

INDICE

Parte I° - NORME GENERALI

Art. 1	FINALITA', OBIETTIVI E CRITERI DEL PIANO	Pag.	5
Art. 2	ESTENSIONE ED EFFICACIA DEL P.R.G.	Pag.	5
Art. 3	VALIDITA' DELLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NEL P.R.G.	Pag.	5
Art. 4	ELABORATI DEL P.R.G.	Pag.	5
Art. 5	DEFINIZIONI	Pag.	6
Art. 6	STANDARDS URBANISTICI	Pag.	7
Art. 7	STRUTTURA NORMATIVA DEL P.R.G.	Pag.	8
Art. 8	PRESCRIZIONI GENERALI DI INTERVENTO	Pag.	8
Art. 9	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONI D'USO	Pag.	8
Art. 10	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO	Pag.	14
Art. 11	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA	Pag.	22
Art. 12	PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO	Pag.	23
Art. 13	CONDIZIONI DI INTERVENTO	Pag.	23
Art. 14	CONDIZIONI DI CARATTERE TECNICO GESTIONALE	Pag.	23
Art. 15	CONDIZIONI DI CARATTERE SOCIO FUNZIONALI	Pag.	24
Art. 16	VINCOLI AMBIENTALI	Pag.	24
Art. 17	INDIVIDUAZIONE DEL CIGLIO STRADALE E DISTANZE MINIME DEGLI EDIFICI DAL CONFINE	Pag.	25
Art. 18	SISTEMAZIONE DELLE AREE DI ARRETRAMENTO	Pag.	27
Art. 19	GERARCHIA FUNZIONALE DELLA DISCIPLINA NORMATIVA	Pag.	27

Parte II° - AREE DI P.R.G.C. - NORME

Art. 20	SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO	Pag.	31
Art. 21	EDIFICI ED AREE DA TUTELARE	Pag.	31
Art. 22	AREA DI CENTRO STORICO (C.S.)	Pag.	32
Art. 23	AREA DI CENTRO URBANO (C.U.)	Pag.	37
Art. 24	AREA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (C.R.)	Pag.	42
Art. 25	AREA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (A.P.)	Pag.	45
Art. 26	AREA PER ATTIVITA' RICREATIVI PRIVATE (A.R.P.)	Pag.	51
Art. 27	AREA PER ATTIVITA' RICETTIVE	Pag.	52
Art. 28	AREA AGRICOLA	Pag.	55
Art. 29	AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE (A.E.)	Pag.	64
Art. 30	AREE A VERDE PRIVATO (V.P.)	Pag.	64
Art. 31	AREE DI SALVAGUARDIA (A.S.)	Pag.	64
Art. 32	AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI (I.T.)	Pag.	65
Art. 33	AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO (S.P.)	Pag.	67
Art. 34	AREE ED ELEMENTI DI SPECIFICO INTERESSE STORICO, ARTISTICO, CULTURALE, PAESAGGISTICO E NATURALISTICO NELL'AMBITO DEL P.T.O. E DEL P.D.A.	Pag.	69

Parte III° - NORME FINALI

Art. 35	PARCHEGGI PRIVATI	Pag.	73
Art. 36	BARRIERE ARCHITETTONICHE	Pag.	73
Art. 37	DEROGHE	Pag.	73
Art. 38	DECADIMENTO DEI VINCOLI	Pag.	73
Art. 39	EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE	Pag.	73
Art. 40	REGOLAMENTO EDILIZIO	Pag.	73
Art. 41	VERIFICHE E VINCOLI A CARATTERE IDROGEOLOGICO	Pag.	73
Art. 42	ALLONTANAMENTO DI INSEDIAMENTI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI AREA	Pag.	76
Art. 43	NORMATIVA ANTISISMICA	Pag.	76

Parte IV° - SCHEDE

PARTE I°

NORME GENERALI

Art. 1 - FINALITA', OBIETTIVI E CRITERI DEL PIANO

Le finalità, gli obiettivi e i criteri del P.R.G., specificati nella relazione Illustrativa, secondo quanto previsto dalla L.R.U. agli articoli 11 e 82, tendono essenzialmente a:

- migliorare il rapporto tra insediamenti, servizi e infrastrutture;
- recuperare il patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- salvaguardare le risorse naturali ed il patrimonio storico, artistico e ambientale;
- permettere una equilibrata espansione del centro abitato sulla base di previsioni demografiche e socioeconomiche;
- riordinare gli insediamenti produttivi;
- soddisfare i fabbisogni pregressi e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
- difendere attivamente il patrimonio agricolo e le attività connesse;
- garantire il coordinamento programmatico degli interventi pubblici e privati.

