illustrativa**, contenente in particolare gli obiettivi, gli indirizzi programmatici ed i criteri informativi del piano; relazione integrativa **alla variante 1; relazione integrativa alla variante 2;**
- b) gli allegati tecnici, in cui sono restituiti cartograficamente gli elementi di analisi che sono serviti da principale supporto alla formazione del Piano, comprendenti le tavole di analisi:

A.1	Stato di fatto degli insediamenti esistenti	1:5.000
A.2	Tipologie costruttive e degrado Cerro Tanaro	1:1.000
A.3	Tipologie edilizie Cerro Tanaro	1:2.000
A.4	Uso del suolo in atto	1:5.000
A.5	Rete viaria generale	1:25.000
A.6	Grado di accessibilità al territorio isocrone dai nuclei principali	1:25.000
A.7	Infrastrutturazione del territorio	1:25.000
A.8	Stato di fatto degli insediamenti esistenti Concentrico	1:2.000
A.9	Stato di fatto degli insediamenti esistenti Area Artigianale	1:2.000
G.1	Carta Geologica	1:10.000
G.2	Carta Geomorfologica tecnica e delle acclività	1:10.000
G.3	Carta Geoidrologica	1:10.000
G.4	Carta dell'altezza d'Acqua nel Concentrico	1:1.000
G.5	Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e delle idoneità all'Utilizzazione Urbanistica	1:10.000

- c) le tavole di piano comprendenti:

P.1	Planimetria sintetica	1:25.000
P.2	Assetto generale del territorio	1:5.000
P.3	Sviluppo del concentrico Cerro Tanaro	1:2.000
P.4	Sviluppo delle aree artigianali Le schede di sintesi normativa relativa alle indicazioni per le quantità edificabili e i requisiti tipologici delle singole zone.	1:2.000

- d) **Le Norme Tecniche di Attuazione**

contenenti le definizioni e le prescrizioni generali e particolari relative alle categorie di destinazioni di uso, ai tipi di intervento, ai modi di attuazione ed alla gestione del piano.

Si precisa che in caso di dubbia interpretazione delle tavole di piano, le indicazioni degli elaborati a maggior scala (1:2000) prevarranno su quelle degli elaborati a scala minore (1:5.000 - 1:25.000).

Inoltre per quanto riguarda le indicazioni per le quantità edificabili, gli interventi ammessi zona per zona, contenuti nelle schede di sintesi

normativa allegate prevarranno in casi di dubbia interpretazione con le presenti norme di attuazione.

RIELABORAZIONE PARZIALE SI SENSI DEL 15° C. DELL'ART.15 DELLA L.R.56/77 e s.m.i.

ELABORATI DEL VIGENTE PRGI CONFERMATI

A.2	Tipologie costruttive e degrado Cerro Tanaro	1:1.000
A.3	Tipologie edilizie Cerro Tanaro	1:2.000
A.4	Uso del suolo in atto	1:5.000
A.5	Rete viaria generale	1:25.000
A.6	Grado di accessibilità al territorio isocrone dai nuclei principali	1:25.000
A.7	Infrastrutturazione del territorio	1:25.000

ELABORATI DELLA SECONDA VARIANTE AL P.R.G.I. MODIFICATI (con la presente rielaborazione parziale)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEDE DI SINTESI NORMATIVA relativa alle indicazioni per le quantità edificabili e i requisiti tipologici delle singole zone.

ELABORATI SOSTITUTIVI

A.1	Stato di fatto degli insediamenti esistenti	1:5.000
A.8	Stato di fatto degli insediamenti esistenti Concentrico	1:2.000
A.9	Stato di fatto degli insediamenti esistenti Area Artigianale Relazione Geologica	1:2.000 1:10.000
Tav.1	Carta Geologica e della caratterizzazione litotecnica dei terreni	1:10.000
Tav.2	Carta Geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore	1:10.000
Tav.3	Carta Geoidrologica e delle opere di difesa idraulica censite	1:10.000
Tav.4	Carta dell'acclività	1:10.000
Tav.5	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica Fascicolo allegati	
P.2	Assetto generale del territorio	1:5.000
P.3	Sviluppo del concentrico Cerro Tanaro	1:2.000
P.4	Sviluppo delle aree artigianali	1:2.000
P.5	Sviluppo del Centro storico	1:1.000

ART. 3 - PRESCRIZIONI GENERALI DEL **P.R.G.I.**

Il **P.R.G.I.** stabilisce le destinazioni d'uso del suolo ed individua per ogni parte del territorio gli interventi necessari, o ammessi in quanto non pregiudizievoli, per consentire un ordinato assetto dell'abitato, l'idoneo svolgersi delle attività produttive, la salvaguardia umana, la tutela ambientale e delle risorse territoriali.

I **P.R.G.I.** fissa altresì i vincoli da osservare negli interventi necessari o ammessi, nonché le modalità con cui gli interventi stessi debbono essere compiuti.

Il **P.R.G.I.** viene attuato:

a) con intervento diretto mediante semplice conseguimento ~~della concessione o dell'autorizzazione~~ **del permesso di costruire o D.I.A..**

b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio ~~della concessione o dell'autorizzazione~~ **del permesso di costruire o D.I.A..**

L'operatività nel tempo del **P.R.G.I.** e dei suoi strumenti di attuazione è definita in 10 anni, salvo minore durata, specificata nelle norme di attuazione particolari di ciascun piano esecutivo.

In riferimento alle disposizioni transitorie di cui alla L.R 56/77, con l'approvazione del Piano Territoriale, il Piano Regolatore Generale sarà adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali da esso indicate, mediante opportuna Variante.

ART. 4 - GLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

a) Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli indicati dall'art. 32 terzo comma della L.R. 56/77; con i contenuti, gli elaborati, le procedure di formazione ed approvazione stabilite dagli artt. 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 -45 - 46 - 47 della medesima legge, e sue modificazioni, e quelli, indicati dagli articoli 28 e 30 della Legge 457/78.

Il P.R.G.I., mediante indicazioni cartografiche e/o normative, definisce gli ambiti nei quali gli interventi sono subordinati prescrittivamente alla preventiva formazione ed approvazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi di cui sopra.

I piani urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata.

Le indicazioni cartografiche sono da ritenersi prescrittive, salve le specificazioni attuate con le modalità ammesse caso per caso in scheda e nelle norme di cui all'art. 13.

Entro gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata va in ogni caso redatta una convenzione ex art. 43 della L.R. 56/77 che deve prevedere (ex art. 45 della L.R. 56/77):

- 1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'art. 5 della legge 28/1/1977 n. 10, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'art. 11 della legge 28/01/1977 n. 10, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- 3) i progetti degli edifici e delle opere da realizzare, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per ~~la concessione~~ **il permesso di costruire** di cui all'art. 4 della legge 28/01/1977 n. 10;
- 4) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i programmi di attuazione;
- 5) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

In assenza di specifiche indicazioni di P.R.G. le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate in sede di formazione del programma di attuazione e, per i Comuni non obbligati alla formazione del predetto programma con specifiche deliberazioni consiliari motivate.

L'estensione delle aree da includere negli strumenti esecutivi è stabilita sulla base dei seguenti criteri:

- I) per motivi di interdipendenza urbanistico - funzionale, di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica;
- II) ai fini di un organica attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Gli strumenti esecutivi dovranno in ogni caso verificare la congruenza degli insediamenti interessati con l'effettiva morfologia e densità fondiaria delle zone in cui si inseriscono, tenendo conto delle connessioni funzionali indicate dal Piano.

In assenza di specifiche indicazioni di **P.R.G.I.** nei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente l'ambito minimo di intervento dovrà comunque essere esteso a tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica.

Negli ambiti sottoposti a strumento urbanistico esecutivo obbligatorio sono comunque assentibili, previo rilascio di singola autorizzazione o concessione edilizia, tutti gli interventi di cui alle lettere. a, b, c, d del succitato art. 11.

La progettazione esecutiva dei piani potrà comportare modificazioni, nell'interesse pubblico, del disegno delle zone, senza diminuire comunque le quantità per servizi indicate ed i requisiti funzionali definiti dal **P.R.G.I.** salvo indicazioni particolari nelle norme specifiche per zona poste nelle schede allegate.

L'acquisizione delle Aree per Servizi deve avvenire direttamente da parte del Comune o di Enti od Organismi all'uopo delegati, nei modi e nelle forme di legge, ovvero può avvenire per via indiretta, contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta per il rilascio delle concessioni ad edificare.

~~ART. 5 – CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE (art. integralmente sostituito)~~

ART. 5 - PERMESSO DI COSTRUIRE E D.I.A.

Si richiamano integralmente i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"

ART. 6 - PARAMETRI URBANISTICI (art integralmente sostituito)

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

ART. 7 - PARAMETRI EDILIZI (art integralmente sostituito)

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

ART.7 BIS ARTICOLO DI RACCORDO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Con riferimento al 1° comma dell'art.15 "Numero dei piani delle costruzione" (NP) ed al 3° comma dell'art.13 "Altezza dei fronti della costruzione" (Hf), del Regolamento edilizio comunale approvato ai sensi della L.R. n.19/99, al fine della definizione dei requisiti tecnico-funzionali necessari per considerare abitabili o agibili soffitte ed gli spazi sottotetto, si precisa quanto segue.

a) Tali locali sono considerati abitabili quando sono presenti tutti i sotto elencati parametri edilizi:

a.1) presenza di un accesso diretto o indiretto, dal piano sottostante, costituito da scala fissa

a.2) altezza minima, nel rispetto dei disposti delle vigenti leggi, in materia

a.3) rapporto tra superficie finestrata e superficie di pavimento non inferiore ad 1/8

b) I locali sono considerati agibili quando, non possiedono tutte le caratteristiche sopra riportate ai fini della abitabilità, ma possono comunque essere utilizzati come spazi accessori della residenza; comunque essi non possono avere un'altezza minima di imposta della copertura, maggiore di 30 cm. ed un andamento della falda con pendenza maggiore del 50%.

ART. 8 - APPLICAZIONI DEGLI INDICI

La capacità edificatoria in termini quantitativi di ogni zona è così articolata:

- A) Interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso, in aree di completamento e di nuovo impianto di destinazione residenziale e terziaria (RN, RC)
- a) con intervento diretto sottoposto ad autorizzazione o concessione ; a permesso di costruire o D.I.A.: la capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici fondiari per la S.F. oggetto dell'intervento.
- b) con intervento urbanistico esecutivo: la capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale.
- B) Interventi di nuova costruzione in aree a capacità insediativa esaurita a destinazione residenziale (RS):
La capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici fondiari per la S.F. oggetto dell'intervento al lordo degli edifici preesistenti non demoliti.
- C) Interventi di ampliamento e di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera A; fatte salve diverse disposizioni fissate nelle seguenti norme gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi. Nelle aree CS sono disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.
- D) Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia: disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.
- E) Interventi di ristrutturazione urbanistica: la capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale al lordo degli edifici preesistenti non demoliti fatte salve prescrizioni specifiche contenute nelle schede di sintesi normativa.
- F) Interventi in aree destinate ad impianti produttivi: fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.
- G) Interventi di nuova costruzione in aree destinate ad uso agricolo e negli annucleamenti rurali frazionali: le quantità edificabili per residenza sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiaria per la superficie fondiaria cui ha titolo in concessionario.
- H) Interventi di ampliamento e di variazione di destinazione d'uso nelle aree di cui alla lettera G: fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.
- I) Interventi su edifici in aree improprie: fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.

L'utilizzazione degli indici massimi corrispondenti ad una determinata superficie (S.F. o S.T.) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova

costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà; i lotti la cui superficie è stata utilizzata a scopi edificatori vengono evidenziati su apposite mappe catastali in dotazione ai competenti Uffici Comunali che verificano preliminarmente al rilascio di nuove concessioni edilizie l'esistenza del requisito sulla disponibilità dei lotti interessati dall'intervento richiesto ad accogliere nuova edificazione.

Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi approvati, gli interventi sono disciplinati da parametri edilizi, con applicazione del disposto del presente articolo delle presenti norme.

ART. 9 - CAPACITA' INSEDIATIVA

Si definisce capacità insediativa teorica propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione che si presume verrà insediata con l'intervento edificatorio in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso, quali sono state analizzate e valutate nella relazione illustrativa allegata al Piano.

~~Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica zona per zona da utilizzarsi per la dotazione delle opere urbanizzative di competenza, si assume che ad ogni unità di popolazione corrispondono mediamente le seguenti dotazioni di volume e di superficie utile:~~

Ai fini della determinazione della capacità insediativa aggiuntiva prevista dalla Variante, da utilizzarsi per la dotazione delle opere urbanizzative di competenza si fa specifico riferimento al metodo sintetico proposto nell'art. 20 della LR n.56/77 e s.m.i.

Al comma 3 del sopra citato articolo, prevede (per i Comuni con una popolazione prevista, inferiore a 2.000 abitanti) un indice volumetrico abitativo medio pari a 120 mc./abitante e 100 mc./abitante (nel caso di destinazioni d'uso esclusivamente residenziali).

Pertanto alla luce delle previsioni della vigente Variante in merito alle destinazioni d'uso ammesse all'interno delle aree residenziali viene assunto ai fini della determinazione dell'incremento della C.I.R., rispetto al vigente PRGI un indice volumetrico abitativo medio pari a 120 mc./abitante.

~~a) interventi di nuova costruzione~~

~~1) casa isolata a blocco o~~

~~su strada pluripiano~~

~~plurifamiliare mc. 90/ab. mq. 30/ab.~~

~~2) casa isolata monofami-~~

~~liare mc. 120/ab. mq. 40/ab.~~

~~3) case in linea o a~~

~~schiera mc. 150/ab. mq. 35/ab.~~

~~b) interventi di ampliamento mq. 40/ab.~~

~~c) interventi di restauro, di risanamento~~

~~conservativo e di ristrutturazione mq. 40/ab.~~

La dotazione di servizi, la stima di fabbisogno di intervento nei diversi settori e la ripartizione degli oneri relativi sono commisurati alla capacità insediativa teorica del P.R.G.I. e dei suoi strumenti di attuazione.

ART. 10 - CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO

In generale nuovi insediamenti o interventi di trasformazione fisica o funzionale di aree ed edifici esistenti, potranno essere ammessi soltanto a condizione che la destinazione d'uso prevista risulti compatibile con i caratteri e le funzioni proprie dell'immediato contesto ambientale, in quanto non comporta attività insalubri (di cui al D.M 23/12/1976) o nocive, o inquinanti o moleste e non genera o richiama flussi di traffico, di persone e/o merci, eccessivi in rapporto alla viabilità locale, e non pregiudica la fruibilità ed il decoro dell'ambiente.

Inoltre, disposizioni più restrittive di quelle appresso specificate potranno essere definite dagli strumenti esecutivi, ferme restando le funzioni proprie assegnate a ciascuna parte del territorio.

La destinazione d'uso proprie, ammesse od escluse nelle diverse parti del territorio, fatte salve le più specifiche indicazioni sono definite nel modo seguente:

A) Le abitazioni (comprese residenze comunitarie o speciali) costituiscono destinazione propria nelle aree CS, RS, RC, RN RR.

Le abitazioni saranno inoltre ammesse:

1) nelle aree destinate ad insediamenti produttivi industriali, artigianali, commerciali (PC, PNA, PZ) limitatamente all'abitazione del proprietario, per attività classificate di tipo artigianale ai sensi di legge, e del personale di custodia agli impianti, **con un limite massimo di 120 mq. di superficie utile.**

Le unità residenziali, nel numero massimo di una per ogni struttura produttiva, potranno essere previste unicamente nel caso di insediamenti con una superficie coperta non minore di 750 mq.

2) nelle aree destinate agli usi agricoli (AE, AR) limitatamente a:

- le esigenze di conduzione agricola del fondo dei soggetti di cui al primo comma del punto 11) del successivo art. 13;
- il riutilizzo a fini residenziali di edifici individuati dal presente P.R.G.I ed abbandonati o non più necessario alle esigenze delle aziende agricole

3) in tutte le aree di categoria S, destinate a servizi, limitatamente alle esigenze abitative del personale di gestione e/o di custodia **con un limite massimo di 120 mq. di superficie utile**, oppure nel caso di conforme utilizzo di speciali destinazioni attribuite dal P.R.G.I. a dette aree (di tutela architettonica etc.).

Le abitazioni sono escluse in tutti gli altri casi, fatti salvi gli interventi ammessi dalle presenti norme sugli edifici residenziali esistenti, regolarmente autorizzati, ricadenti in aree improprie di cui alla lettera a) punto 12) del successivo art. 13.

B) Le attività agricole (stalle, silos, serre permanenti o temporanee, rimesse agricole, ecc.) costituiscono destinazione propria delle zone AE, AR; esse saranno inoltre ammesse:

1) nelle zone a destinazione prevalentemente residenziali e subordinatamente alle esigenze di igiene, abitabilità e decoro del contesto residenziale;

- 2) nelle zone CS e RR con gli stessi limiti di cui sopra e con particolare riguardo alle esigenze di tutela architettonica degli edifici esistenti caratterizzanti l'ambiente;

Le destinazioni agricole sono escluse in tutti gli altri casi fatti salvi i disposti di cui alla lett. C) punto 12) del successivo art. 13

- C) Le attività produttive industriali, artigianali e complementari (di commercio all'ingrosso, collegate ai trasporti o alla produzione e distribuzione di energia, ecc., di deposito e lavorazione di prodotti agricoli non strettamente connessi ai fondi rurali, ecc.) costituiscono destinazione propria delle aree PC, PNA, esse saranno inoltre ammesse:

nelle aree a preminente destinazione residenziale limitatamente alle attività artigianali di servizio o comunque non moleste o non inquinanti e senza pregiudizio dei requisiti di utilizzazione della superficie fondiaria residenziale di cui all'art. 15 delle presenti norme.

Per le attività produttive esistenti ricadenti in aree improprie sono ammessi gli interventi di cui alla lett. b) punto 12) dell'art. 13 delle presenti Norme.

Le destinazioni produttive sono escluse in tutti gli altri casi ed in tutte le altre aree, salvo le concessioni per escavazione di cave, opere ad esse connesse e di movimento terra e lavorazione delle materie prime con esclusione della lavorazione di manufatti per le quali sono identificate zone speciali (PT, PS), **nel rispetto della vigente normativa.**

- D) Le attività terziarie

~~Le attività commerciali per la grande distribuzione con superficie lorda di solaio superiore ai 2000 mq. costituiscono destinazione propria nelle aree P.Z.~~

~~Le attività commerciali inferiori a 400 mq. sono ammesse nelle varie parti residenziali del territorio, compreso il Centro Storico, per gli usi e le destinazioni utili e non dannose o moleste, e compatibili con le destinazioni della zona circostante.~~

Le attività commerciali sono ammesse nelle varie parti del territorio comunale a destinazione residenziale, compreso il centro storico, secondo i limiti previsti nella delibera di riconoscimento dei criteri commerciali, di cui all'articolo 8, comma 3 del D.Lgs 114/98 e secondo le specifiche norme previste nella relativa variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale, ai sensi della LL.R. n. 28/99, n. 37/2003 e della DCR 24/03/2006 n. 59-10831.

All'interno delle aree, PNA, le attività commerciali sono ammesse unicamente quali "attività di vendita annessa all'attività produttiva" nel limite massimo degli esercizi di vicinato.

Le destinazioni d'uso commerciali sono subordinate all'osservanza degli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per quanto riguarda le attività commerciali, fino alla approvazione dei criteri di cui all'articolo 8, comma 3 del D. Lgs 114/98 ed il successivo adeguamento dello strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art.6 comma 5 del D.Lgs 114/98 e delle vigenti Leggi regionali di settore, valgono le disposizioni di cui all'art. 30 del "Testo dei criteri urbanistico commerciali della Regione Piemonte (D.C.R. 24/03/2006 n. 59 – 10831) .

Le attività direzionali, ricreative private, amministrative saranno ammesse subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici di cui al punto 3) del primo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m., nelle aree residenziali, nelle aree produttive PC, PNA.

Le attività terziarie sono comunque escluse:

- 1) nelle zone CS (con particolare riferimento al commercio all'ingrosso ed alle attività al dettaglio con superfici maggiori di 400 mq. di solaio lordo) nella misura in cui gli insediamenti risultino incompatibili con l'ambiente, comportino rilevanti trasformazioni tipologiche ed architettoniche delle strutture edilizie di valore storico - artistico;
- 2) nelle aree AE, AR ad eccezione delle strutture per la commercializzazione dei prodotti agricoli;
- 3) nelle aree di categoria S ad eccezione di modeste attrezzature per esercizi pubblici ed attività ricreative subordinate alle funzioni proprie assegnate a tali aree

E) Le attività da svolgere in impianti pubblici e di uso pubblico costituiscono destinazione propria nelle aree per servizi.

In particolare tali aree sono distinte in cartografia di P.R.G.I. a seconda delle destinazioni proprie in:

AREE PER L'ISTRUZIONE :

SM scuola materna - asilo nido

AREE DI INTERESSE COMUNE

SC aree per servizi per il culto

SG aree per servizi comunali, culturali e sociali

AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

P aree a parcheggio pubblico

AREE A VERDE GIOCO SPORT

SS aree per il gioco e lo sport

Tali attività sono distinte secondo il loro grado di fruibilità in:

- 2) Aree di interesse zonale
La destinazione di tali aree e degli edifici in esse ricadenti è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi o a parcheggi, a verde o arredo urbano, a livello di zona urbanistica sub comunale.
- 2) Aree di interesse urbano
La destinazione di tali aree, e degli edifici in esse ricadenti, è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi a livello dell'intero territorio comunale.
- 2) Aree di interesse territoriale
Le previsioni di aree ed edifici per impianti urbani e territoriali è finalizzata alla erogazione di servizi di carattere funzionale, tecnologico e di protezione civile riferiti all'intero territorio intercomunale o a parte di esso, o a bacini di servizio sovracomunale anche in rapporto ad altri territori.

ART. 11 - TIPI DI INTERVENTO (art integralmente sostituito)

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

- Manutenzione ordinaria (a)
- Manutenzione straordinaria (b)
- Restauro conservativo con o senza variazione d'uso (c)
- Risanamento conservativo con o senza variazione d'uso (c1)
- Ristrutturazione edilizia di tipo A (d)
- Ristrutturazione edilizia di tipo B (d1)
- Demolizione (e)
- Nuova costruzione (f)
- Ampliamento (g)
- Sopraelevazione (h)
- Ristrutturazione urbanistica (i)
- Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (l)

a) MANUTENZIONE ORDINARIA

Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

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

Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.

Le opere ammesse sono:

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari; tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comugnoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

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

Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari

siano mantenuti i caratteri originari.

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

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

MODALITA' ATTUATIVE:

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti al rilascio di specifici atti amministrativi; ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del, D. Lgs. 22/01/2004.

b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

La manutenzione straordinaria e' volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, ne' mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originali.

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

Le opere ammesse sono:

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

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

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

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

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

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

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

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

MODALITA' ATTUATIVE

Nel rispetto dei disposti del D.P.R. 6/6/2001 N.380.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tali interventi sono rivolti principalmente alla conservazione ed alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli edifici.

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

MODALITA' ATTUATIVE

Gli interventi di Restauro conservativo e Risanamento conservativo senza mutamento di destinazione d'uso, sono soggetti al rilascio degli Atti previsti dal D.P.R. 6/6/2001 N.380.

Quando gli interventi di Restauro conservativo e Risanamento conservativo comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la realizzazione dell'intervento e' soggetta ai disposti del D.P.R. 6/6/2001 N.380.

Gli interventi di Restauro conservativo e Risanamento conservativo, riguardanti immobili compresi negli elenchi di cui all'art.9 della L.R. n.56/77 o definiti di interesse storico-artistico nelle prescrizioni del P.R.G., trova applicaz. l'art.49 ultimo comma della L. 56/77.

c) RESTAURO CONSERVATIVO

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

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

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

Le opere ammesse sono:

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

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

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

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

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio; sono tuttavia ammesse la demolizione e realizzazione di tramezze, l'apertura o la

chiusura di porte nei muri portanti, l'eventuale aggregazione o suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare gli elementi architettonici di pregio, ne' modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri compositivi, distributivi ed architettonici degli edifici, i volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

c1) RISANAMENTO CONSERVATIVO

E' finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi del citato art.24, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio

Le opere ammesse sono:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

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

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

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

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

MODALITA' ATTUATIVE:

Nel rispetto dei disposti del D.P.R. 6/6/2001 N.380.

d) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

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

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

Le opere ammesse sono:

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

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

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

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

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

I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile.

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

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

d1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

Si riferisce ad interventi che prevedano anche variazioni di superficie utile e recupero di

volumi, essa sarà prevista qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio.

Le opere ammesse sono:

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

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

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale.

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

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

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti.

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

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

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

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

e) DEMOLIZIONE

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

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

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario;

MODALITA' ATTUATIVE:

Nel rispetto dei disposti del D.P.R. 6/6/2001 N.380.

f) NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di nuova edificazione devono prevedere:

- il mantenimento del piano di campagna del sito oggetto dell'intervento;
- l'inserimento di quinte arboree, lungo tutto il perimetro delle aree con essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, al fine di integrare correttamente le previsioni insediative con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti con funzione altresì di mitigazione dell'impatto ambientale;
- l'uso di materiali edilizi tipici della zona.

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

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

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

MODALITA' ATTUATIVE:

Nel rispetto dei disposti del D.P.R. 6/6/2001 N.380.

g) AMPLIAMENTO

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

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

MODALITA' ATTUATIVE:

Nel rispetto dei disposti del D.P.R. 6/6/2001 N.380.

h) SOPRAELEVAZIONE

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

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

MODALITA' ATTUATIVE:

Nel rispetto dei disposti del D.P.R. 6/6/2001 N.380.

i) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

MODALITA' ATTUATIVE:

Nel rispetto dei disposti del D.P.R. 6/6/2001 N.380.

I) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Si riferisce ad interventi di demolizione e ricostruzione, rivolti a trasformare l'organismo edilizio anche con demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, senza modifica della conformazione planovolumetrica.

MODALITA' ATTUATIVE:

Nel rispetto dei disposti del D.P.R. 6/6/2001 n.380 (o altro titolo abilitativi secondo la normativa al contempo vigente) e delle NTA del PRG

ART. 12 - VINCOLI DI CARATTERE GENERALE RIGUARDANTI LA FORMA E LA DISLOCAZIONE DEGLI EDIFICI (LIMITI DI ALTEZZA, DISTANZA TRA GLI EDIFICI DAI CIGLI STRADALI E DAI CONFINI DI PROPRIETA') E L'UTILIZZAZIONE DELLA SUPERFICIE FONDIARIA. PRESCRIZIONI OPERATIVE ED INDAGINI GEOLOGICO TECNICHE

Ai fini della determinazione dei vincoli di cui all'articolo presente per tutto quanto concerne i limiti di altezza degli edifici e di distanza tra i fabbricati nonché di arretramento minimo dai cigli stradali nell'ambito delle aree urbanizzate o di nuova urbanizzazione, valgono le norme degli art. 8 e 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, fatte salve prescrizioni più restrittive elencate nelle schede normative **o stabilite dal nuovo Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione**, con la precisazione che non si interpreteranno come pareti finestrate quelle in cui siano praticate esclusivamente aperture nei bagni, W.C., disimpegni, ripostigli, vani scala ed autorimesse.

Ai sensi del 2° comma dell'art. 27 della L.R 56/77, nelle aree RN di espansione degli abitati, la distanza fra gli edifici e il ciglio delle strade di ampiezza superiore a mt.7.00, può essere ridotto a mt. 6.00, in particolari situazioni orografiche e d'impianto urbanistico.

Fatte salve diverse prescrizioni rappresentate sulle tavole di progetto del piano e contenute nelle schede normative, la distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà è fissata in mt. 5,00.

Sono ammesse costruzioni a distanza inferiore previo atto di assenso del proprietario confinante il quale dovrà impegnarsi, in caso di nuovi interventi sul proprio terreno, a rispettare comunque le confrontanze minime; l'atto va trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

L'atto non è richiesto per costruzioni a confine con progetto unitario presentato da tutti i proprietari interessati.

Per tutti gli interventi di ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione, sulla superficie fondiaria di pertinenza, dovranno essere riservate:

- A. in tutte le aree, superfici destinate alla formazione di parcheggi a sensi e nella misura di cui all'art. 2 della legge 122/89, con la precisazione che per il calcolo dei volumi degli edifici e capannoni ad un solo piano fuori terra destinati ad attività produttive e per i fini di cui al punto presente si assumerà un'altezza convenzionale di mt. 5.00 ove l'altezza effettiva superi tale limite;
- B. nelle aree destinate agli insediamenti residenziali superfici destinate alla formazione di spazi verdi con piantamenti nella misura minima di mq. 3.00 ogni 90 mc. di volume edificato fuori terra, con un minimo fisso di mq. 60 e dimensione trasversale minima di m. 4.00 con esclusione delle zone CS e RR, ove risulti irreperibile, date la densità delle preesistenze;
- C. nelle aree destinate agli insediamenti produttivi, superfici destinate alla formazione di spazi verdi con piantumazioni di alto fusto nella misura minima di mq. 10 ogni 50 mq. di superficie coperta con un minimo fisso pari al 15% della superficie fondiaria e dimensione trasversale minima di m. 10, nella parte verso strada ove non diversamente definito in strumento esecutivo.

Le aree di cui al punto a) dovranno risultare collegate in modo diretto e facilmente percorribile alla rete viabile di accesso. Dovendo tali aree consentire la manovra e la sosta temporanea dei veicoli di ogni genere diretti all'edificio di pertinenza, esse dovranno di norma essere ricavate in

aggiunta ad aree o locali destinate al ricovero permanente o notturno degli autoveicoli (autorimesse individuali chiuse o simili) ma potranno essere realizzate a quota diversa dal piano di campagna.

Le superfici di cui ai punti b) e c) dovranno avere forma regolare e fruire di adeguato soleggiamento; esse verranno di norma ricavate su terrapieno ad eccezione che nelle aree di categoria SS dove potranno essere ammesse soluzioni diverse nel rispetto dei requisiti funzionali a cui dette superfici debbono assolvere.

La sistemazione delle aree verdi dovrà essere precisata mediante progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia, per quanto riguarda la posizione e l'essenza degli alberi ed il trattamento delle superfici (a prato, con bassa vegetazione, parzialmente pavimentata, attrezzate, con arredi per il gioco e la permanenza all'aperto, ecc.)

L'esecuzione delle suddette sistemazioni in modo conforme al progetto sarà una delle condizioni inderogabili per la concessione del certificato di abitabilità.

Nel caso che le aree da alberare siano raggruppate e rese consortili non debbono distare più di m. 200 da ciascuno dei fabbricati a cui competono, ed essere ad essi collegate con passaggi pedonali esenti da attraversamenti di sedi veicolari pubbliche importanti.

D. Il rilascio delle concessioni dovrà essere subordinato alla preventiva stesura delle specifiche indagini eventualmente richieste dalla relazione geologico - tecnica relativa alle singole aree di espansione ovvero alla rispondenza del progetto alle prescrizioni in tale relazione evidenziate.

Per le aree di tipo RN, e PNA non prese in considerazione nella succitata relazione il rilascio delle concessioni sarà subordinato alla presentazione di una specifica relazione geologico - tecnica che accerti la fattibilità delle opere in progetto e prescriva, qualora se ne ravvisi la necessità, le opere atte a garantire la stabilità dei versamenti e/o dei fabbricati previsti.

Il rilascio della ~~Concessione Edilizia~~ **del Permesso di costruire** per le aree a servizi pubblici previste dalla presente Variante n° 2 e sulle quali è prevista la realizzazione di opere pubbliche di particolare importanza, è subordinata alla presentazione di una specifica relazione geologico - tecnica che contenga quanto indicato al comma precedente.

ART. 13 - NORME SPECIFICHE PER INTERVENTI DI ZONA

Con riferimento alle categorie omogenee di caratteristiche, densità ed uso del suolo definite dall'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, ed in funzione delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 concernenti le destinazioni d'uso, il tipo di intervento e le modalità di attuazione, le varie parti del territorio sono classificate secondo le seguenti categorie e sottocategorie.

1) C.S. - Centro Storico

In relazione alle seguenti considerazioni:

- estesa situazione di degrado fisico e/o urbanistico - funzionale sia per le aree che per i complessi edificati e gli immobili in esse presenti;
- obiettivi preminenti del P.R.G.I. di recupero e tutela ambientale ed edilizia;

tali aree C.S. hanno valore come zona di recupero, ai sensi e per i fini di cui all'art. 27 della legge 457/78.

~~Le aree interessate dagli insediamenti urbani costituenti i centri storici ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, vengono evidenziati nelle apposite planimetrie in scala 1: 1.000.~~

Le aree C.S. vengono inoltre perimetrate ai sensi dell'art. 24 della LR. 56/77, "Norme generali per i beni culturali ambientali".

Nei suddetti centri gli interventi non dovranno alterare i caratteri ambientali della trama varia ed edilizia e tenderanno essenzialmente:

I) al recupero integrale degli spazi urbani, del sistema vario e dell'ambiente storico, anche mediante operazioni di ristrutturazione urbanistica strettamente indispensabili alla riconnessione architettonico - ambientale di tessuti di recente edificazione e/o privi di valore o di coerenza col contesto del centro storico ed attuabili esclusivamente in sede di strumento urbanistico esecutivo;

II) al restauro conservativo del tessuto edilizio e dei manufatti di importanza storico - artistica e/o ambientale o documentaria con eliminazione o riduzione degli elementi privi di tali caratteri o comunque incoerenti con questi;

III) alla preservazione del tessuto sociale esistente anche con operazioni che, nel quadro del miglioramento della qualità e della fruibilità del patrimonio edilizio, consentano la rilocalizzazione temporanea o permanente degli abitanti e delle attività preesistenti, di norma nell'ambito del centro storico;

IV) al riuso degli immobili e degli spazi idonei per i servizi sociali carenti;

V) alla riorganizzazione della viabilità al fine di favorire la mobilità pedonale, il recupero di spazi per funzioni di aggregazione sociale ed il trasporto pubblico ed alla contestuale formazione di spazi attrezzati per l'attestamento del traffico, anche ai fini della razionalizzazione e consolidamento del ruolo terziario del centro in misura compatibile con i caratteri storico - ambientali di questo.

Ciò premesso nelle aree di tipo C.S. gli interventi si articoleranno secondo le norme riferite alle sub aree, contrassegnati con C.S. e seguiti da un codice identificativo sulle schede di sintesi normativa e nelle tavole 1: 1.000 del P.R.G.I. riferite ai capoluoghi.

Le schede di sintesi normativa precisano i casi in cui gli interventi edilizi sono subordinati a strumento urbanistico esecutivo; le schede stabiliscono inoltre i tipi di intervento attuabili tramite S.U.E. nonché le caratteristiche quali - quantitative degli interventi, fermo restando che negli stessi ambiti gli interventi di entità inferiore a quelle per i quali è richiesto il ricorso a S.U.E. sono assentibili con semplice permesso di costruire o D.I.A..

L'estensione minima degli S.U.E. deve coincidere con quella delle sub - aree perimetrate in cartografia sulle tavole di progetto del P.R.G.I. in scala **1: 1.000**, o secondo le prescrizioni contenute nelle schede normative.

L'approvazione degli S.U.E., sia di iniziativa pubblica che privata, è subordinata al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.

E' altresì subordinato al parere vincolante della Commissione di cui al comma precedente, **(sezione provinciale) il rilascio di concessioni edilizie del Permesso di costruire o della D.I.A. relativi agli interventi sugli immobili compresi all'interno del Centro Storico**.

~~Sugli immobili che il P.R.G. definisce di interesse storico artistico, ove non sussistano vincoli che richiedano autorizzazioni ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39.~~

Sugli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n.42 il rilascio del Permesso di costruire o della D.I.A., relativi agli interventi edilizi è subordinato al preventivo e vincolante parere della Soprintendenza per i beni architettonici e il paesaggio, del Piemonte.

Ai sensi del precedente art. 4, anche al di fuori degli ambiti definiti dal presente **P.R.G.I.**, il Comune con apposita delibera consiglia o all'atto di formazione del P.P.A., se obbligato, può richiedere la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo sia di iniziativa pubblica che privata; in ogni caso il S.U.E. non può modificare i tipi di intervento ammessi precisati nelle schede normative.

2) R.R. - Aree di riordino

Sono le aree urbane costituenti la prima fase di sviluppo edilizio al di fuori dei Centri Storici.

Tali aree sono individuate come zone di recupero ai sensi e per i fini di cui all'art. 27 della legge 457/78.

Nelle aree R.R. gli interventi si articoleranno secondo le norme riferite alle sub - aree contrassegnate con la sigla R.R. e seguite da un codice identificativo sulle schede di sintesi normativa e sulle tavole di progetto del P.R.G.I. in scala 1:2.000.

Le schede di sintesi normativa precisano i casi in cui gli interventi edilizi sono subordinati a strumento urbanistico esecutivo; le schede stabiliscono inoltre i tipi di intervento attuabili tramite S.U.E., nonché le caratteristiche quali - quantitative degli interventi, fermo restando che, negli stessi ambiti, gli interventi di entità inferiore a quelli per i quali è richiesto il ricorso a S.U.E. sono assentibili con semplice ~~concessione o autorizzazione edilizia.~~ **del Permesso di costruire o della D.I.A.**

3) R.S. - Aree residenziali sature

Sono le aree di più recente sviluppo che risultano totalmente o in gran parte edificate.

Nelle aree R.S. gli interventi si articoleranno secondo le norme riferite alle specifiche sub - aree identificate sulle schede di sintesi normativa e sulle tavole di progetto del P.R.G.I. in scala 1:2.000.

All'interno di tali aree lo strumento urbanistico generale individua, ai sensi dell'art.24 della LR n.56/77 e s.m.i. un ambito di conservazione, caratterizzato dalla presenza di un edificio di valore architettonico, gli interventi edilizi sul medesimo sono subordinati al parere vincolante della Commissione regionale (sezione provinciale) per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.

Le schede stabiliscono i tipi di intervento attuabili tramite S.U.E., nonché le caratteristiche quali - quantitative degli interventi, fermo restando che, negli stessi ambiti, gli interventi di entità inferiore a quelli per i quali è richiesto il ricorso a S.U.E. sono assentibili con semplice concessione o autorizzazione edilizia. *del Permesso di costruire o della D.I.A.*

Indipendentemente dalle prescrizioni delle specifiche schede, qualora la densità edilizia esistente, sia già superiore a quella consentita sulla base del massimo indice fondiario, è sempre ammesso realizzare ampliamenti e sopraelevazioni di edifici residenziali nella misura massima del 20% della superficie utile di calpestio esistente ad uso abitativo nel rispetto dei parametri edilizi di area, per esigenze di carattere igienico - funzionale. Tale intervento è ammesso una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.I. vigente. Salvo specifiche prescrizioni contenute nelle schede di sintesi normativa dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

- ◆ altezza massima mt. 8,00;
- ◆ numero massimi piani f.t. pari a due;
- ◆ distanza dai cigli stradali, dai confini di proprietà e confrontanze minime, quelle fissate al precedente art. 12.

Per interventi su porzioni di edificio con tipologia a corte, a stecca o a schiera è consentito superare il limite di altezza e del numero dei piani f.t. per garantire l'allineamento con le porzioni di fabbricato esistenti.

In caso di costruzione di strutture edilizie particolari quali tettoie aperte, piccoli capannoni ect., per gli usi non residenziali consentiti dal P.R.G., fermo restando la validità dei parametri edilizi non è richiesto il rispetto del parametro urbanistico sulla densità edilizia ma bensì quella del rapporto massimo di copertura sul lotto stabilito in 0,5 mq/mq al lordo di tutti i fabbricati esistenti e con un massimo di mq. 250 di superficie coperta.