Il conseguimento di tali finalità ed obiettivi costituisce condizione per l'attuazione delle previsioni di progetto.

Art. 2 - ESTENSIONE ED EFFICACIA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) estende la sua efficacia sull'intero territorio del Comune di Sanfront, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti Norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle Tavole di Piano.

Il presente Piano, in base alla L.R. 56/77 e s. m. i., sarà sottoposto a revisione alla scadenza del termine di DIECI ANNI dalla data di approvazione.

Le presenti Norme di Attuazione costituiscono parte essenziale del P.R.G.: definiscono la disciplina necessaria a consentire il controllo normativo dell'intero processo di pianificazione configurato dal P.R.G.; stabiliscono le **prescrizioni**, le **condizioni** e i **vincoli**; integrano le definizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

Art. 3 - VALIDITA' DELLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NEL P.R.G.C.

Le presenti Norme, nonché gli altri documenti del P.R.G.C., sono riferite alle Leggi 17.8.1942 n° 1150, 28.1.1977 n° 10 con le successive modificazioni ed integrazioni; alla Legge Regionale 5.12.1977 n° 56 con tutte le successive modificazioni ed integrazioni; alla legge 5.8.1978 n° 457 e s. m. i.; ed altresì a tutta la vigente legislazione in materia.

Ogni riferimento delle presenti N.T.A. o di altri documenti di P.R.G. a norme legislative, è da intendere completo di tutte le modifiche ed integrazioni apportate a tali norme da leggi successive fino alla data di adozione del presente Piano Regolatore Generale.

Sono riconfermati nella loro validità e recepiti nel presente P.R.G. gli S.U.E. già approvati e/o in corso di completamento od esecuzione.

Art. 4 - ELABORATI DEL P.R.G.

Gli elaborati che costituiscono il Piano, ai sensi dell'art. 14 della L.R.U., sono:

1. Allegati Tecnici e Tavole, comprendenti le indagini, le analisi e le rappresentazioni cartografiche, precisate al punto 2 dell'art. 14 della L.R.U.. Trattandosi di Variante al Piano si fa

riferimento agli allegati del P.R.G. precedente e vigente.

2. Tavole di Piano che sviluppano le previsioni della Variante e più precisamente:
 - Tav. 3/a/1 - Planimetria sintetica – scala 1:25.000
 - Tav. 3/b 1 - Planimetria di P.R.G.C. – scala 1:5.000
 - Tav. 3/b 2 - Planimetria di P.R.G.C. – scala 1:5.000
 - Tav. 3/c 1 - Planimetria di P.R.G.C. - capoluogo – scala 1:2.000
 - Tav. 3/c 2 - Planimetria di P.R.G.C. – Fraz. Robella – scala 1:2.000
 - Tav. 3/c 3 - Planimetria di P.R.G.C. – Fraz. Rocchetta – scala 1:2.000
 - Tav. 3/d - Planimetria del centro storico – scala 1:1.000
 - Tav. 1 - Relazione illustrativa
 - Tav. 4 - Norme Tecniche di Attuazione – schede
 - Studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici ai sensi della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP

Art. 5 - DEFINIZIONI

Ai fini dell'applicazione delle Norme che seguono si fa riferimento alle seguenti definizioni, rinviando, per quanto non indicato specificatamente, al Regolamento Edilizio o ad altra fonte normativa.