4) R.C. - Aree di completamento

Sono le aree parzialmente edificate. Nelle aree R.C. gli interventi si articoleranno secondo le norme riferite alle specifiche sub - aree identificate sulle schede di sintesi normativa e sulle tavole di progetto del P.R.G.I. in scala 1:2.000. Le schede stabiliscono i tipi di intervento attuabili tramite S.U.E., nonché le caratteristiche quali - quantitative degli interventi.

Indipendentemente dalle prescrizioni delle specifiche schede, qualora la densità edilizia esistente sia già superiore a quella consentita sulla base del massimo indice fondiario, è sempre ammesso realizzare ampliamenti e sopraelevazioni di edifici residenziali nella misura massima del 20% della superficie utile di calpestio esistente ad uso abitativo, nel rispetto dei parametri edilizi di aree, per esigenze di carattere igienico - funzionale.

Tale intervento è ammesso una sola volta nel periodo di validità del *P.R.G.I.*

Salvo specifiche prescrizioni contenute nelle schede di sintesi normativa dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

- ◆ altezza massima mt. 8,00
- ◆ numero massimo piani f.t. pari a due
- ◆ distanze dai cigli stradali dai confini di proprietà e confrontanze minime, quelle fissate al precedente art. 12.

Per la costruzione di strutture edilizie particolari quali tettoie aperte, piccoli capannoni ect, valgono i disposti dell'ultimo capoverso del precedente punto 3) del presente articolo.

5) R.N. - Aree di nuovo impianto

Sono le aree scarsamente edificate o libere. Nelle aree R.N. gli interventi si articoleranno secondo le norme riferite alle specifiche sub - aree identificate sulle schede di sintesi normativa e sulle tavole di progetto del P.R.G.I. in scala 1: 2.000.

In cartografia sono individuati i confini di aree in cui le nuove edificazioni sono ammesse previa formazione di strumento urbanistico esecutivo obbligatorio con le prescrizioni edilizie ed urbanistiche contenute nelle schede allegate. Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di cui sopra, nelle aree ad essi delimitate in cartografia di P.R.G.I. non sono consentite nuove costruzioni. Nei lotti liberi delle aree non comprese nei confini di strumenti urbanistici esecutivi individuati in cartografia di P.R.G.I., sono consentite nuove edificazioni, con applicazione dell'indice fondiario e delle prescrizioni edilizie ed urbanistiche contenute nelle schede allegate.

Salvo specifiche prescrizioni contenute nelle schede di sintesi normativa, dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

- ◆ altezza massima mt. 8,00
- ◆ numero massimo piani f.t. pari a due
- ◆ distanze dei cigli stradali, dai confini di proprietà e confrontanze minime, quelle fissate al precedente articolo 12.

Per la costruzione di strutture edilizie particolari quali tettoie aperte, piccoli capannoni ect, valgono i disposti dell'ultimo capoverso del precedente punto 3) del presente articolo.

6) P.C. - Aree ed impianti produttivi esistenti confermati

Il P.R.G.I. individua in cartografia le aree e gli impianti produttivi esistenti ricadenti nei tessuti urbani e in aree agricole, di cui si conferma la localizzazione. Sugli impianti e attrezzature a destinazione industriale o artigianale, o ad essi sussidiarie, sono comunque ammessi indipendentemente dalla normativa generale dell'area in cui ricadono, interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico e funzionale. Sono ammessi, una tantum, interventi di ampliamento in misura non superiore al 50% dell'area coperta sempreché:

- a) l'area coperta dagli edifici ad intervento avvenuto non sia superiore al 60% dell'area ad esso direttamente asservita con un massimo di 1000 mq.
- b) non venga superata l'altezza dell'edificio esistente con la sola eccezione delle strutture tecnologiche ausiliarie.
- c) siano rispettate le confrontanze minime, le distanze dai confini e dai cigli stradali di cui al precedente art. 12.

Gli interventi di ampliamento di cui sopra devono interessare il lotto di pertinenza dell'impianto, e comunque il lotto contiguo. In deroga a quanto disposto nel precedente punto a) 250 mq. sono comunque ammessi, fatto salvo un rapporto di copertura massima sul lotto del 70%. Con l'intervento di ampliamento devono essere garantite, tramite dismissione, le quote di aree per urbanizzazione previste per gli insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77.

Ove il **P.R.G.I.** non preveda specifiche localizzazioni di aree a servizi, a norma del citato art. 21 della L.R. 56/ 77, o lo preveda solo in parte, è ammessa con i limiti del comma successivo, la monetizzazione parziale delle stesse.

In ogni caso, ed indipendentemente dalla monetizzazione di cui al precedente comma, è condizione preliminare al rilascio ~~di concessione o di autorizzazioni~~ **del Permesso di costruire** la reale disponibilità di aree di sosta e parcheggio in misura non inferiore al 10% dell'area asservita all'edificio o all'impianto; gli accessi all'area facenti parte della recinzione devono altresì essere arretrati di almeno mt. 10 dal ciglio di strade esistenti o in progetto.

7) - Aree destinate a nuovi impianti produttivi, commerciali

Si distinguono in:

P.N.A. - Aree destinate ad aziende produttive di nuovo impianto

Il PRGI individua all'interno di tale area, due specifici ambiti produttivi di riordino e completamento denominati, PC1 e PC2, dotati di viabilità pubblica di accesso e di idonee aree per servizi pubblici (SPa) in misura tale da soddisfare lo standard previsto, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., l'accesso all'area pubblica avviene attraverso una viabilità, già in parte esistente, oggetto di acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale e di relativa idonea sistemazione ne rispetto delle caratteristiche dimensionali e funzionali di cui al "D.M. delle infrastrutture e dei trasporti del 05/11/21").

Sono ammessi gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente e di ampliamento, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi :

h. max = mt. 10.00 con la sola eccezione delle strutture tecnologiche ausiliarie

* confrontanze minime, distanza dai confini e dai cigli stradali conformi ai disposti del precedente art. 12.

E' ammessa l'abitazione del proprietario o del personale di custodia agli impianti per un massimo complessivo di mq. 250 di superficie utile, nel rispetto dei disposti del comma "A", punto 1, dell'art.10 delle presenti N.T.A., nel rispetto inoltre delle prescrizioni sulle superfici coperte ammissibili e sui parametri edilizi di cui al presente punto 7).

Gli interventi edilizi sono subordinati alla cessione di idonee aree, ai sensi del sopra citato art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i. da reperire all'interno delle Aree SPa.

Nell' area P.N.A. di nuovo impianto artigianale, come definita sulle tavole di P.R.G.I., vengono inoltre individuati tre ambiti territoriali di nuovo impianto, denominati Pna1, Pna2, Pna3, necessari a soddisfare le esigenze di nuovi insediamenti produttivi.

Comparto Pna1 , destinato prioritariamente ad interventi di nuovo insediamento o potenziamento di attività produttive legate a quelle esistenti nell'ambito PC1., è suddiviso a sua volta in due sub-ambiti Pna1.1 e Pna1.2.

Gli interventi sono subordinati alla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso a ciascun sub-ambito; lo S.U.E. dovrà prevedere la cessione di idonee aree

per servizi ed attrezzature pubbliche, in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale del sub-ambito; tali aree dovranno essere prioritariamente localizzate in prossimità della attuale area SP/a, all'interno del sub-ambito P.na.1.1 è prevista inoltre la cessione di aree per viabilità pubblica di penetrazione con relativa area di inversione; (una quota non maggiore del 30% delle aree per servizi pubblici, potrà essere reperita all'interno di aree private, previo assoggettamento all'uso pubblico) l'accesso al sub-ambito P.na.1.1 dovrà essere garantito attraverso l'attuale "Ambito PC1" o attraverso la viabilità interna, pubblica, prevista cartograficamente, l'accesso al sub-ambito Pna1.2 dovrà essere garantito attraverso la viabilità pubblica prevista cartograficamente, oggetto di acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale.

L'attuazione degli interventi all'interno del sub-ambito Pna1.2 sono subordinati al completamento di quelli previsti all'interno del sub-ambito Pna.1.1; è ammessa inoltre l'accorpamento dei due sub-ambi in un unico comparto di intervento soggetto a S.U.E. unitario, che dovrà definire la relativa cessione delle aree pubbliche e l'accesso all'area medesima.

Gli interventi di nuova edificazione potranno essere concessi nel rispetto di un rapporto di copertura max pari al 50% della superficie fondiaria.

Gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

* h. max = mt. 10.00 con la sola eccezione delle strutture tecnologiche ausiliarie

* confrontanze minime, distanza dai confini e dai cigli stradali conformi ai disposti del precedente art. 12.

~~E' ammessa l'abitazione del proprietario o del personale di custodia agli impianti per un massimo complessivo di mq. 250 di superficie utile, nel rispetto delle prescrizioni sulle superfici coperte ammissibili e sui parametri edilizi di cui al presente punto 7).~~

Comparto Pna2, gli interventi sono subordinati alla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero comparto, pur nel rispetto di una possibile gradualità di attuazione degli interventi previsti; lo S.U.E. dovrà prevedere la cessione di idonee aree per servizi ed attrezzature pubbliche, in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale del comparto, (una quota non maggiore del 30% delle medesime, potrà essere reperita all'interno di aree private, previo assoggettamento all'uso pubblico).

Lo S.U.E. dovrà inoltre prevedere la cessione di idonee aree da destinare a viabilità pubblica o di uso pubblico, di accesso e penetrazione, qualora non già oggetto di diretta acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale (lo sviluppo del tracciato viario da individuare negli Elaborati di S.U.E. ed individuato sugli Elaborati grafici di PRGI, dovrà comunque garantire l'accessibilità al comparto PC2 ed alle aree per servizi pubblici SPa, SPb; il tracciato viario dovrà avere le caratteristiche dimensionali e funzionali di cui al "D.M. delle infrastrutture e dei trasporti del 05/11/21").

Gli interventi di nuova edificazione potranno essere concessi nel rispetto di un rapporto di copertura max pari al 50% della superficie fondiaria.

Gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

* h. max = mt. 10.00 con la sola eccezione delle strutture tecnologiche ausiliarie

* confrontanze minime, distanza dai confini e dai cigli stradali conformi ai disposti del precedente art. 12.

Comparto Pna3, gli interventi sono subordinati alla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero comparto, pur nel rispetto di una possibile

gradualità di attuazione degli interventi previsti; lo S.U.E. dovrà prevedere la cessione di idonee aree per servizi ed attrezzature pubbliche, in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale del comparto, (una quota non maggiore del 30% delle medesime, potrà essere reperita all'interno di aree private, previo assoggettamento all'uso pubblico).

Lo S.U.E. dovrà inoltre prevedere la cessione di idonee aree da destinare a viabilità pubblica o di uso pubblico, di accesso e penetrazione, (lo sviluppo del tracciato viario da individuare negli Elaborati di S.U.E ed individuato sugli Elaborati grafici di PRGI dovrà avere le caratteristiche dimensionali e funzionali di cui al "D.M. delle infrastrutture e dei trasporti del 05/11/21").

Gli interventi di nuova edificazione potranno essere concessi nel rispetto di un rapporto di copertura max pari al 50% della superficie fondiaria.

Gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

* h. max = mt. 10.00 con la sola eccezione delle strutture tecnologiche ausiliarie

* confrontanze minime, distanza dai confini e dai cigli stradali conformi ai disposti del precedente art. 12.

L'attuazione del Comparto Pna3 è subordinata alla preventiva attuazione, anche parziale, del Comparto Pna2 (si intende realizzazione parziale l'avvenuta realizzazione di interventi edilizi in misura non inferiore al 50% di quelli ammessi).

E' ammessa la contemporanea attuazione dei due comparti, previa redazione di un unico S.U.E. esteso all'intera superficie territoriale dei due comparti.

In tale caso lo S.U.E. dovrà prevedere un unico accesso dalla viabilità pubblica e dovrà inoltre prevedere la cessione di idonee aree da destinare a viabilità pubblica o di uso pubblico, di penetrazione, (lo sviluppo del tracciato viario da individuare negli Elaborati di S.U.E ed individuato sugli Elaborati grafici di PRGI non è in questo caso vincolante, ma dovrà comunque garantire l'accessibilità al comparto Pc2 ed alle aree per servizi pubblici SPa, SPb; il tracciato viario dovrà avere le caratteristiche dimensionali e funzionali di cui al "D.M. delle infrastrutture e dei trasporti del 05/11/21").

In tutti gli ambiti compresi in Area PNA, le nuove aree destinate a parcheggi pubblici e privati dovranno essere realizzate con sistemi di pavimentazione semi impermeabili, salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di materiali inquinanti; le aree libere destinate allo stoccaggio delle merci dovranno essere previste in idonei spazi opportunamente mascherati con siepi ed alberature.

P.Z. Area per attività commerciale

Articolo interamente stralciato.

~~8) P.T. — Aree destinate ad attività estrattive~~

~~In tali aree, inedificabili per tutto il periodo di insediamento delle lavorazioni sopra indicate, sono ammissibili gli impianti strettamente necessari al ricovero e alla protezione dei materiali, alle lavorazioni connesse e sono prescritte tutte le opere necessarie alla protezione del territorio circostante da inquinamenti e da degrado o rischio di frana.~~

~~Alla scadenza della concessione regionale riguardante la coltivazione di cavee la lavorazione della terra e dell'esaurimento delle lavorazioni i terreni lavorativi dovranno essere ripristinati e sistemati per la destinazione d'uso agricola.~~

~~Il sistema di accessibilità veicolare alle zone deve essere attrezzato con eventuali opere di sostegno con lavori a carico del concessionario, da regolare nell'ambito di una apposita convenzione con il Comune.~~

9) P.S. — Aree utilizzabili alla lavorazione di materiali terrosi

~~—— In tali aree è consentito l'installazione di impianti a attrezzature per la lavorazione di materiali terrosi e per il trattamento dei relativi derivati. Sono altresì consentite le apparecchiature, anche necessitanti opere edilizie, volte al trattamento e alla chiarificazione delle acque ed in generale destinate alla salvaguardia dell'ambiente.~~

~~—— Gli impianti esistenti per il ricovero o il trattamento dei materiali possono essere ampliati sino al 30% della superficie coperta preesistente.~~

~~Poiché tale destinazione d'uso è connessa alle esigenze produttive indotte dalla presenza sul territorio di cave in coltivazione, al termine di tali utilizzi temporanei le zone PS dovranno essere ripristinate in modo da essere utilizzabili a fini agricoli e assumano le destinazioni d'uso proprie della zona AE.~~

~~Nelle aree PS incluse nella fascia di vincolo ai sensi della L. 431/85 gli interventi ammessi sono sottoposti alla preventiva autorizzazione regionale.~~

10) AR — Annucleamenti rurali

~~Tali zone sono individuate come zone di recupero ai sensi e per i fini dell'art. 27 della L.457/78.~~

~~In tali aree sono ammessi, limitatamente ai soggetti di cui al primo comma del successivo p.to 11, interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti, interventi di completamento nel rispetto dei seguenti indici:~~

- ~~◆ — densità fondiaria massima 1,5 mc/mq.~~
- ~~◆ — h. massima mt. 8,00 con l'eccezione delle strutture tecnologiche~~
- ~~◆ — rapporto di copertura massimo 1/2 del lotto~~
- ~~◆ — distanze dai fabbricati antistanti e dai confini di proprietà secondo le prescrizioni dell'art. 12~~
- ~~◆ — distanze dai cigli stradali secondo gli allineamenti esistenti~~

~~Inoltre sono ammessi, per usi agrituristici ai sensi della L.R. 31/85 sui complessi edificati, gli edifici e i manufatti abbondanti o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, il risanamento conservativo degli edifici nonché il recupero e la trasformazione mediante ristrutturazione edilizia di volumi rustici (stalle, fienili, ecc.) nel rispetto delle condizioni igieniche stabilite dal Regolamento d'Igiene, senza alcun incremento dei volumi chiusi o aperti preesistenti e con interventi atti a garantire il corretto inserimento ambientale degli edifici per quanto riguarda forme e materiali.~~

~~Sugli edifici a residenza civile esistenti si applicano i disposti del successivo punto 12).~~

10) Aree per usi civici

Le aree per usi civici sono individuate graficamente sulla Tav. P.2 "Assetto generale del territorio", in scala 1:5000; esse costituiscono un "istituto" di origine remotissima destinati al sostentamento delle popolazioni e delle comunità locali.

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

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

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

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

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

Tali aree sono inoltre state vincolate dalla Legge 431/85, poi recepita dal D. lgs 29/10/99 n.490, e dal successivo D. Lgs 22/01/2004 n.42.

L'autorizzazione ad alienare il bene è rilasciata dalla Regione e viene rilasciata ai sensi dell'art.39 del Regolamento approvato con R.D. 26/2/1928 n.332.

11) A.E. - Aree agricole

Le concessioni per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9.5.1975 n. 153 e 10.5.1976 n. 352 e delle leggi regionali 12.5. 1975 n. 27 e 23.8.1982 n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R 12/10/1978 n. 63 e successive modificazioni e integrazioni e della lettera m) del secondo comma del presente articolo, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

All'interno delle aree agricole la variante individua un ambito definito "Area agricola speciale di tutela" posta a ridosso del perimetro dell'area produttiva; in tali aree è fatto divieto di edificare qualsiasi tipo di nuovo edificio, è ammessa invece la realizzazione di muri di sostegno, di contenimento terra e recinzione, nel rispetto delle specifiche norme del Regolamento edilizio comunale e delle specifiche norme contenute nella Relazione geologica.

La capacità edificatoria di tali aree, derivante dall'applicazione degli indici fondiari agricoli, può essere utilizzata e trasferita per l'edificazione nella restante zona agricola, dai soggetti di cui all'art.25 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Gli interventi consentiti in dette aree sono i seguenti:

- ◆ interventi volti alla conservazione del patrimonio edilizio esistente, quali:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia
 - ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione

- ◆ interventi di ampliamento e sopraelevazione
- ◆ interventi di nuova edificazione.

Le modalità di attuazione degli interventi sono quelle definite al precedente art.11
Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione e di nuova edificazione seguono le indicazioni e prescrizioni di cui al capo successivo.

Le prescrizioni specifiche per le aree "AE" sono le seguenti

A) la realizzazione di attrezzature e infrastrutture inerenti all'attività agricola, si attua sulla base dei seguenti parametri edilizi :

- ◆ altezza max mt.8,00 con l'eccezione delle strutture tecnologiche;
- ◆ rapporto di copertura: 1/3 del lotto;
- ◆ distanze dai fabbricati antistanti e dai confini, secondo le prescrizioni dell'art. 12;
- ◆ distanze dai cigli stradali secondo le prescrizioni del successivo art. 18.

Le stalle devono distare da abitazioni estranee all'azienda non meno di 50 mt. tale distanza va raddoppiata in caso di porcilaie.

Gli allevamenti di animali, a scopo industriale, così come definiti con deliberazione del Consiglio Comunale, dovranno essere ubicati a non meno di mt. 500 dalle aree residenziali definite dal presente P.R.G.I.

Le concimaie e i pozzi neri devono distare non meno di mt. 70 dalle abitazioni estranee all'azienda, fatte salve le disposizioni vigenti in materia di igiene e di polizia urbana e rurale.

B) tutti gli interventi si realizzano con il rilascio ~~della sola concessione singola~~ **del Permesso di costruire.**

Gli indici per le abitazioni rurali non possono superare, a seconda delle colture in atto od in progetto nell'azienda interessata, i limiti di cui all'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.

Il volume di nuove edificazioni è calcolato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati come incolti e al lordo degli edifici eventualmente esistenti, senza considerare le attrezzature e le infrastrutture tecniche al servizio dell'agricoltura.

E' ammessa l'utilizzazione, per il computo del volume edificabile, di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, ricadenti nel territorio agricolo compreso nel raggio di 10 km dal centro aziendale.

Sulle residenze rurali esistenti con densità fondiaria già superiore a quella massima ammessa dagli indici di zona in ogni caso è ammesso "una - tantum" un ampliamento o sopraelevazione degli edifici esistenti in misura massima pari al 20% del volume residenziale preesistente. Sono comunque ammessi aumenti per adeguamenti funzionali, fino ad un massimo di 30 mq. di superficie utile residenziale. Tali ampliamenti devono avvenire in continuità ed in accordo con le caratteristiche tipologiche dell'intorno nel rispetto dei disposti di cui al precedente art. 12.

Per le aziende che insistono su terreni **di più di** comuni **limitrofi** è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1500 mc.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto secondo documentati programmi di sviluppo aziendale presentati dai richiedenti e verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi dei commi 11° e 12° dell'articolo 25 della L.R. 56/77, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri immobiliari.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono considerate "non aedificandi" e sono evidenziate a cura del comune su mappe catastali tenute in pubblica visione.

- C) Gli edifici residenziali non potranno superare l'altezza massima di mt. 7,5 con non più di 2 piani fuori terra; per le distanze dalle strade e dai confini di proprietà, nonché per le confrontanze minime tra edifici si applicano i disposti degli art. 12 e 18 delle presenti norme; è sempre ammesso il recupero delle costruzioni esistenti non in contrasto con l'ambiente, anche mediante ristrutturazione a fini abitativi (anche per disponibilità ad abitazione saltuaria ai fini agrituristici nel rispetto dei disposti della L.R. 31/85) di parti rustiche, senza mutamenti di materiali, forma e volumi, nella misura del 50% del volume residenziale preesistente. Al riguardo si richiama l'osservanza di quanto disposto all'art.14 delle presenti norme.
- D) Per gli immobili classificati come beni culturali sono consentite solo le operazioni di manutenzione ordinaria e di restauro conservativo.
- E) Gli edifici residenziali o rustici abbandonati identificati in carta possono essere utilizzati anche da utenti non coltivatori a titolo principale, con interventi di cui alle lettere a, b, c, d, del precedente articolo 11.
- F) Tipologia di riferimento preferenziale è quella "a stecca"; in ogni caso non sono ammesse tipologie a blocco.

12) - Complessi ed edifici in zona impropria

Fermo restando che gli edifici esistenti con destinazione di uso proprio o ammessa secondo i disposti del precedente art. 10 per l'area in cui ricadono, applicano le norme urbanistiche ed edilizie proprie dell'area medesima, per gli edifici la cui destinazione d'uso risulti in contrasto si applicano le disposizioni seguenti:

- a) sugli edifici residenziali sono ammessi interventi di conservazione dello stato di fatto con operazioni di cui alle lett. a, b, c, d dell'art.11 delle presenti norme. Per gli edifici uni e bifamiliari ricadenti in aree agricole AE, AR, è ammesso l'incremento della superficie utile residenziale, senza aumento del numero delle unità immobiliari preesistenti, in misura non superiore al 20% della superficie residenziale in atto; 25 mq. di S.U. in ampliamento sono comunque consentiti. Nelle aree agricole AE, AR è altresì ammessa la costruzione "una – tantum" di locali per il ricovero di attrezzi e prodotti agricoli con superficie coperta max di mq. 35 solamente per gli edifici che insistono su lotti coltivati contigui, di superficie territoriale minima pari a mq. 3000.
- b) Sui complessi edificati, edifici ed impianti produttivi, commerciali e terziari esistenti, sono ammessi esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di risanamento e ristrutturazione edilizia.

- c) Sui complessi ed edifici ad uso agricolo esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di risanamento e ristrutturazione edilizia.
- d) Sui complessi ed edifici a qualsiasi destinazione d'uso ricadenti in aree destinate servizio pubblico, sempreché in contrasto con tale destinazione sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria.

13) - Servizi (So, Se, Sm, Sv, SS, Sg, Sa, P)

In tali aree sono ammessi gli interventi necessari al funzionamento ed alla realizzazione degli edifici, delle attrezzature ed impianti conformi alle specifiche destinazioni di uso pubblico indicate dal piano delle schede e nelle tavole.

~~Il piano indica inoltre:~~

~~◆ aree all'interno delle quali, in sede esecutiva dovranno essere ricavate aliquote di aree per servizi dei tipi suddetti necessarie per le urbanizzazioni delle zone a queste funzionalmente connessi:~~

~~◆ aree per servizi di particolare carattere polifunzionale integrato, indicate in cartografia di P.R.G.I. con apposito simbolo * per le quali, ai fini dei vantaggi economici e funzionali derivanti da una progettazione unitaria, è prescritta l'attuazione a mezzo di P.T. di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 o di altro Piano Esecutivo Convenzionato.~~

In sede di strumento urbanistico esecutivo, le aree per servizi previste nel P.R.G.I. possono subire, nel rispetto della superficie prevista, modificazioni di forma ed ubicazione necessarie per la miglior organizzazione urbanistica del contesto territoriale interessato.

~~Gli interventi per le aree di categoria S, di norma non hanno limitazioni di densità e di altezza e sono soggetti esclusivamente alle prescrizioni che disciplinano la confrontanza degli edifici e l'utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art. 12 delle presenti norme.~~

Le aree destinate a parcheggi e quelle destinate agli altri tipi di servizi, queste ultime tuttavia, con esclusione delle aree scolastiche e limitatamente alle parti libere da edifici per servizi e relative confrontanze ed adiacenti ai lati situati nel quadrante nord -ovest/nord - est, possono essere utilizzate ai fini della determinazione delle confrontanze dei fabbricati da edificare sulle aree adiacenti.

Le superfici per parcheggi pubblici possono essere dislocate su più livelli entro e/o fuori terra, anche ai fini della formazione e/o maggior fruizione delle aree per altri tipi di servizi. Per gli edifici ed i complessi destinati a servizi di cui al presente titolo e vincolati o classificati di interesse storico, architettonico od ambientale ai sensi delle leggi vigenti o secondo le indicazioni del presente P.R.G.I. sono ammessi di norma solo gli interventi compatibili con il criterio del restauro conservativo, previa autorizzazione, ove richiesta per legge, dei competenti organi Statali e Regionali.

Fino al verificarsi degli interventi di trasformazione edilizia, possono essere conservate le destinazioni d'uso in atto fatti salvi interventi amministrativi assunti ai sensi di leggi di tutela della incolumità e della salute pubblica e per il decoro urbano.

In tutte le zone, con particolare riguardo alle zone CS, RR, AR, sono comunque ammessi interventi per funzionalizzare gli edifici a servizi pubblici o privati di uso pubblico entro progetti edilizi e funzionali approvati dal Comune e, se privati, appositamente convenzionati per garantire l'uso pubblico delle attrezzature.

L'attuazione degli interventi per la dotazione di servizi può avvenire in esecuzione diretta da parte del Comune, o nei casi ammessi dal Comune può essere di iniziativa privata, purché all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi Convenzionati, in cui sia garantito l'uso pubblico delle aree e delle attrezzature a servizi indicate in carta di P.R.G.I.

In particolare per le aree SV e SS (verde, gioco, sport) a livello comunale seguono le seguenti specifiche.

In tali aree sono ammessi interventi finalizzati:

- a) alla formazione di parchi pubblici od assoggettati ad uso pubblico di livello urbano, ~~e sovracomunale~~ ai sensi e per i fini di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 con attrezzature ed impianti sportivi per l'impiego sociale del tempo libero;
- b) alla formazione di spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport e di servizi verdi di corona per le attrezzature scolastiche ai sensi rispettivamente dei commi sub c) e sub a) dell'art. 21 della L.R. 56/77 rapportati agli insediamenti esistenti in misura conforme ai rispettivi standard urbanistici.
- c) l'esercizio di attività sportive e ricreative private di uso pubblico esistenti alla data di adozione del progetto definitivo del presente P.R.G.I. e l'impianto di nuove attività dello stesso tipo su aree da delimitare, e da attuare mediante strumenti urbanistici esecutivi in stretta correlazione agli interventi di tipo residenziale o industriale.
- d) alla continuazione e all'impianto di colture agricole non contrastanti con le caratteristiche paesistiche e naturali dell'ambiente e alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti a stretto servizio dei conduttori dei fondi rurali. Tali interventi sono da ritenersi ammissibili solo sino al momento dell'acquisizione pubblica delle aree e dell'attuazione delle specifiche previsioni del Piano.

Aree di interesse comune

Le aree di interesse comune sono distinte in cartografia di P.R.G.I. **nella tavola di indagine "A.8 Stato di fatto degli insediamenti esistenti nel Concentrico"**, ai sensi ed ai fini dell'art. 21 della L.R. 56/77 in:

- a) SC - aree per attrezzature religiose le quali comprendono gli edifici per il culto ed aree di ristretta pertinenza ad essi. Su tali immobili vengono eseguiti gli interventi di risanamento e restauro necessari alla conservazione del bene edilizio e delle sue pertinenze ed all'uso proprio; nelle eventuali pertinenze ad abitazione per il conduttore del servizio sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione interna, salvo prescrizioni più restrittive topograficamente definite dal P.R.G.I.
- b) SG - aree in cui sono ammessi interventi per realizzare attrezzature culturali, sociali e sanitarie, amministrativa, assistenziali con relative sistemazioni degli spazi liberi di pertinenza.

Aree di arredo urbano (SA)

~~La previsione di tali aree è finalizzata al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente urbano e l'utilizzazione di esse è stabilita a verde di arredo, a verde attrezzato, a percorsi pedonali, ed aree di svago e di incontro sociale anche non attrezzate, ad ospitare mercati, fiere e manifestazioni.~~

~~E' tuttavia ammesso l'uso ad orto e/o a giardino di tali aree se preesistenti, o anche ad avvenuta trasformazione edilizia, qualora essa risulti parziale rispetto alla totalità dell'opera, sempreché il concessionario si impegni a porre in atto la destinazione d'uso prevista, a propria cura e spese, a richiesta e nei modi indicati dal Comune.~~

~~Gli oneri di sistemazione del suolo sono sempre a carico del concessionario e, ove la sistemazione stessa avvenga contestualmente agli interventi di trasformazione edilizia ammessi, sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria di cui all'art. 3 della Legge n. 10/77.~~

~~Onde agevolare l'attuazione di tali destinazioni d'uso ed attrezzature e favorire l'equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari delle aree dell'isolato interessato, il Comune può procedere alla formazione di comparti di interventi o di ambiti da attuare in forma di piani di recupero o di piani esecutivi convenzionati obbligatori.~~

~~La individuazione topografica operata dal P.R.G.I. delle aree di arredo urbano è vincolante in sede di rilascio di singola concessione; tali aree possono essere diversamente disposte, ferma restando la qualità complessiva per tipo di attrezzatura, nell'ambito di strumento urbanistico esecutivo o di comparto di intervento estesi all'intero isolato delimitato dalla pubblica viabilità veicolare individuata dal P.R.G.I. e/o dai confini del territorio a destinazione extragricola.~~

~~Nelle aree di arredo urbano possono essere eseguite autorimesse interrate. In tal caso la copertura dovrà essere sistemata a verde di arredo o dovrà risultare perfettamente accessibile ed agibile quale spazio per usi collettivi; l'accesso alla autorimessa dovrà essere esterno alla delimitazione dell'area di arredo urbano.~~

14) S.P. - Aree per attrezzature sociali a servizio degli impianti produttivi

Sono zone collocate a completamento delle zone di insediamento produttivo (PN, PNA, PST) sono destinate a verde attrezzato e ad attrezzature sociali e per lo sport, nonché per la dotazione di parcheggi ad uso pubblico.

Tali aree sono identificate nelle tavole di P.R.G.I. e comunque sono sempre necessarie (ai sensi dell'art. 21 L.R. 55/ 77), **nella misura del 10%, per gli ambiti di riordino e completamento e del 20% della superficie territoriale degli ambiti di nuovo impianto compresi all'interno** delle zone PNA.

~~Tali aree possono essere rilocalizzate, nell'ambito del comparto da esse formato con le adiacenti zone PN, PNA, PST purché entro strumenti urbanistici esecutivi che mantengano o migliorino il livello di accessibilità e funzionalità della localizzazione prevista nel P.R.G.I.~~

15) V - Aree per impianti speciali

VT - Aree per impianti di depurazione

Sono edificabili secondo le norme stabilite da leggi di settore, o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogarsi; la cartografia del PRG.I. definisce le fasce di rispetto da tali impianti con profondità pari a mt 100 ad esclusione degli impianti esistenti limitrofi a centri e nuclei abitati.

Le aree destinate a sedi ferroviarie, le attrezzature e gli impianti per il trasporto di energia, nonché le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 cella L.R. 56/77 alle lettere c), d), e), f), g), p), s), v), possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G.I. ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le

distanze dai confini e dalle strade e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- a) per le stazioni elettriche e sottostazioni: superficie coperta 2/3; ammissibili in area agricola e nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali e artigianali;
- b) per le cabine elettriche: se ricadenti in area agricola, la distanza dal ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta fino a metri 3, semprechè, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzera stradale non sia inferiore a metri 5; ammissibile in area di rispetto cimiteriale, e di impianti inquinanti o da proteggere;
- c) centrali telefoniche urbane; compatibili con ogni classe di destinazione, ad eccezione delle aree per usi a parco naturale, per impianti pubblici e di uso pubblico di interesse zonale e comunale e di arredo urbano; nei C.S. e nelle aree RR dovranno rispettare le disposizioni dell'art.14.
- d) nelle aree destinate a sedi ferroviarie sono ammesse le infrastrutture viarie di attraversamento dei binari a raso, in sottosuolo o sopraelevate purché assentite dall'Ente FF.SS., nonché manufatti ed opere edilizie di competenza dell'Ente stesso; costituisce inoltre destinazione d'uso ammessa, l'utilizzo delle aree medesime per servizi pubblici.

16) Aree destinate alla viabilità ed accessibilità

Il P.R.G.I. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità e accessibilità veicolare e esistente e in progetto.

Il tracciato viario pedonale in progetto e quello veicolare non classificato di interesse regionale e intercomunale può subire variazioni, senza che queste comportino variante di P.R.G.I. in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite; in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.I.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.I. manufatti vari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate, ove previste, anche se ricadenti in zone non specificatamente destinate alla viabilità ma comunque esistenti e riportate in tavola di Piano.

~~I tracciati viari esistenti, identificati come "da potenziare" nella tavola di P.R.G.I. 1:5000 devono essere sottoposti ad opere di risistemazione e di miglioramento del disegno, anche con opere di modificazione del tracciato stesso.~~

Tali tracciati sono inoltre segnalati per il loro valore di fruizione ambientale ai fini agrituristici e pertanto sono da sottoporre alla particolare attenzione dell'Amministrazione Comunale le trasformazioni nelle aree agricole ad essi adiacenti.

Le opere di miglioramento dei tracciati, le eventuali tutele alle aree limitrofe e le eventuali attrezzature di servizio per l'uso a fini agrituristici (aree di sosta, ecc.) vanno precisate all'interno di apposito Piano Tecnico Esecutivo di cui all'art. 47 della L.R. 56/77, esteso almeno all'intero territorio comunale extraurbano dei centri interessati.

17) Area discarica

Gli Elaborati grafici di P.R.G.I. individuano il perimetro della "Discarica per rifiuti non pericolosi", sita in Loc. Cascina Boschetto, all'interno di tale area valgono tutte le norme e disposizioni contenute nell'Autorizzazione Integrata Ambientale – IPPC, rilasciata dall'Amministrazione provinciale di Asti, Settore Ambiente, ai sensi del D. art. 14 Lgs. 59/05.

Art.14 - PARTICOLARI PRESCRIZIONI ESECUTIVE PER INTERVENTI IN SINGOLA CONCESSIONE NEL CENTRO STORICO E NELLE ALTRE AREE DI CATEGORIA R.R.

Tutti gli interventi di qualunque tipo, negli ambiti indicati riguardanti la preesistenza di interesse storico, artistico o ambientale o documentario segnalate negli elaborati di piano, o comunque emergenti dalla lettura filologicamente guidata delle preesistenze, devono in primo luogo curarne il restauro conservativo col ripristino delle parti degradate, alterate o manomesse, o almeno il recupero delle componenti tipologiche fondamentali, come specificato nel presente articolo e nel successivo art. 15.

A tale scopo i progetti di intervento devono sempre essere corredati da un'esauriente documentazione dello stato di fatto relativo all'oggetto dell'intervento ed al suo intorno ambientale mediante:

- ◆ rilievi accurati in scala non inferiore ad 1:100, planimetrici ed altimetrici, comprensivi delle indicazioni delle forme, tipo e materiali delle coperture interne ed esterne e delle strutture verticali ed orizzontali e del loro stato di conservazione, nonché delle destinazioni d'uso in atto degli spazi;
- ◆ sviluppi eventuali con elaborati grafici a maggior scala di parti significative o comunque non adeguatamente rappresentabili nei rilievi di insieme;
- ◆ documentazione fotografica esterna ed interna volta anche a rappresentare l'intorno ambientale.

Inoltre per gli interventi di restauro, la documentazione deve essere integrata con una documentazione storico - filologica sulle vicende precedenti dei luoghi, degli immobili interessati e delle loro destinazioni d'uso, e sugli elementi eventualmente vincolati ai sensi del ~~L. 1.6.1939 n° 1089 e 29.6.1939 n° 1497~~ **D. Lgs. 22/01/2004 n.42 e successive modificazioni ed integrazioni. e di quelli compresi all'interno degli ambiti perimetrali ai sensi dell'art. 24 della LR n.56/77 e s.m.i.**

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere ogni altra documentazione aggiuntiva ritenuta opportuna ad integrare gli elaborati di cui sopra come pure di sottoporre i progetti alla valutazione degli Enti Regionali preposti alla tutela dei beni culturali ed ambientali, anche quando non prescritto a norma di legge.

Gli elaborati di progetto devono essere completi di ogni indicazione grafica o scritta (relazioni, o schemi, ecc.) atta a valutare il metodo ed i criteri seguiti per:

- il riuso degli spazi conforme al rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali di questi, da conservare secondo i requisiti dell'articolo 16 delle presenti norme, o altri specificati nelle schede di sintesi;
- il consolidamento, la sostituzione, la realizzazione ex novo di parti anche non strutturali dell'organismo edilizio od urbanistico, con strutture, forme e materiali aventi requisiti conformi a quelle originali o con queste organicamente integrabili, come specificato al successivo art. 15.

Oltre alle suddette cautele, gli altri interventi eventualmente ammessi negli ambiti delle categorie in oggetto in assenza di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche dettagliate, devono rispettare le seguenti prescrizioni particolari:

- a) le facciate degli edifici verso spazi pubblici e privati devono integrarsi per dimensione, materiali, proporzioni e modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione con le edificazioni poste in adiacenza o all'intorno ambientale; **esse dovranno inoltre rispettare le specifiche indicazioni contenute nel Regolamento edilizio approvato**
- b) le coperture sono a falde in coppi alla piemontese con esclusione di laminati plastici, lamiere ondulate o simili e dovranno accordarsi come forma, pendenza, ecc. a quelle degli edifici di carattere storico artistico o ambientale o documentario posti in adiacenza o nell'intorno ambientale. In assenza di più precisi riferimenti gli sporti delle coperture devono essere realizzati con orditura in vista, o aggetti in cemento a vista in prosecuzione della falda di tetto, con esclusione di ogni contraffazione stilistica, il canale di gronda deve essere in lamiera, di sagoma usuale, aggettante ed in vista rispetto al cornicione; **essi dovranno inoltre rispettare le specifiche indicazioni contenute nel Regolamento edilizio approvato.**
- c) i balconi sono da realizzarsi in lastra di pietra o solettine in cemento armato, su mensole con ringhiere di ferro a semplici bacchette diritte con correnti in ferro piatto, senza alcuna lavorazione decorativa;
- d) i serramenti sia delle finestre che delle porte, anche per quanto riguarda gli esercizi commerciali e le vetrine sono in legno con eventuali persiane, e portoni pure in legno ad ante, o in ferro smaltato di colore scuro con esclusione di metalli in vista come acciaio inossidabile, alluminio, ecc.. Eventuali grate di protezione sono da prevedersi in ferro in ferro a disegno semplice senza decorazioni o lavorazioni particolari, sono da escludersi gli avvolgibili e i portoni in metallo lavorato; **essi dovranno essere realizzate nel rispetto delle indicazioni contenute nel Regolamento edilizio approvato**
- e) ~~le recinzioni~~ ulteriori di spazi pubblici o privati ~~non sono di norma ammesse se non in forma di siepi vive con eventuale rete plastificata intermedia su paletti.~~ **Dovranno essere realizzate nel rispetto delle indicazioni contenute nel Regolamento edilizio approvato.**

ART. 15 - REQUISITI DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

I requisiti delle tipologia edilizie di cui al presente articolo hanno carattere di indirizzo progettuale; di conseguenza le indicazioni dimensionali riportate per ciascuna tipologia non definiscono l'entità degli interventi ammessi che sono regolati esclusivamente dalle norme delle specifiche aree in cui ricadono nonché delle schede di sintesi normativa allegate.

Le norme edificatorie delle diverse zone sono specificate nelle tabelle per zone.

Le tipologie edilizie di riferimento ammesse o prescritte devono rispondere ai seguenti requisiti:

1) Case a corte

- a) Edificazione lungo i margini dell'unità di intervento.
- b) Altezza massima 3 piani fuori terra per max 2 lati della corte se esistente almeno un edificio con tale altezza. Allineamento con altezza di piano circostanti.
- c) Ammessa profondità di manica fino a 12 m. nei casi di doppio affaccio, fino a 7 metri nei casi di affaccio semplice .
- d) Lo spazio libero della corte non può essere ridotto se non nei casi in cui le altezze degli edifici laterali siano inferiori alla larghezza ad esse fronteggiante x 1,5. Nel caso di corte aperta su due o tre lati è possibile edificare bassi

fabbricati secondo le indicazioni del punto 3 d) del presente articolo (case a corte schiera).

- e) I sistemi di accesso carrai e di distribuzione a più corpi edilizi sono da tutelare per posizioni e per ruolo funzionale.
- f) Le parti a rustico esistenti in adiacenza di corpi edilizi civili devono essere mantenute per almeno il 50%.
- g) Nell'intervento edilizio sono tutelate le parti voltate o arcate, anche quando fanno parte di corpi rustici, e devono essere messe in evidenza nella ristrutturazione in civile.
- h) Le aperture devono essere uniformate per allineamento e dimensione, salvo che si mantengano le aperture precedenti o se ne ripristino di murate.
- i) Sono ammissibili aperture di vetrine e destinazioni d'uso a commercio. In ogni caso le aperture devono conservare l'allineamento e la tipologia di quelle tipiche delle strade di affaccio, e non superare mai i 1,80 m. di larghezza.

2) Case a stecca

- a) Edificazione lungo il margine nord o in conformità ai corpi principali (abitazione, rustico) già esistenti compatibilmente con le caratteristiche del lotto, dell'unità di intervento ad una distanza minima di m.6,00 dal confine di proprietà, o in continuità con gli edifici esistenti della stessa tipologia.
- b) Altezza massima 3 piani fuori terra, con esclusione degli edifici in zona Agricola (AE) in cui l'altezza massima è di 2 piani f.t.
- c) Ammessa profondità di manica fino a 12 m. nei casi di doppio affaccio, fino a 8 metri nei casi di affaccio semplice.
- d) La distribuzione verticale deve essere interna, per un massimo di 4 alloggi per corpo scale.
- e) I sistemi di accesso carrai e di distribuzione a più corpi edilizi sono da tutelare per posizione e per ruolo funzionale.
- f) Nell'intervento edilizio sono tutelate le parti voltate o arcate, anche quando fanno parte di corpo rustici, e devono essere messe in evidenza nella ristrutturazione in civile.
- g) Le parti a rustico esistenti in adiacenza ai corpi edilizi civili possono essere ristrutturate e destinate per il 50% a residenza con adeguamento ai corpi vicini degli allineamenti e delle aperture.

3) Case a schiera e a corte schiera

- a) Edificazione lungo il margine nord dell'unità di intervento ad una distanza massima di m. 15 dal confine di proprietà, o in continuità con gli edifici esistenti della stessa tipologia.
- b) Altezza massima 3 piani fuori terra, sono ammessi accorpamenti fino a 12 mt. di larghezza di fronte per i corpi ad un solo affaccio e fino a 8 mt. per i corpi a doppio affaccio.
- c) Ammessa profondità di manica fino a 12 mt. nei casi di doppio affaccio, fino a 8 mt. nei casi di un solo affaccio.
- d) Lo spazio di pertinenza, nei casi di corte schiera, può essere edificato solo nella parte esterna, al confine sud della proprietà, per una profondità di manica massima di mt. 5 con destinazione d'uso esclusivamente a rustico o a magazzino o a garage. In questo caso i sistemi di accesso carraio esistenti sono comunque da tutelare e quelli nuovi sono da ricavare, anche con passaggi coperti.

- e) I sistemi distributivi verticali possono essere posizionati all'interno degli edifici, o all'esterno, fino al confine di proprietà nord. Gli ingressi alle unità immobiliari sono ammissibili solo al piano terra o rialzato, ed è ammessa una sola unità immobiliare per corpo edilizio.
- f) E' ammessa la ristrutturazione dei rustici in civili a destinazione residenziale.
- g) Le aperture devono essere uniformate per tipologia dimensionale e mantenute quelle esistenti, senza cambiamento di forma se non per aprire porte. Sono ammessi i balconi con ringhiere a bacchette e struttura in pietra e/o metallo, purché in allineamento con gli sporti del tetto e con gli altri elementi della schiera.
- h) Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, per annessi alla residenza e, per i soli casi di edificio su strada, per destinazioni commerciali e di artigianato di servizio.

4) Case in linea su strada

- a) Edificazione lungo spazio pubblico (strada, piazza, slargo, ecc.) con allineamento ai corpi adiacenti o, in mancanza di questi, con allineamento lungo i fili definiti nelle schede specifiche di zona.
- b) Altezza massima pari all'edificio più alto adiacente.
- c) Ammessa profondità di manica fino a 12 mt. nei casi di doppio affaccio, fino a 8 mt. nei casi di affaccio semplice.
- d) Lo spazio libero retrostante gli edifici non deve essere ridotto ad una profondità inferiore all'altezza del corpo su strada.
- e) I sistemi di accesso carrai e di distribuzione a più corpi edilizi sono da tutelare per posizione e per ruolo funzionale.
- f) Le parti a rustico e a magazzino su strada devono essere ristrutturate e destinate a residenza, commercio o magazzino.
- g) Nell'intervento edilizio sono tutelate le parti voltate o arcate, anche quando fanno parte di corpi rustici e devono essere messe in evidenza nella ristrutturazione in civile.
- h) Le aperture devono essere inserite in modo da definire una facciata compiuta organicamente e conformate ai ritmi e alle dimensioni di quelle adiacenti.
- i) Sono ammissibili aperture di vetrine a destinazione d'uso a commercio della superficie del piano terreno. In ogni caso le aperture devono conservare l'allineamento e la tipologia di quelle tipiche delle strade d'affaccio, e non superare mai i m. 1,80 di larghezza.

5) Case isolate

- a) Edificazione a distanza dai confini di proprietà ad al meno 1/2 dell'altezza totale dell'edificio e comunque non inferiore a mt. 3, fatti comunque salvi i disposti del D.M. 2/4/1968 n. 1444, per le distanze tra i fabbricati. Gli arretramenti da strade e/o continui indicati nelle tavole di **P.R.G.I.** 1:2.000 e nelle schede allegate risultano comunque precedenti sulle presenti norme.
- b) Altezza max 2 piani fuori terra più seminterrato ad uso non residenziale.
- c) Lo spazio libero deve essere sistemato a corte o a giardino o ad orto.
- d) La destinazione d'uso ammessa unicamente residenziale e di annessi alla residenza.

6) Case a blocco

- a) Edificazione a distanza dai confini di proprietà ad almeno 1/2 dell'altezza totale dell'edificio e comunque non inferiori a mt. 5,00. Fatti comunque salvi i disposti del D.L. 2/4/1958 n. 1444 per le distanze tra i fabbricati. Gli

arretramenti da strade e/o confini indicati nelle tavole di **P.R.G.I.** 1:2.000 e nelle schede allegate risultano comunque prevalenti sulle presenti norme.

- b) Altezza massima 3 piani fuori terra più seminterrato ad usi non residenziali.
- c) Lo spazio libero deve essere sistemato a corte o a giardino o ad orto, con esclusione di bassi fabbricati o garages separati dall'edificio principale.
- d) Tutti i lati dell'edificio devono essere compiuti, con rivestimenti e tipologie di aperture uniformati.
- e) Sono ammessi porticati, logge aperte fino a mt. 2 dal filo di facciata, senza che questi vengano computati nella volumetria.
- f) Non è ammessa la destinazione d'uso per usi produttivi, agricoli, con esclusione per l'artigianato di servizio.

In difformità da tali norme possono essere redatte proposte in parziale deroga a condizione che si dimostri (entro Piano Esecutivo esteso almeno all'unità individuata dal **P.R.G.I.**) la congruenza dell'intervento con i requisiti morfologici generali assegnati all'unità in merito a tipologia, sistemi di accesso e di distribuzione orizzontale e verticale, caratteristiche facciate (modanature, partizione delle aperture, sporti, ecc.) in sintonia con gli esempi tipologici rilevati nel contesto ambientale.

ART. 16 - REQUISITI DELLE TIPOLOGIE COSTRUTTIVE

Gli interventi di nuova costruzione in aree inedificate possono essere realizzati con qualsiasi tecnica costruttiva che permetta all'edificio compiuto di rispondere ai requisiti generali di abitabilità o di utilizzo definiti dal regolamento edilizio.

Gli interventi di nuova costruzione in ampliamento, completamento e sopraelevazione di edifici già esistenti e quelli di ricostruzione a seguito di ristrutturazione edilizia (punto **e**) art. 11 sono da realizzarsi con le tecniche previste per la ristrutturazione specificate di seguito per ogni tipologia salvo dove esplicitamente è ammesso altro tipo di tecnica costruttiva.

	MURATURE PORTANTI	SOLAI	COPERTURE	SERRAMENTI	IMPIANTI IGIENICI	SCALE
SCHIERE	anche in c.a. purché non in vista	anche in c.a.	a falde anche in c.a.	di qualunque foggia purché in legno o metallo colorato purchè con forme e dimensioni tradizionali	qualsiasi	qualsiasi purché interne e non situate lungo il fronte
CORTI	anche in c.a., purché non in vista	in c.a. solo dove non esistono volte o archi	come sopra	di qualunque foggia, in legno o metallo colorato, purché con forme e dimensioni tradizionali	qualsiasi possibile l'inserimento nei rustici	qualsiasi purché interno e non in presenza di volte
SU STRADA	anche in c.a. purché non in vista	c.a. solo dove non esistono volte o archi	come sopra in zona C.S. e in qualsiasi altra zona	come sopra	qualsiasi	qualsiasi
STECCHHE	anche in c.a. purché non in vista	c.a. solo dove non esistono volte o archi	come sopra per le zone agricole (AE)	come sopra	vedi corti	qualsiasi
ISOLATE	qualsiasi	qualsiasi	qualsiasi	qualsiasi	qualsiasi	qualsiasi
A BLOCCO	qualsiasi	qualsiasi	qualsiasi	qualsiasi	qualsiasi	qualsiasi

ART. 17 - AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE

A norma dell'ultimo comma dell'art. 26 della L.R. 56/77, il rilascio di concessione relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali che prevedano più di 200 addetti, o la occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.

~~Ai sensi della Legge n. 426/1971 il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovo insediamenti commerciali con superficie superiore ai 400 mq. fino alla soglia di popolazione residente di 10.000 abitanti, e con superficie superiore a 1.500 mq. oltre la predetta soglia, è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.~~

~~**Per gli insediamenti commerciali di superficie lorda superiore ai 400 mq., valgono inoltre i disposti dei commi 7, 8, 9 della l.r. 56/77 e s.m.**~~

Si chiamano i disposti della L. n. 183/1975, n. 853/1971 e il D.P.R. 902/77 che erogano disposizioni di procedura per l'ammissibilità di impianti industriali.

L'Amministrazione comunale con propria deliberazione adotta i criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali di cui all'art. 8, comma 3 del D. Lgs. 114/98.

Fino all'approvazione della specifica Variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art.6 comma 5 del D.Lgs 114/98 e delle vigenti Leggi regionali di settore, valgono le disposizioni di cui all'art. 30 del "Testo dei criteri urbanistico commerciali della Regione Piemonte "(D.C.R. 24/03/2006 n. 59 – 10831).

ART. 18 - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

Nelle parti di territorio comunale di cui ai punti seguenti, qualunque sia la destinazione d'uso e la normativa specifica dal **P.R.G.I.**, si applicano le seguenti limitazioni all'attività edilizia e agli utilizzi delle medesime.

Tutte le aree di rispetto sono inedificabili con i limiti e le specificazioni di cui ai seguenti punti.

L'indice territoriale e quello fondiario sono trasferibili e computabili per le edificazioni esterne alle aree di rispetto nei modi e con i limiti specificati nelle singole zone a cui appartengono.

Tali aree sono:

1) Aree soggette ad opere di consolidamento e protezione

Nelle aree contigue ad opere di consolidamento e protezione indicate dal P.R.G.I. non possono essere eseguiti interventi edilizi di ogni e qualsiasi specie fino alla esecuzione delle opere anzidette.

Ove si verifichi la necessità, il Consiglio Comunale può con propria deliberazione individuare aree soggette ad opere di protezione e consolidamento ~~in aggiunta a quelle indicate dal P.R.G.I.~~ senza che ciò costituisca variante del P.R.G.I.; dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.

2) Aree di dissesto

~~—— In accordo con quanto previsto dalla Circolare del Presidente della Giunta regionale n°7/L.A.P. del 06/05/1996 son state individuate le seguenti classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica (cfs. tav.);~~

~~CLASSE I — pericolosità geomorfologia bassa — aree edificabili. Sono ammessi gli interventi sia pubblici sia privati nel rispetto del D.M. 11/03/1998.~~

~~CLASSE II — pericolosità geomorfologia media — aree a edificabilità controllata. All'interno di queste aree è ammessa la realizzazione degli interventi previsti dal vigente P.R.G.I. in funzione della preventiva realizzazione, ove necessario, delle opere di difesa di competenza comunale. L'edificabilità è condizionata ad una verifica di compatibilità geomorfologico-tecnica che comprende:~~

- ~~a) rilievo geomorfologici di dettaglio;~~
- ~~b) ricostruzione delle caratteristiche del dissesto, anche se stabilizzato (punto G.2.1 del D.M. 11/03/88);~~
- ~~c) indagine gnostica di dettaglio (punto G.2.2. del D.M. 11/03/88);~~
- ~~d) verifica di stabilità dell'insieme versante opera in progetto (punto G.2.3. del D.M. 11/03/1988);~~
- ~~e) schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea;~~
- ~~f) verifica di compatibilità ed analisi degli interventi previsti (punto G.2.4. del D.M. 11/03/1988)~~

~~CLASSE III — pericolosità geomorfologia alta — aree in edificabili.~~

~~CLASSE IIIA — Aree non edificabili — sono ammessi:~~

- ~~1) interventi di ripristino delle opere di difesa, delle infrastrutture e degli immobili danneggiati da eventi alluvionali;~~
- ~~2) interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico;~~
- ~~3) interventi di sistemazione e bonifica dei versanti;~~
- ~~4) interventi nell'agricoltura e per la gestione forestale;~~

- ~~5) opere infrastrutturali primarie ed impianti tecnici di interesse comunale e/o sovracomunale, a condizione che non modifichino l'equilibrio idraulico naturale;~~
- ~~6) opere come al punto 5 che siano compatibili con la stabilità dei versanti;~~
- ~~7) demolizione e reinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva;~~
- ~~8) attività estrattive secondo quanto previsto dall'art. 17 del PSFF.~~

~~CLASSE IIIB — aree ad edificabilità condizionata — sono aree nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologici sono tali da imporre, in ogni caso, interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.~~

~~In assenza degli interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico:~~

- ~~1) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,~~
- ~~2) risanamento conservativo;~~
- ~~3) demolizione e ricostruzione con riduzione di volumetrie atte a migliorare la situazione geomorfologia esistente.~~

~~Nelle aree di ampliamento e di nuovo impianto l'edificazione è subordinata all'adozione di un congruente Piano di Protezione Civile che dovrà essere reciprocamente coerente con gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto detto per la Classe IIIA, punti 5 e 6.~~

2) VR - Aree di tutela ambientale

Sono le aree generalmente contigue agli abitati, costituenti la naturale cornice ambientale degli abitati stessi, o aree comunque di rilevante interesse ambientale, importanti per diminuire il rischio di degrado del territorio limitrofo agli abitati o ancora sottoposte a vincolo idrogeologico o in dissesto geopedologico.

Esse sono inedificabili a tutti gli effetti, ivi comprese le infrastrutture per l'agricoltura non direttamente connesse alla irrigazione dei fondi, e la loro capacità edificatoria, può essere consolidata nelle aree contigue delle zone a cui appartengono.

In esse non si può altresì, senza averne preventivamente conseguito il permesso di costruire, dare luogo al taglio di alberi per qualsivoglia impiego, all'accumulo di materiali, all'apertura di cave o di discariche.

In esso è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola e lo stato dei luoghi è immodificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione. Sui fabbricati eventualmente esistenti in area VR sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia con destinazioni d'uso proprie o ammesse nelle aree agricole AE.

La aree di tutela ambientale non appartengono al continuo urbanizzato, anche quando sono incluse in zone urbanizzate, e pertanto la loro edificabilità va computata entro le zone AE, nei termini di cui all'art.8, punti g e h.

3) Fasce di rispetto alla viabilità

Le fasce di rispetto stradale all'esterno delle aree urbanizzate, o di nuova urbanizzazione sono individuate nella cartografia di progetto del P.R.G.I.; sono

comunque fatti salvi, anche in difformità alle indicazioni grafiche i disposti **del nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione.**

Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G.I., le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate.

Al fine di consentire il soddisfacimento di comprovate esigenze di riadeguamento funzionale e tecnologico, per gli edifici esistenti in dette fasce di rispetto sono ammesse opere di cui ai punti a, b, e, d, dell'art. 11 delle presenti norme.

Ai sensi del penultimo comma dell'art. 27 della L.R. 56/ 177 e S.M.I. gli edifici rurali ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario possono essere autorizzati ad aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche o tecniche.

Gli interventi suddetti sono ammessi sempreché vengano eseguiti sul lato opposto a quello prospiciente la strada pubblica e in ogni caso non compromettano la possibilità di idonee opere di allargamento della sezione stradale. E' ammessa **nelle aree di cui al primo comma** la esecuzione di recinzioni a giorno, comunque con arretramento dal ciglio delle strade veicolari non inferiori a mt. **3.00** con l'impegno da parte del concessionario alla demolizione senza indennizzo del manufatto nel caso di interventi urbanizzativi che coinvolgono la fascia interessata dalla recinzione.

Gli ingressi carrai frontistanti strade veicolari pubbliche ad eccezione delle aree C.S., R.R. A.R., dovranno distare dal ciglio stradale non meno di mt. 3,50.

E' ammessa altresì in corrispondenza di aree destinate a usi agricoli, la costruzione a titolo precario di impianti per la distribuzione del carburante, con arretramento minimo degli impianti dal ciglio della strada non inferiore a mt. 5 ed altezza massima di mt. 5.

~~La fascia di rispetto a protezione del nastro autostradale è fissata in mt. 60 dalla recinzione.~~

Nei confronti degli elettrodotti esistenti dovrà essere osservata la fascia di rispetto prevista nella normativa dell'ente erogatore.

In tali fasce di rispetto non sono consentiti interventi di nuova edificazione, né la coltivazione arborea.

~~Nei confronti del metanodotto deve essere osservata la fascia di rispetto di mt. 8 dal tracciato. Il tracciato dovrà essere ispezionabile in ogni punto e accessibile da luoghi pubblici.~~

~~Le eventuali edificazioni (comprese le cabine tecnologiche al servizio dei privati) dovranno essere costruite sul lato privato dell'impianto, che non è vincolato all'uso pubblico.~~

Il DPR 30/03/04 n.142 "Regolamento recante disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare a norma dell'art.11 della L. 26/10/1995 n.447 ", a cui si rimanda, stabilisce le norme per la prevenzione ed il contenimento dell'inquinamento da rumore avente origine da infrastrutture stradali definendo le relative fasce di pertinenza.

4) Fasce di rispetto cimiteriale

Il P.R.G.I. individua le aree di rispetto cimiteriale, **di cui al R.D. 1265/34** e in ogni caso per una profondità minima pari a **150** mt.; in esse è vietata l'edificazione se non per ampliamento dei cimiteri in esecuzione di progetti a norma del paragrafo 16 del R.D. n. 1880 del 21/12/1942. o per la realizzazione di attrezzature pubbliche nelle aree destinate a verde pubblico dal **P.R.G.I.**

E' ammesso un utilizzo delle aree di rispetto diverso da quello agricolo in atto solo in attuazione delle previsioni di viabilità e per la formazione di parchi pubblici attrezzati, secondo le previsioni di **P.R.G.I.**

Per gli edifici esistenti sono ammesse opere di cui ai punti a, b, c, d **sul patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A**, di cui all'art. 11 delle presenti norme, senza aumenti di volume.

5) Altre fasce di rispetto

Nelle fasce di rispetto agli impianti di depurazione, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, salvo diverse prescrizioni cartografiche vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno, e le aree indicate sono in edificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

A) Opere di presa degli acquedotti: sono stabilite fasce di protezione di profondità pari a mt 200, secondo i disposti del D.P.R. 24 marzo 1988 n° 236. Tale profondità può essere modificata previa autorizzazione dell'Autorità Sanitaria competente, secondo le modalità di legge vigenti, senza costituire variante del P.R.G.I.. **All'interno di tale fascia sono vietate le seguenti attività e destinazioni:**

- a) **dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati;**
- b) **accumulo di concimi organici;**
- c) **dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;**
- d) **realizzazione di aree cimiteriali;**
- e) **spandimento di pesticidi e fertilizzanti;**
- f) **apertura di cave e pozzi;**
- g) **discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;**
- h) **stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;**
- i) **centri di raccolta, demolizione o rottamazione di autoveicoli;**
- j) **impianti di trattamento di rifiuti;**
- k) **pascolo e stazzo di bestiame;**
- l) **insediamento di fognature e di pozzi di scarico nonché di depuratori.**

Ove possibile, dalle aree di cui al presente comma devono essere allontanate le attività e le destinazioni esistenti, di cui all'elenco che precede.

Sono esclusivamente ammessi i seguenti interventi:

- **Manutenzione ordinaria e straordinaria, **restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A**, degli edifici esistenti, con esclusione di nuova edificazione e solo continuità delle attività in atto. Sono altresì ammessi una tantum, incrementi della superficie utile delle unità abitative esistenti fino ad un massimo del 20% della superficie esistente, con un minimo di 25 mq. Qualora si preveda la realizzazione di nuovi bagni e/o servizi igienici occorre procedere preliminarmente alla canalizzazione delle acque bianche e nere.**
- **Opere di risanamento e di infrastrutturazione del territorio (opere di Urbanizzazione primaria) con particolare riguardo al sistema fognario per il quale va garantita la tenuta.**

B) Corsi d'acqua: Si richiama quanto prescritto nella Relazione Geologica in particolare nell'allegato 1.2 che costituisce parte integrante della presente rielaborazione parziale della seconda Variante al PRG. Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua di cui all'art.29 della legge regionale 5/12/1977 n.56 – salve restando comunque le disposizioni della citata Relazione Geologica – è consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi attrezzate, parcheggi, attrezzature sportive aventi connessioni con la specificità del luogo, nonché locali ed attrezzature a carattere precario per il ristoro collegati con le attrezzature sportive anzidette, di superficie utile non superiore a mq.150.

~~Il Piano Regolatore Generale individua le fasce di rispetto dei corsi d'acqua per garantirne la sicurezza, anche mediante il ripristino dei caratteri naturali. Le fasce di rispetto dei fiumi e torrenti, sui quali esercita giurisdizione l'Autorità di Bacino del fiume Po, sono definite in conformità al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF), adottato con Delibera n.1 del 5 febbraio 1996 dal Comitato Istituzionale; le modifiche conseguenti alla definitiva approvazione del suddetto PSFF nonché quelle successive e le integrazioni, sono recepite dalle presenti norme e prevalgono su eventuali disposizioni in contrasto.~~

~~Le fasce di cui al precedente comma si distinguono in:~~

- ~~a) fascia A di rispetto fluviale destinate al deflusso di piena;~~
- ~~b) fascia B di rispetto fluviale destinata all'esondazione;~~
- ~~c) rispetto fluviale in fascia C del P.S.F.F. caratterizzata da vulnerabilità residua anche in presenza delle opere di difesa fluviale.~~

~~All'interno del segno grafico che individua il limite delle suddette fasce di rispetto, valgono le prescrizioni normative relative all'azonamento di P.R.G.; fatte salve le ulteriori prescrizioni di cui ai successivi commi. L'esatta separazione tra fascia B e fascia C è comunque demandata alla progettazione esecutiva dell'opera di difesa del MagisPo, quando da questa effettivamente identificata.~~

~~Tutte le aree costituenti fascia di rispetto fluviale A e B ai sensi del precedente comma 13 sono soggette alle disposizioni delle Norme di Attuazione del citato PSFF con particolare riguardo:~~

- ~~— ai divieti ed alle prescrizioni di cui agli art.6 e 7 finalizzati agli obiettivi di sicurezza e funzionalità idraulica;~~
- ~~— agli indirizzi ed alle disposizioni di cui all'art.13 comma 2 per la realizzazione di parchi pubblici;~~
- ~~— agli indirizzi ed alle eventuali disposizioni limitative dell'utilizzo agricolo e forestale di cui all'art.14 comma 3;~~
- ~~— ai disposti dell'art.15 per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico;~~
- ~~— alle limitazioni ed alle prescrizioni di cui all'art.16 commi 1, 2, 3 per l'autorizzazione di interventi edilizi ed urbanistici;~~
- ~~— alle limitazioni ed alle prescrizione di cui all'art.17 per l'autorizzazione di attività estrattive.~~

~~Nelle aree di fascia C ai sensi del precedente comma 13, sono consentiti gli interventi come previsti dal presente P.R.G. nel rispetto delle ulteriori disposizioni di cui all'art.8 delle Norme di Attuazione del PSFF.~~

~~Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni più restrittive di quelle del PSFF richiamato dai precedenti commi, previste dalle presenti norme nonché da leggi dello Stato, della Regione ovvero in altri Piani di tutela del Territorio, ivi compresi i piani paesistici.~~

Sono fatte salvo in particolare i vincoli di cui alla legge 431/85 ed al relativo regime autorizzativo previsto dalla legge regionale n° 20 del 03/04/1989.

C) Ferrovia: la fascia di rispetto è fissata in mt. 30 ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 11/7/1980 n.753, fermi restando i divieti e le eccezioni previste del citato D.P.R. non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazione o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Ai sensi del DPR 18/11/ 98 n.459 "Regolamento recante norme di esecuzione dell'art.11 della Legge 26/10/1995 n.447 in materia di inquinamento acustico da traffico ferroviario" vengono definite cartograficamente sulla Tav. P.3 in scala 1.5.000 la "fascia A" di larghezza pari a 100 m. e la "fascia B" di larghezza pari a 150 m dalla infrastruttura ferroviaria esistente, al cui interno vigono i limiti acustici previsti dal DPR sopra citato

D) Metanodotti: nelle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi ammessi dalle disposizioni che disciplinano la materia, ed in particolare dal D.M. Interno 24/11/1984.

Nei confronti del metanodotto deve essere osservata la fascia di rispetto di mt. 8 dal tracciato. Il tracciato dovrà essere ispezionabile in ogni punto e accessibile da luoghi pubblici.

Le eventuali edificazioni (comprese le cabine tecnologiche al servizio dei privati) dovranno essere costruite sul lato privato dell'impianto, che non è vincolato all'uso pubblico.

E) Elettrodotti: nelle fasce di rispetto dell'elettrodotto sono da rispettare le disposizioni di cui al D.P.C.M. del 23/4/92.

F) Nelle fasce di rispetto, 10 m. da ogni sponda, dei corsi d'acqua minori Rio Freddo e Rio S. Andrea (individuati come acque pubbliche ai sensi del T.U. n.523 del 1904) non potranno essere realizzate nuove costruzioni di qualsiasi genere e sistemazioni del terreno che determinino un peggioramento della regimazione idraulica dei corsi d'acqua medesimi e secondo le prescrizioni contenute nella relazione geologica.

ART. 19 - OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS e dell'Amministratore Provinciale, ed in particolare alle relative strade statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS o alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Ai sensi dell'art. 28 della L.R. 56/77 non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad usi agro - silvo - pastorali, di tutela ambientale o destinato ad insediamenti; produttivi di riordino o di nuovo impianto. Tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali statali e provinciali.

ART. 20 - MODIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Ai sensi del 7° **dei commi 8° e 9°** dell'art. 17, L.R. 56/77 e s.m., non costituiscono variante al P.R.G.I. le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento ammessi e definiti dal P.R.G.I. per il recupero del patrimonio edilizio esistente con l'esclusione degli interventi di cui alla lettera e) del 3° comma dell'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m., **che non riguardino edifici o aree per le quali il PRGI abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRGI fra i beni culturali ambientali di cui all'art. 24 della LR n.56/77 e s.m.i.** e che non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate a pubblici servizi.

Le modificazioni sono ~~decise~~ **assunte** dal Comune con deliberazione motivata dal Consiglio Comunale, ~~contestuale alla deliberazione di approvazione del programma pluriennale di attuazione, per i Comuni obbligati, e relativa agli interventi in esso inclusi.~~ **La medesima è trasmessa alla regione, unitamente all'aggiornamento delle cartografie del PRGI.**

ART. 21 - DEROGHE

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente agli indici di cubatura, alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie.

E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree agricole unicamente per impianti pubblici.

I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21/12/1955 n. 1357 **e nel rispetto dei disposti della circolare P.G.R. del 30/12/1991 n.21/URE** ; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 22 - REQUISITI DI ABITABILITA'

~~Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in mt. 2,70, mentre nei corridoi e disimpegni cucine e locali igienici è stabilita in mt. 2,40.~~

~~Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, è ammessa l'altezza minima netta tra soffitto e pavimento pari a mt. 2,40.~~

~~Si richiamano per tutti gli interventi i disposti di cui agli articoli 5, 6, 7, 8 del D.M. 25 giugno 1975.~~

~~I disposti di cui agli art. 2 e 3 del predetto decreto si applicano nel caso di nuove costruzioni o di interventi di ristrutturazione con aumento delle unità alloggio.~~

~~Si richiamano le vigenti disposizioni di Legge, in materia, in particolare le norme contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380.~~

ART. 23 - VERANDE

Nelle parti di edifici non compresi nel Centro Storico (CS) e nelle aree AR che non prospettano vie e piazze pubbliche né altri spazi simili, è ammessa l'installazione di verande a semplice protezione degli agenti atmosferici senza che l'opera produca incremento di superficie utile, né di volume.

La necessaria preventiva autorizzazione è rilasciata in presenza dei seguenti requisiti:

- **Le verande devono essere mobili, senza alcuna parte fissa ed inamovibile della struttura del balcone, sul quale vengono appoggiate e collocate;**
- **La tipologia, la qualità ed il colore dell'infixo devono essere omogenei ed uniformi per tutti i piani dell'edificio anche se le verande vengono realizzate in tempi diversi:**
- **Il materiale di supporto dei vetri deve essere in ferro verniciato od in alluminio colorato; il parere della Commissione Edilizia deve fare specifico riferimento alla congruità estetica del manufatto con l'ambiente circostante e con l'architettura dell'edificio;**
- **La superficie finestrata della veranda, apribile verso l'esterno, non può essere inferiore ad 1/8 della somma delle superfici del pavimento della veranda e di tutti i locali adiacenti sulla medesima;**
- **Le cucine ed i locali con posto di cottura o focolare che si aprono sulle verande devono essere muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata, con scarico diretto all'esterno;**
- **I servizi igienici che si aprono sulla veranda devono essere muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata, con scarico diretto all'esterno; non vi possono essere installati apparecchi con fiamma libera;**
- **Qualora siano presenti all'interno della veranda tubi di distribuzione del gas o misuratori, la veranda va resa direttamente e permanentemente comunicante con l'esterno mediante apertura, priva di vetro, situata nella parte superiore, avente superficie non inferiore a 1/30 della superficie di pavimento della veranda, con un minimo di mq 0,20.**

ART. 24 - ANNESSI ALLE RESIDENZE: RECINZIONI; PERGOLATI, GAZEBI E PASSAGGI COPERTI.

Recinzioni su strade pubbliche o di uso pubblico:

Valgono le specifiche norme previste nel Regolamento edilizio comunale approvato ai sensi della L.R. n. 19/99.

Tipologie ammesse:

a) In lotti ineditati:

~~pali in legno o paletti in acciaio smaltato e semplice rete metallica plastificata.~~

b) In tutti gli altri casi:

~~zoccolatura piena intonacata o rivestita con lastre di pietra naturale (Luserna, Serizzo, graniti) o in mattoni lavorati a faccia vista per un'altezza massima di cm 80; sovrastante cancellata a semplici bacchette verticali, o comunque pannelli metallici verniciati. Altezza complessiva massima cm 200.~~

~~Negli ambiti perimetrati residenziali e produttivi le nuove recinzioni dovranno osservare i fili esistenti e comunque dovranno essere tracciate dall'Ufficio Tecnico Comunale.~~

~~Le distanze delle nuove recinzioni dalle strade esterne ai centri abitati sono quelle previste dal Nuovo Codice della Strada.~~

Pergolati, gazebi e passaggi coperti:

è consentita la realizzazione di pergolati, gazebi *con superficie massima di 10 mq.* e passaggi coperti *di collegamento tra porzioni di fabbricato o a protezione di percorsi di accesso ai fabbricati*, in tutti i lotti edificati (lotti di pertinenza di un'abitazione civile),

La necessaria preventiva autorizzazione *comunale* verrà rilasciata in presenza dei seguenti requisiti, *previa verifica da parte della C.I.E.:*

- Non sono ammesse strutture in muratura o cemento armato;
- Sono ammesse esclusivamente strutture in legno trattato, acciaio ~~smaltato o alluminio colorato~~ *verniciato*. I tamponamenti potranno essere:

- in legno a lamelle o ad intreccio;
- in vetro;
- ~~in policarbonato (ad eccezione dell'ambito C.S.).~~

Le coperture potranno essere:

- in grigliato di legno;
- in grigliato di acciaio ~~e alluminio~~ verniciato (ad eccezione dell'ambito C.S.);
- in telo impermeabile (ad eccezione dell'ambito C.S.);
- in vetro

- *in struttura di legno con sovrastante manto di copertura in coppi o con essenze arboree locali*
- ~~policarbonato. (ad eccezione dell'ambito C.S.)~~

E' consentita la realizzazione di barbecue o forni a legna (prefabbricati in cemento o muratura) con pareti attrezzate in muratura intonacata o lavorata con mattoni faccia a vista, con una superficie coperta massima di mq 3,50.

ART. 25 - CHIOSCHI, EDICOLE, IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE

L'amministrazione comunale può consentire l'installazione a titolo precario di chioschi per attività di tipo commerciale (edicole di giornali, vendita di fiori e piante, somministrazione al pubblico di bevande ed alimenti ecc.), impianti per la distribuzione del carburante, su aree pubbliche, private o vincolate dal P.R.G.I. per servizi pubblici, *nel rispetto delle vigenti norme di settore.*

Tali attrezzature non possono avere una superficie superiore a mq 20. Nell'ambito del C.S. non è consentito l'uso di alluminio anodizzato e cemento armato. Sono consentiti esclusivamente materiali tradizionali quali il ferro battuto, vetro, legno, mattoni pieni con legante la calce.

Gli interventi devono inoltre rispettare le specifiche indicazioni contenute nel regolamento edilizio comunale approvato ai sensi della L.R. n.19/99.

ART. 26 - FABBRICATI DESTINATI AD AUTORIMESSE

Sono ammessi nella misura massima di mq. 30 di S.U ogni unità immobiliare con le seguenti prescrizioni:

- ♦ Nelle zone CS, AR, RR, da adottarsi di norma mediante interventi di ristrutturazione e di riuso funzionale di fabbricati rustici esistenti, sia separati che in continuità con gli edifici residenziali secondo gli interventi ammessi ai punti a), b), c), d) dell'art. 11 delle presenti norme.

In caso di utilizzo di fabbricati esistenti la superficie utile da destinare ad autorimessa può coincidere con quella del fabbricato stesso.

Gli interventi dovranno comunque essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 14 delle presenti norme e in particolare le aperture dovranno essere realizzate con serramento in legno e ferro ad ante di semplice disegno.

In assenza di rustici da riutilizzare, è consentita la edificazione di nuovi fabbricati di altezza massima F.T. mt. 3,50 nell'ambito del rispetto delle norme suddette riguardanti i materiali e con la osservanza rigorosa dei requisiti tipologici di cui all'art. 15 delle presenti norme. In tal caso sono comunque escluse le coperture piane, l'uso di laminati plastici, lamiere ondulate o simili.

- ♦ Nelle zone RS, RC, RN, sono da ottenersi mediante interventi di riordino, di demolizione e ricostruzione di bassi fabbricati, tettoie, ecc esistenti nel lotto di pertinenza degli edifici residenziali. In presenza di un lotto di pertinenza totalmente libero è ammessa la nuova edificazione di fabbricati, nel rispetto dei requisiti tipologici di cui all'art.15 delle presenti norme.

L'altezza massima non potrà comunque superare i mt. 3,50 f.t.. Autorimesse totalmente interrato sono ammesse senza limite di superficie utile, nel rispetto delle norme specifiche per zona (art. 13).

I bassi fabbricati di nuova costruzione dovranno rispettare una confrontanza minima di mt. 5.00 da qualunque parete finestrata di edifici circostanti interni o esterni al lotto di proprietà purché in libera e diretta visuale con il basso fabbricato medesimo.

I bassi fabbricati di altezza non superiore a mt. 3.00 non sono tenuti a rispettare le norme di arretramento minimo dei confini di proprietà di cui al precedente art. 12.

ART. 27 - EDIFICI ED AREE TUTELATE

Sono vincolati gli edifici pubblici ricadenti nei disposti di cui all'art. 4 della Legge 4089/39. del D. lgs. 22/01/2004, n. 42. "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO".

Sono inoltre individuati in cartografia gli edifici di interesse architettonico da salvaguardare.

Su tali edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e di restauro; il rilascio del permesso di costruire è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m. ove non sussistano vincoli che richiedono la preventiva autorizzazione delle competente Sovrintendenza.

La cartografia del P.R.G.I. individua inoltre le facciate da tutelare in cui è vietata la modifica del prospetto ed è fatto obbligo di tutela degli elementi di pregio architettonico o documentario indipendentemente dagli interventi ammessi sull'edificio nel suo complesso.

Sono infine vincolate ai sensi della legge 1497/39 le aree incluse nell'elenco di cui all'art. 1 della legge 431/85 del D. lgs. 22/01/2004, n. 42 le aree per usi civici, la fascia con profondità di metri 150 dalle sponde del fiume Tanaro, del Rio Freddo e del Rio S. Andrea così come indicata sulla cartografia di P.R.G.I. scala 1:5.000, tale indicazione grafica assume un valore indicativo rispetto ai disposti normativi e legislativi vigenti, tale distanza dovrà quindi essere verificata, da parte del proponente, in sede progettuale.

In tale fascia gli interventi ammessi dal P.R.G.I. sono subordinati alla preventiva autorizzazione regionale, ai sensi delle vigenti norme di Legge, con esclusione quindi delle sole zone urbanistiche "A" e "B" così come perimetrate ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68, al momento di entrata in vigore della Legge originaria N.431/85.

Sulla Tav. P.2 "Assetto generale del territorio" in scala 1:5.000, sono inoltre individuate le aree boscate di valore ambientale, i territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi o danneggiato dal fuoco e quelli sottoposti a vincoli di rimboschimento; esse sono vincolate ai sensi dell'art.142 del D. lgs 22/01/2004, n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio) sono inoltre vincolate le sopracitate aree anche se non cartograficamente individuate.

La definizione delle aree boscate è quella indicata nell'art.2 commi 2 e 6, del decreto legislativo 18/05/2001 n.227, in particolare : "Nelle more dell'emanazione delle norme regionali di cui al comma 2 e ove non diversamente già definito dalle Regioni stesse si considerano bosco i terreni coperti da vegetazione forestale arborea associata o meno a quella arbustiva di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, i castagneti, le sugherete e la macchia mediterranea, ed esclusi i giardini pubblici e privati, le alberature stradali, i castagneti da frutto in attualità di coltura e gli impianti di frutticoltura e d'arboricoltura da legno di cui al comma 5".

Le suddette formazioni vegetali e i terreni su cui essi sorgono devono avere estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e larghezza media non inferiore a 20 metri e copertura non inferiore al 20 per cento, con misurazione effettuata dalla base esterna dei fusti."

ART. 28 - RICERCA ED USO DELLE ACQUE SOTTERRANEE

Tutte le acque sotterranee, ai sensi della L. n° 36 del 05/01/1994 sono pubbliche.

La L.R. n° 22 del 30/04/1996 definisce le modalità di ricerca ed utilizzo delle acque sotterranee che vengono differenziate in uso domestico ed uso produttivo.

L'utilizzo per uso domestico delle acque sotterranee può avvenire a seguito di autorizzazione rilasciata dal Comune ai sensi dell'art. 56 della L.R. 56/77 e s.m.i.

L'utilizzo delle acque per uso produttivo è subordinato all'autorizzazione regionale con le modalità previste dalla citata legge regionale.

ART. 29 - DOCUMENTI NECESSARI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E D.I.A.

La documentazione minima richiesta per il rilascio del permesso di costruire o D.I.A. edilizie nonché le modalità da seguire sono quelle di cui ai punti seguenti, *nel rispetto inoltre delle specifiche indicazioni contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n.380 ed in quelle contenute nel Regolamento edilizio comunale approvato ai sensi della L.R. n.19/99.*

- 1) Il proprietario o l'avente titolo deve presentare domanda del permesso di costruire o D.I.A. indirizzata al responsabile del servizio tecnico specificando:
 - a) generalità, dati anagrafici e domicilio;
 - b) titolo in base al quale presenta domanda;
 - c) generalità e domicilio del tecnico progettista, del tecnico direttore dei lavori e del costruttore (le generalità del Direttore dei Lavori e del costruttore possono essere indicate successivamente, ma sempre prima dell'inizio dei lavori);
 - d) la sommaria descrizione e l'esatta ubicazione dell'opera da eseguire;
 - e) le attrezzature tecniche esistenti o previste: viabilità ed accesso, approvvigionamento acqua potabile ed energia elettrica, smaltimento acque nere e bianche;
 - f) gli estremi di eventuali servitù o vincoli esistenti sulla proprietà. della domanda deve essere esplicitamente dichiarato che i dati indicati nel progetto e nella documentazione allegata sono conformi al vero.

- 2) Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione:
 - a) per movimenti di terra:
 - 1) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;
 - 2) estratto di mappa della località atto ad individuare l'esatta posizione dell'area;
 - 3) planimetria e sezioni atte ad individuare le opere da eseguirsi in scala idonea all'importanza e al carattere delle opere stesse;

 - b) per abbattimento di alberi ad alto fusto
 - 1) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;
 - 2) estratto di mappa;
 - 3) planimetria 1:500 del rilevamento dell'area con indicazione dell'attuale sistemazione a verde degli alberi esistenti e di quelli che si intende abbattere;
 - 4) fotografie;

 - c) per demolizioni
 - 1) breve relazione illustrativa;
 - 2) titolo di proprietà o di disponibilità dell'immobile da demolire;
 - 3) estratto di mappa, atto ad individuare l'esatta ubicazione dell'area in cui sorge l'opera;
 - 4) piante in scala non inferiore all'1:200;
 - 5) fotografie atte ad illustrare la costruzione e l'ambiente circostante;
 - 6) servitù e vincoli eventuali interessanti la località e l'edificio

 - d) per interventi di manutenzione straordinaria:

- 1) breve relazione delle opere da eseguire. Detta relazione può essere esposta nella stessa domanda;
 - 2) titolo di proprietà o disponibilità dell'edificio;
 - 3) disegni e/o fotografie atti ad individuare dettagliatamente tutte le opere previste e la sistemazione finale risultante.
 - 4) nel caso di restauro di parti esterne, fotografie atte ad illustrare la costruzione e l'ambiente circostante;
 - 5) rilievo delle parti interessate in scala 1:100 con eventuali particolari 1:20.
 - 6) piante, sezioni e prospetti del progetto di restauro in scala 1:100 con particolari in scala non inferiore a 1:20.
- e) per restauri, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, ampliamenti, nuove costruzioni
- 1) breve relazione illustrativa
 - 2) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area o dell'edificio;
 - 3) estratto del piano regolatore generale riguardante la zona in cui trovasi la proprietà del richiedente;
 - 4) estratto di mappa della località in scala catastale esteso ad una zona di almeno 100 m circostante la proprietà del richiedente, con indicazione:
 - ◆ dell'orientamento;
 - ◆ dei fogli e numeri di mappa;
 - ◆ degli spazi pubblici esistenti;
 - ◆ delle costruzioni esistenti;
 - ◆ della costruzione progettata e interessata dal progetto, tinteggiatura con colore rosso;
 - ◆ degli immobili o parti di immobili da demolire, tinteggiati in colore giallo.
 - 5) planimetria generale nella scala 1:500 con quote planimetriche e altimetriche, che indichi:
 - ◆ le distanze dell'edificio in oggetto dai confini di proprietà, dalle costruzioni finitime e degli spazi pubblici;
 - ◆ la larghezza degli spazi pubblici e di quelli privati ad uso pubblico, limitrofi e circostanti;
 - ◆ le ampiezze degli spazi liberi;
 - ◆ le altezze degli edifici esistenti nell'immediato intorno della proprietà interessata (da indicare con la semplice numerazione dei piani fuori terra se trattasi di abitazioni con camere di altezza normale; da precisare dopo rilevamento altimetrico se trattasi di costruzioni di altro tipo);
 - ◆ la sistemazione delle aree a parcheggio e a verde (per queste ultime occorre indicare la sistemazione dei prati, il numero e l'essenza degli alberi piantati, l'eventuale età di quelli trapiantati);
 - 6) piante quotate in scala 1:100 di tutti i piani (ad esempio: sotterraneo, piano terreno, primo piano, piano tipo, tetto);
 - 7) sezioni quotate in scala 1:100 in numero sufficiente per la comprensione del progetto;
 - 8) disegni di tutte le fronti del fabbricato in scala 1:100, con indicazione delle strutture terminali, delle quote riferite ai piani stradali e quanto altro occorra per illustrare i rapporti altimetrici

- e i caratteri architettonici dell'edificio rispetto alle costruzioni confinanti ed all'ambiente circostante (vedi normativa di area);
- 9) particolari in scala adeguata delle facciate, con indicazione dei materiali e dei colori che si impiegano;
 - 10) indicazione del punto o dei punti di allacciamento della fognatura interna con i collettori esterni; in assenza di questi, indicazione di come si intendono smaltire le acque luride e posizione delle opere relative;
 - 11) tabelle con i computi delle superfici relative al lotto, alle aree coperte e libere, della cubatura costruibile e costruita, delle aree a parcheggio e di quelle a verde privato, di quant'altro occorre per giudicare la rispondenza del progetto al presente regolamento.

f) per le recinzioni

- 1) titolo di proprietà o disponibilità dell'area;
- 2) un estratto di mappa relativo all'area interessata;
- 3) un prospetto e una sezione quotata in scala non inferiore a 1:200;
- 4) particolari in scala 1:10, con indicazione dei materiali;

g) per la collocazione di tende, insegne, ecc.

- 1) breve relazione delle opere da eseguire;
- 2) titolo di proprietà o disponibilità dell'area od edificio;
- 3) disegni e fotografie atti ad individuare lo stato attuale delle opere;
- 4) prospetti e sezioni delle opere da eseguire in scala 1:20.

h) per interventi riguardanti fognature, acquedotti, ecc.

- 1) titolo di proprietà, od altri documenti idonei a comprovare il legittimo interesse dei richiedenti all'esecuzione dell'opera;
- 2) breve relazione illustrativa;
- 3) planimetria generale in scala catastale della località con indicazione dell'opera;
- 4) disegni in scala 1:500 dell'opera;
- 5) sezioni trasversali e altri particolari in scala non inferiore a 1:20.

i) apertura di strade private

- 1) documentazione di cui ai numeri 1, 2, 3, 4 di "h";
- 2) planimetria quotata della località in scala non inferiore a 1:2.000 con l'indicazione degli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti e della strada di progetto;
- 3) progetto planimetrico della strada in scala 1:100 o 1:200 con sezioni longitudinali e trasversali nelle scale idonee ed una chiara illustrazione delle opere che si intendono eseguire;
- 4) progetto delle eventuali opere d'arte in scala 1:100, oppure 1:200.

Tutta la documentazione deve essere presentata in triplice copia.

Le copie dei disegni devono essere debitamente bollate a norma di legge.

Tutti i progetti di opere che interessano immobili di particolare pregio artistico o storico o che dovessero sorgere in zone di particolare valore

ambientale o paesaggistico anche non vincolati ai sensi delle leggi vigenti, il responsabile del servizio tecnico può richiedere il preventivo parere della **Sovrintendenza ai Monumenti di competenza territoriale. Soprintendenza per i beni architettonici e il paesaggio, del Piemonte ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n.42.**

Qualora la documentazione presentata non sia completata, la pratica non verrà accettata dall'Ufficio. In ogni caso l'Amministrazione può richiedere documentazione suppletiva per giungere ad una chiara comprensione ed individuazione dell'intervento previsto.

ART. 30 NORME DI CARATTERE GEOLOGICO

1.1. - Classe IIa (Aree di fondovalle)

In tale classe è compreso il settore di territorio in cui insiste l'abitato di Cerro Tanaro che non è stato interessato dall'evento alluvionale del novembre 1994 ma compreso all'interno della Fascia C (cfr. Tav. 2) ed attualmente

protetto dalle opere di riassetto di carattere pubblico.

Pertanto sono consentite:

- ⇒ nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti;
- ⇒ trasformazioni d'uso del suolo ed adeguamenti igienico-funzionali che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti (es: realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box auto, ricovero attrezzi, ecc.).

Gli interventi consentiti dovranno ottemperare alle seguenti prescrizioni:

- ⇒ il divieto di costruzione e/o ricostruzione di locali interrati, intendendosi per locali interrati quelli aventi quota di pavimento inferiore quella del piano campagna circostante originario (al netto dei riporti di progetto);
- ⇒ la realizzazione degli impianti tecnologici (es: riscaldamento e condizionamento) e dei quadri di comando elettrico al primo piano fuori terra o ai piani superiori e/o soluzioni tecniche alternative di cui sia accertata l'idoneità;
- ⇒ per gli interventi di nuovo impianto la localizzazione della residenza al piano primo fuori terra è consentita esclusivamente a seguito della realizzazione di un modesto innalzamento del piano campagna affinché le superfici abitabili siano poste a quote compatibili con un'eventuale piena caratterizzata da acque a bassa energia e/o tiranti modesti (indicativamente $h < 40$ cm);
- ⇒ l'esclusione di depositi di materiali nocivi, pericolosi, insalubri, ecc. .

Le nuove costruzioni e tutti gli interventi che comportano incrementi dei carichi o modifiche del loro assetto sui terreni dovranno attenersi alle risultanze di uno studio geologico-tecnico di dettaglio redatto da un professionista abilitato, corredato da una campagna di indagini geognostiche (*) sufficientemente estesa per caratterizzare l'area di intervento e l'intorno significativo circostante. Tali indagini geognostiche dovranno rispettare gli standard stabiliti dalla normativa tecnica vigente (es: prove penetrometriche statiche C.P.T., dinamiche S.C.P.T. e/o S.P.T. standard) e la loro tipologia dovrà essere quella più appropriata in funzione delle caratteristiche geologiche dell'area da investigare.

Tali studi dovranno obbligatoriamente analizzare nel dettaglio i seguenti aspetti:

- ✓ studio geomorfologico finalizzato all'analisi dei lineamenti presenti nell'area da investigare e nell'intorno significativo;
- ✓ assetto litostratigrafico al fine di determinare lo spessore dei terreni di riporto eventualmente presenti e la profondità del substrato;
- ✓ caratteristiche fisiche e geomeccaniche dei terreni di fondazione;
- ✓ misure piezometriche ed analisi dell'assetto idrogeologico finalizzata a determinare l'eventuale interazione della falda con le opere in progetto;
- ✓ calcolo della capacità portante dei terreni di fondazione e dei relativi cedimenti, con le metodologie più accreditate dalla bibliografia scientifica, avente lo scopo di optare per la tipologia fondazionale più idonea;
- ✓ regimazione delle acque di scorrimento superficiale e di gronda.

(*) Le indagini geognostiche saranno indispensabili per le nuove costruzioni e per gli interventi che comportino un significativo incremento dei carichi trasmessi al suolo. Per tutte le altre tipologie di intervento saranno a discrezione del

professionista geologo incaricato.

1.2. - Classe IIb (Aree di fondovalle)

In tale classe sono consentiti interventi edilizi e/o di trasformazione d'uso del suolo.

Le opere che comportano un aumento dell'area edificata e/o dei carichi trasmessi al terreno, gli interventi di cui al punto G della Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB del 27/04/1984 (riferiti a manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo e ristrutturazione edilizia), se comportanti rilevanti movimenti terra, e gli interventi di cui al punto B della stessa Circolare (riferiti a ristrutturazione edilizia di tipo B), dovranno attenersi alle risultanze di uno studio geologico-tecnico di dettaglio redatto da un professionista abilitato, corredato da una campagna di indagini geognostiche (*) sufficientemente estesa per caratterizzare l'area di intervento e l'intorno significativo circostante. Tali indagini geognostiche dovranno rispettare gli standard stabiliti dalla normativa tecnica vigente (es: prove penetrometriche statiche C.P.T., dinamiche S.C.P.T. e/o S.P.T. standard) e la loro tipologia dovrà essere quella più appropriata in funzione delle caratteristiche geologiche dell'area da investigare.

Lo studio geologico-tecnico dovrà obbligatoriamente analizzare nel dettaglio i seguenti aspetti:

- ✓ studio geomorfologico finalizzato all'analisi dei lineamenti presenti nell'area da investigare e nell'intorno significativo;
- ✓ assetto litostratigrafico al fine di determinare lo spessore dei terreni di riporto eventualmente presenti e la profondità del substrato;
- ✓ caratteristiche fisiche e geomeccaniche dei terreni di fondazione;
- ✓ misure piezometriche ed analisi dell'assetto idrogeologico finalizzata a determinare l'eventuale interazione della falda con le opere in progetto;
- ✓ analisi di stabilità dei fronti di scavo e valutare la necessità di prevedere opere di sostegno provvisoria;
- ✓ per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti che comportino un significativo incremento dei carichi trasmessi al suolo, dovrà essere verificata la capacità portante dei terreni di fondazione ed i relativi cedimenti, con le metodologie più accreditate dalla bibliografia scientifica, con lo scopo di optare per la tipologia fondazionale più idonea;
- ✓ per gli interventi che comportino un incremento dei carichi su strutture fondazionali esistenti, dovrà essere accertato che la loro tipologia sia compatibile con il nuovo assetto dei carichi;
- ✓ la regimazione delle acque di scorrimento superficiale e di gronda.

(*) Le indagini geognostiche saranno indispensabili per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti che comportino un significativo incremento dei carichi trasmessi al suolo. Per tutte le altre tipologie di intervento saranno a discrezione del professionista geologo incaricato.

1.3. - Classe IIc (Aree di versante)

In tale classe sono consentiti interventi edilizi e/o di trasformazione d'uso del suolo.

Le opere che comportano un aumento dell'area edificata e/o dei carichi trasmessi al terreno, gli interventi di cui al punto G della Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB del 27/04/1984 (riferiti a manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo e ristrutturazione edilizia), se comportanti rilevanti movimenti terra, e gli interventi di cui al punto B della stessa Circolare (riferiti a ristrutturazione edilizia di tipo B), dovranno attenersi alle risultanze di uno studio geologico-tecnico di dettaglio redatto da un professionista abilitato, corredato da una campagna di indagini geognostiche (*) sufficientemente estesa per caratterizzare l'area di intervento e l'intorno significativo circostante. Tali indagini geognostiche dovranno rispettare gli standard stabiliti dalla normativa tecnica vigente (es: prove penetrometriche statiche C.P.T., dinamiche S.C.P.T. e/o S.P.T. standard) e la loro tipologia dovrà essere quella più appropriata in funzione delle caratteristiche geologiche dell'area da investigare.

Lo studio geologico-tecnico dovrà obbligatoriamente analizzare nel dettaglio i seguenti aspetti:

- ✓ studio geomorfologico finalizzato all'analisi dei lineamenti presenti nell'area da investigare e nell'intorno significativo;
- ✓ assetto litostratigrafico al fine di determinare lo spessore della coltre di copertura superficiale e/o dei terreni di riporto e la profondità del substrato;
- ✓ caratteristiche fisiche e geomeccaniche dei terreni di fondazione;
- ✓ eventuale presenza di circolazione d'acqua nel sottosuolo e sua eventuale interazione con le opere in progetto;
- ✓ nel caso di opere che aumentino il carico trasmesso ai terreni di fondazione o ne modificano l'assetto originario e di opere comportanti rilevanti movimenti terra, dovrà essere verificata la stabilità del versante, con le metodologie più accreditate dalla bibliografia scientifica, sia nelle condizioni attuali che in quelle di progetto;
- ✓ analisi di stabilità dei fronti di scavo e valutare la necessità di prevedere opere di sostegno provvisorie;
- ✓ per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti che comportino significativo incremento dei carichi trasmessi al suolo, dovrà essere verificata la capacità portante dei terreni di fondazione ed i relativi cedimenti, con le metodologie più accreditate dalla bibliografia scientifica, con lo scopo di optare per la tipologia fondazionale più idonea;
- ✓ per gli interventi che comportino un incremento dei carichi su strutture fondazionali esistenti, dovrà essere accertato che la loro tipologia sia compatibile con il nuovo assetto dei carichi;
- ✓ la regimazione delle acque di scorrimento superficiale e di gronda.

I tagli di versante dovranno essere evitati quanto più possibile, ove per esigenze progettuali questi risultino indispensabili dovranno essere protetti da opere di sostegno accuratamente dimensionate e, per quanto possibile, improntate ai criteri dell'ingegneria naturalistica.

(*) Le indagini geognostiche saranno indispensabili per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti che comportino un significativo incremento dei carichi trasmessi al suolo. Per tutte le altre tipologie di intervento saranno a discrezione del professionista geologo incaricato.

1.4. - Classe IId (Aree, da pianeggianti a poco acclivi, a monte delle scarpate dei terrazzi)

In tale classe sono consentiti interventi edilizi e/o di trasformazione d'uso del suolo.

Le opere che comportano un aumento dell'area edificata e/o dei carichi trasmessi al terreno, gli interventi di cui al punto G della Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB del 27/04/1984 (riferiti a manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo e ristrutturazione edilizia), se comportanti rilevanti movimenti terra, e gli interventi di cui al punto B della stessa Circolare (riferiti a ristrutturazione edilizia di tipo B), dovranno attenersi alle risultanze di uno studio geologico-tecnico di dettaglio redatto da un professionista abilitato, corredato da una campagna di indagini geognostiche (*) sufficientemente estesa per caratterizzare l'area di intervento e l'intorno significativo circostante. Tali indagini geognostiche dovranno rispettare gli standard stabiliti dalla normativa tecnica vigente (es: prove penetrometriche statiche C.P.T., dinamiche S.C.P.T. e/o S.P.T. standard) e la loro tipologia dovrà essere quella più appropriata in funzione delle problematiche da risolvere.

Lo studio geologico-tecnico dovrà obbligatoriamente analizzare nel dettaglio i seguenti aspetti:

- ✓ studio geomorfologico finalizzato all'analisi dei lineamenti presenti nell'area da investigare e nell'intorno significativo;
- ✓ assetto litostratigrafico al fine di determinare lo spessore della coltre di copertura superficiale e/o dei terreni di riporto e la profondità del substrato;
- ✓ caratteristiche fisiche e geomeccaniche dei terreni di fondazione;
- ✓ eventuale presenza di circolazione d'acqua nel sottosuolo e sua eventuale interazione con le opere in progetto;
- ✓ analisi di stabilità dei fronti di scavo e valutare la necessità di prevedere opere di sostegno provvisoria;
- ✓ per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti che comportino un significativo incremento dei carichi trasmessi al suolo, dovrà essere verificata la capacità portante dei terreni di fondazione ed i relativi cedimenti, con le metodologie più accreditate dalla bibliografia scientifica, con lo scopo di optare per la tipologia fondazionale più idonea;
- ✓ per gli interventi che comportino un incremento dei carichi su strutture fondazionali esistenti, dovrà essere accertato che la loro tipologia sia compatibile con il nuovo assetto dei carichi;
- ✓ la regimazione delle acque di scorrimento superficiale e di gronda.

(*) Le indagini geognostiche saranno indispensabili per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti che comportino un significativo incremento dei carichi trasmessi al suolo. Per tutte le altre tipologie di intervento saranno a discrezione del professionista geologo incaricato.

1.5. - Classe IIIa₁ (Aree di fondovalle)

Tale classe comprende quei settori del territorio comunale classificati come Fascia A e Fascia B dal P.S.F.F. così come recepito dal P.A.I. . Si ricorda che in tale classe rimangono in vigore le norme previste agli artt. 29 e 30, riferiti rispettivamente alla Fascia A ed alla Fascia B, delle N.d.A. del P.A.I., che vengono di seguito riportati.

Fascia di deflusso della piena (Fascia A)

1. Nella Fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.
2. Nella Fascia A sono vietate:
 - a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
 - b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n° 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);
 - c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
 - d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n° 152 e successive modifiche ed integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n° 523;
 - e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
 - f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.
3. Sono per contro consentiti:
 - a) i cambi culturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
 - b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
 - c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata

- dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno e da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;
 - e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
 - f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
 - g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
 - h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
 - i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, lett. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n° 22;
 - l) 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;
 - m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

4. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.

5. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Fascia di esondazione (Fascia B)

1. Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

2. Nella Fascia B sono vietati:
 - a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
 - b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n° 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. l);
 - c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

3. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29:
 - a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
 - b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;
 - c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
 - d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
 - e) 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 sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.

4. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

1.6. - Classe IIIa₂ (Aree di fondovalle)

Tale classe comprende un settore di territorio comunale posto esternamente il limite della Fascia B del P.S.F.F. così come recepito dal P.A.I., ma che

presenta pericolosità geomorfologica analoga quella della Classe IIIa₁ in quanto colpito dall'evento alluvionale del novembre 1994 ed attualmente non protetto dalle opere di riassetto territoriale, pertanto valgono le medesime prescrizioni della Classe IIIa₁ con specifico riferimento all'art. 30 delle N.d.A. del P.A.I. (cfr. § 1.5.).

1.7. - Classe IIIa₃ (Aree di fondovalle)

Come definito nel paragrafo 9.5.2. tali aree sono state ritenute inidonee ad ospitare nuovi insediamenti.

Pertanto sono esclusivamente consentiti:

⇒ per le abitazioni isolate in essa comprese, la manutenzione dell'esistente (manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e restauro conservativo) e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione di tipo A (Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB del 27/04/1984). Tutti gli interventi che comportano incrementi dei carichi o modifiche del loro assetto sui terreni, cambio di destinazione d'uso e gli interventi che comportano un incremento di occupazione del suolo, dovranno essere condizionati in fase attuativa di P.R.G.C. (a livello di singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica redatti da un professionista geologo abilitato, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio. Gli studi geologico-tecnici dovranno essere corredati da una campagna di indagini geognostiche (*) sufficientemente estesa per caratterizzare l'area di intervento e l'intorno significativo circostante. Tali indagini geognostiche dovranno rispettare gli standard stabiliti dalla normativa tecnica vigente (es: prove penetrometriche statiche C.P.T., dinamiche S.C.P.T. e/o S.P.T. standard) e la loro tipologia dovrà essere quella più appropriata in funzione delle caratteristiche geologiche dell'area da investigare.

Tali studi dovranno obbligatoriamente analizzare nel dettaglio i seguenti aspetti:

- ✓ studio geomorfologico finalizzato all'analisi dei lineamenti presenti nell'area da investigare e nell'intorno significativo;
- ✓ assetto litostratigrafico al fine di determinare lo spessore dei terreni di riporto eventualmente presenti e la profondità del substrato;
- ✓ caratteristiche fisiche e geomeccaniche dei terreni di fondazione;
- ✓ misure piezometriche ed analisi dell'assetto idrogeologico finalizzata a determinare l'eventuale interazione della falda con le opere in progetto;
- ✓ per gli interventi che comportino un significativo incremento dei carichi dovrà essere verificata la capacità portante dei terreni di fondazione ed i relativi cedimenti, con le metodologie più accreditate dalla bibliografia scientifica, con lo scopo di optare per la tipologia fondazionale più idonea;
- ✓ per gli interventi che comportino un incremento dei carichi su strutture fondazionali esistenti, dovrà essere accertato che la loro tipologia sia compatibile con il nuovo assetto dei carichi;
- ✓ la regimazione delle acque di scorrimento superficiale e di gronda;
- ✓ accorgimenti tecnici atti alla mitigazione delle condizioni di pericolosità e di rischio.

(*) Le indagini geognostiche saranno indispensabili per gli interventi che comportino un significativo incremento dei carichi trasmessi al suolo. Per tutte le altre tipologie di intervento saranno a discrezione del professionista geologo incaricato.

⇒ con specifico riferimento alle attività agricole in essa comprese, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. In considerazione della particolare pericolosità geomorfologica che caratterizza tale Classe non sarà consentita la realizzazione di locali interrati. Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e geognostiche di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circ. 16/URE e dal D.M. 11/03/1988. Gli studi geologico-tecnici redatti da un professionista geologo, dovranno essere corredati da una campagna di indagini geognostiche sufficientemente estesa per caratterizzare l'area di intervento e l'intorno significativo circostante. Tali indagini geognostiche dovranno rispettare gli standard stabiliti dalla normativa tecnica vigente (es: prove penetrometriche statiche C.P.T., dinamiche S.C.P.T. e/o S.P.T. standard) e la loro tipologia dovrà essere quella più appropriata in funzione delle caratteristiche geologiche dell'area da investigare.

Tali studi dovranno obbligatoriamente analizzare nel dettaglio i seguenti aspetti:

- ✓ studio geomorfologico finalizzato all'analisi dei lineamenti presenti nell'area da investigare e nell'intorno significativo;
- ✓ assetto litostratigrafico al fine di determinare lo spessore dei terreni di riporto eventualmente presenti e la profondità del substrato;
- ✓ caratteristiche fisiche e geomeccaniche dei terreni di fondazione;
- ✓ misure piezometriche ed analisi dell'assetto idrogeologico finalizzata a determinare l'eventuale interazione della falda con le opere in progetto;
- ✓ calcolo della capacità portante dei terreni di fondazione e dei relativi cedimenti, con le metodologie più accreditate dalla bibliografia scientifica, avente lo scopo di optare per la tipologia fondazionale più idonea;
- ✓ la regimazione delle acque di scorrimento superficiale e di gronda;
- ✓ accorgimenti tecnici atti alla mitigazione delle condizioni di pericolosità e di rischio.

1.8. - Classe IIIa₄ (Aree di fondovalle)

Come definito nel paragrafo 9.5.2. tali aree sono state ritenute inidonee ad ospitare nuovi insediamenti.

Nel territorio comunale tale classe è presente lungo alcuni dei corsi d'acqua minori, nel particolare rappresentati dal Rio del Vallone di S. Andrea (acqua pubblica) e da uno degli impluvi tributari destri di tale corso d'acqua, perimetrati con una fascia di 10 m da entrambe le sponde. Si ritiene che nuove costruzioni riguardanti in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale non possano essere realizzati all'interno di questa classe, in quanto, con tale perimetrazione, si è inteso salvaguardare

aree di pertinenza dei corsi d'acqua: nuove costruzioni ostacolerebbero il naturale deflusso delle acque di eventuali piene con conseguente incremento del rischio.

Non vengono infine fornite prescrizioni a riguardo degli edifici esistenti in quanto all'interno di tale contesto non ne sussiste alcuno.

In considerazione del contesto geomorfologico della Classe IIIa₄, dovranno essere fatti rispettare, in modo ancor più restrittivo, i principi generali inerenti i corsi d'acqua di cui al seguente § 1.12. (es.: divieto di copertura dei corsi d'acqua, realizzazione di attraversamenti stradali dei corsi d'acqua mediante ponti accuratamente dimensionati, divieto di occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua tramite riporti vari ecc.).

1.9. - Classe IIIa₅ (Aree di versante)

Tale classe comprende esclusivamente le aree in frana attiva corrispondenti alle aree Fa del P.A.I. . Si ricorda che in tale classe rimangono in vigore le norme previste all'art. 9 comma 2 delle N.d.A. del P.A.I., che si intendono richiamate.

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.

1.10. - Classe IIIa₆ (Aree di versante)

Come definito nel paragrafo 9.5.2. tali aree sono state ritenute inidonee ad ospitare nuovi insediamenti.

All'interno di queste aree non insistono abitazioni isolate, pertanto non si

forniscono prescrizioni tecniche riferite alle stesse.

Pertanto è esclusivamente consentita la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e geognostiche di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circ. 16/URE e dal D.M. 11/03/1988. Gli studi geologico-tecnici redatti da un professionista abilitato, dovranno essere corredati da una campagna di indagini geognostiche sufficientemente estesa per caratterizzare l'area di intervento e l'intorno significativo circostante. Tali indagini geognostiche dovranno rispettare gli standard stabiliti dalla normativa tecnica vigente (es: prove penetrometriche statiche C.P.T., dinamiche S.C.P.T. e/o S.P.T. standard) e la loro tipologia dovrà essere quella più appropriata in funzione delle caratteristiche geologiche dell'area da investigare.

Tali studi dovranno obbligatoriamente analizzare nel dettaglio i seguenti aspetti:

- ✓ studio geomorfologico al fine di caratterizzare eventuali processi geomorfologici attivi o quiescenti nell'area di indagine;
- ✓ assetto litostratigrafico al fine di determinare lo spessore della coltre di copertura superficiale e/o dei terreni di riporto e la profondità del substrato;
- ✓ caratteristiche fisiche e geomeccaniche dei terreni di fondazione;
- ✓ eventuale presenza di circolazione idrica nel sottosuolo e sua eventuale interazione con le opere in progetto;
- ✓ verifica di stabilità del versante, con le metodologie più accreditate dalla bibliografia scientifica, sia nelle condizioni attuali che in quelle di progetto;
- ✓ calcolo della capacità portante dei terreni di fondazione e dei relativi cedimenti, con le metodologie più accreditate dalla bibliografia scientifica, avente lo scopo di optare per la tipologia fondazionale più idonea;
- ✓ la regimazione delle acque di scorrimento superficiale e di gronda;
- ✓ analisi di stabilità dei fronti di scavo e valutare la necessità di prevedere opere di sostegno provvisoriale;
- ✓ accorgimenti tecnici atti alla mitigazione delle condizioni di pericolosità e di rischio.

I tagli di versante dovranno essere evitati in quanto rappresentano un elemento a sfavore della stabilità.

Si rammenta che in tale classe sono comunque consentite le tipologie di intervento, non espressamente citate nel presente paragrafo, di cui all'art. 9, commi 2 e 3, delle N.d.A. del P.A.I. che si intendono richiamate.

1.11. - Classe IIIb₂ (Aree di fondovalle)

In tale classe è compreso il settore di territorio in cui insiste l'abitato di Cerro Tanaro interessato dall'evento alluvionale del novembre 1994 (cfr. Tav. 2) ed attualmente protetto dalle opere di riassetto di carattere pubblico.

Pertanto sono consentiti:

- ⇒ nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti: in considerazione del particolare contesto geomorfologico le nuove edificazioni dovranno essere limitate a ridotte strutture all'interno delle aree interpoderali, vista anche l'intensa urbanizzazione dell'area;
- ⇒ trasformazioni d'uso del suolo ed adeguamenti igienico-funzionali che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti (es: realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box auto, ricovero attrezzi, ecc.).

Gli interventi consentiti dovranno ottemperare alle seguenti prescrizioni:

- ⇒ il divieto di costruzione e/o ricostruzione di locali interrati, intendendosi per locali interrati quelli aventi quota di pavimento inferiore quella del piano campagna circostante originario (al netto dei riporti di progetto);
- ⇒ la realizzazione degli impianti tecnologici (es: riscaldamento e condizionamento) e dei quadri di comando elettrico al secondo piano fuori terra o ai piani superiori e/o soluzioni tecniche alternative di cui sia accertata l'idoneità;
- ⇒ il divieto di localizzare la residenza al primo piano fuori terra, ancorché rialzato, per interventi di nuovo impianto;
- ⇒ l'eventuale prescrizione di uso di porte a tenuta stagna per i locali posti al di sotto della quota compatibile con la piena di riferimento;
- ⇒ l'esclusione di depositi di materiali nocivi, pericolosi, insalubri, ecc. .

Le nuove costruzioni e tutti gli interventi che comportano incrementi dei carichi o modifiche del loro assetto sui terreni dovranno essere condizionati in fase attuativa di P.R.G.I. (a livello di singolo Permesso di costruire), all'esecuzione di studi geologico-tecnici e di compatibilità geomorfologica, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circ. 16/URE e dal D.M. 11/03/1988, redatti da un professionista geologo, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio.

Gli studi geologico-tecnici dovranno essere corredati da una campagna di indagini geognostiche (*) sufficientemente estesa per caratterizzare l'area di intervento e l'intorno significativo circostante. Tali indagini geognostiche dovranno rispettare gli standard stabiliti dalla normativa tecnica vigente (es: prove penetrometriche statiche C.P.T., dinamiche S.C.P.T. e/o S.P.T. standard) e la loro tipologia dovrà essere quella più appropriata in funzione delle caratteristiche geologiche dell'area da investigare.

Tali studi dovranno obbligatoriamente analizzare nel dettaglio i seguenti aspetti:

- ✓ studio geomorfologico finalizzato all'analisi dei lineamenti presenti nell'area da investigare e nell'intorno significativo;
- ✓ assetto litostratigrafico al fine di determinare lo spessore dei terreni di riporto eventualmente presenti e la profondità del substrato;
- ✓ caratteristiche fisiche e geomeccaniche dei terreni di fondazione;
- ✓ misure piezometriche ed analisi dell'assetto idrogeologico finalizzata a determinare l'eventuale interazione della falda con le opere in progetto;
- ✓ per le nuove costruzioni e per gli interventi che comportino un significativo incremento dei carichi trasmessi al suolo, dovrà essere verificata la capacità portante dei terreni di fondazione ed i relativi cedimenti, con le metodologie più accreditate dalla bibliografia scientifica, con lo scopo di optare per la tipologia fondazionale più

idonea;

- ✓ la regimazione delle acque di scorrimento superficiale e di gronda;
- ✓ accorgimenti tecnici atti alla mitigazione delle condizioni di pericolosità e di rischio.

(*) Le indagini geognostiche saranno indispensabili per le nuove costruzioni e per gli interventi che comportino un significativo incremento dei carichi trasmessi al suolo. Per tutte le altre tipologie di intervento saranno a discrezione del professionista geologo incaricato.

1.12. - Classe IIIb₄ (Aree di fondovalle)

Tale classe comprende una limitata porzione in corrispondenza della Stazione di Rocchetta Tanaro – Cerro che è stata inserita nell'area in dissesto ad intensità molto elevata (Ee_A) legata alla dinamica del Rio Freddo (cfr. Tav. 2), nonostante la presenza di opere di difesa idraulica lungo tale corso d'acqua. Si ricorda che in tale classe rimangono in vigore le norme previste all'art. 9 comma 5 delle N.d.A. del P.A.I., che si intendono richiamate.

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 1977, 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 valicato 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.

1.13. - Principi generali

A conclusione di quanto discusso precedentemente per ogni classe di pericolosità, verranno di seguito riportate ulteriori prescrizioni delle quali si ritiene indispensabile l'inserimento all'interno delle N.T.A. del P.R.G.I. .

- ✓ Regimazione delle acque: per tutti gli interventi consentiti nelle diverse classi di pericolosità individuate in Tav. 5, particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione di un accurato sistema drenante delle acque di scorrimento superficiale, di infiltrazione e di gronda per evitare possibili ristagni con conseguente saturazione dei terreni e decremento delle caratteristiche geotecniche. Le acque convogliate da tale sistema drenante non dovranno recare danni ai lotti circostanti.
- ✓ Rilevati:
 - prima di procedere alla loro realizzazione asportare dal piano di campagna il terreno vegetale e/o rimaneggiato, in modo che l'opera in progetto poggi su uno strato di terreno con caratteristiche fisico-meccaniche omogenee;
 - provvedere ad un accurato costipamento di tale piano, eventualmente mediante preventiva scarificazione dello stesso ed opportuna umidificazione;
 - posa degli strati di circa 30 cm di spessore, costipando ogni strato con la massima diligenza, utilizzando materiali granulari compresi fra i gruppi A1 e A2 (sottogruppi A₂₋₄ e A₂₋₅) della classificazione H.R.B. (A.A.S.H.O. M145-49);
 - i terreni da scegliere dovranno essere privi di materie estranee (sterpi, radici o parti organiche);
 - la pendenza da assegnare alla scarpata in progetto non dovrà essere superiore a 1/1 (45°);
 - realizzazione di un sistema di drenaggio superficiale con lo scopo di raccogliere e smaltire le acque piovane che cadono sul piano del rilevato e sulle sue immediate adiacenze, tramite fossetti di raccolta per evitare l'imbibimento e la conseguente perdita delle caratteristiche meccaniche del materiale costituente il rilevato stesso;
 - provvedere alla manutenzione periodica di tutto il sistema drenante per evitare eventuali intasamenti;
 - protezione della scarpata del rilevato tramite opere di ingegneria naturalistica che avrà il compito di ridurre l'azione di erosione da

- impatto e di dilavamento operata dalle acque superficiali.
- ✓ Cambi di destinazione d'uso di immobili siti in aree "pericolose": nei territori pericolosi di cui alle Classi terze non devono essere consentiti cambi di destinazione d'uso che implicino un aumento del rischio. Nel caso di modesti interventi, può essere eventualmente previsto un cambio di destinazione d'uso in territori pericolosi di cui alle Classi terze, solo a seguito di indagini puntuali che dettagliano il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare, e verifichino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio.
 - ✓ Copertura 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.
 - ✓ Attraversamenti stradali dei corsi d'acqua: le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.
 - ✓ Occlusioni: non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.
 - ✓ Reticolo idrografico non cartografato: dove presenti linee di drenaggio non cartografate negli elaborati grafici, si dovrà provvedere alla loro accurata pulizia e manutenzione periodica; inoltre non sarà consentita l'edificazione lungo l'intero tratto di tali alvei, dai settori di confluenza alla testata degli impluvi, anche in sintonia con quanto previsto dall'art. 21 delle N.d.A. al P.A.I. .
 - ✓ Opere di difesa idraulica: 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.
 - ✓ Campeggi: a fronte di quanto verificato nel corso di numerosi eventi alluvionali ed in considerazione della vulnerabilità delle strutture che occupano i campeggi e dell'elevato carico antropico, si esclude la realizzazione di nuovi campeggi in aree classificate nelle Classi terze.
 - ✓ Pratiche agronomiche: per i settori di territorio vulnerabili per gli aspetti di stabilità (Classe IIIa₅, Classe IIIa₆), si ritiene opportuno che le pratiche agronomiche siano improntate ad evitare peggioramenti delle condizioni di stabilità limite che generalmente caratterizzano questi ambienti. Sono pertanto da evitare quelle pratiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale (aratura profonda o a "rittochino", ecc.).