1. **AREA:** quando non diversamente specificato, si intende per Area una parte del territorio comunale, topograficamente individuata nelle Tavole di P.R.G., la cui modificazione è disciplinata dal Piano stesso con Norme operative omogenee.
2. **LOTTO:** superficie minima che consente la costruzione di una cellula edilizia.
3. **AMBITO:** insieme topograficamente delimitato, di aree sottoposte a particolare disciplina, ad esempio:
 - zona di recupero ex art. 27 Legge 457/78 ;
 - ambito soggetto a strumento urbanistico esecutivo ;
 - ambito riconosciuto come bene culturale ed ambientale ai sensi art. 24 L.R.U.
4. **CELLULA EDILIZIA:** si intende un insieme organico e funzionale di elementi edilizi e di superfici libere ad essi afferenti, dotato di accesso principale esterno.
5. **EDIFICIO RURALE:** si definisce edificio o residenza rurale un fabbricato ad uso abitazione dei soggetti di cui al terzo comma dell'art. 25 della L.R.U..
6. **EDIFICIO UNIFAMILIARE:** si intendono quelle abitazioni che presentano caratteristiche oggettive tali da essere ritenute fruibili da una sola famiglia. Si considera come discriminante tra unifamiliare e plurifamiliare, la presenza di un unico blocco cucina all'interno del fabbricato (anche se a più piani) ed un unico accesso esterno (anche in caso di ampliamento). La valutazione deve avvenire tenuto conto dell'interesse del lotto d'intervento e non solo nella parte per cui sia previsto un intervento edilizio.
7. **CORTINA EDILIZIA:** si intende la sequenza in allineamento di almeno tre edifici contigui
8. **BASSO FABBRICATO:** si intendono le costruzioni aperte (tettoie) o chiuse destinate ad autorimessa o ricovero attrezzi, al servizio delle abitazioni; potranno essere costruite anche in aderenza o a confine della proprietà di terzi solo se l'altezza esterna di colmo sarà inferiore a mt. 3,00 e avranno un'altezza interna utile non superiore a mt. 2,50. In ogni caso devono

sempre rispettare il rapporto di copertura fondiario complessivo di zona.

9. **PERTINENZA:** si intende la parte edificata e non, costituente servizio complementare ed esclusivo funzionalmente connessa nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che non comporti comunque aggravio sulle opere di urbanizzazione.
10. **DESTINAZIONE D'USO:** si intende destinazione d'uso di area o di edificio, l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che, secondo la classificazione adottata, di cui alle presenti norme, sono prescritte o ammesse nell'area considerata. Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, si intende un passaggio dall'una all'altra delle classi d'uso distintamente elencate nelle presenti norme.
11. **DESTINAZIONE D'USO SPECIFICA:** si intende per destinazione d'uso specifica di un'area, di un edificio o di una parte di esso, l'attività soggettiva svolta, al momento dell'adozione del P.R.G.C., nello spazio interessato, comprovato da certificato catastale o da altro documento certificativo.
12. **INTERVENTO URBANISTICO:** si intende il complesso di interventi e di operazioni edilizie, previsti da uno strumento urbanistico esecutivo, di cui all'Art. 32 L.R.U., nell'ambito interessato.
13. **STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:** per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascun S.U.E. si rimanda al relativo articolo della L.R.U.:
 - PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.) Art. 38, 39, 40.
 - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (P.E.E.P.) Art. 41.
 - PIANI DI RECUPERO (P.d.R.) Art. 41 bis e 43.
 - PIANI DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) Art. 42.
 - PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI (P.E.C.) Art. 43, 44 contenuto delle relative convenzioni Art. 45.
 - PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE (P.E.O.P.) Art.47.
14. **INTERVENTO EDILIZIO:** si intende il complesso delle operazioni, oggetto di autorizzazione, concessione edilizia o concessione convenzionata, volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area interessata.

Art. 6 – STANDARDS URBANISTICI

Al fine di migliorare la dotazione di servizi e spazi pubblici in funzione degli insediamenti residenziali, produttivi e terziari, ai sensi degli artt. 21 e 22 della L.R.U., il Piano fa riferimento ai seguenti standards:

1. Attrezzature e servizi per gli insediamenti residenziali: poiché nel Comune la popolazione prevista è superiore a 2.000 abitanti, la dotazione che dovrà essere progressivamente assicurata, come valore minimo, è fissata in 25 mq./abitante;
2. Attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: nel caso di aree di nuovo impianto la dotazione minima è fissata nella misura minima del 10% della superficie territoriale a tale scopo destinata; nel caso di aree di completamento e di impianti industriali che si confermano nella loro ubicazione la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria. Tali quote sono da articolarsi per diversi usi di servizio, in funzione delle caratteristiche specifiche degli insediamenti stessi e del contesto.
3. Attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali: nei casi di intervento all'interno del Centro Storico, di Centro urbano ed in aree di Completamento la dotazione minima è stabilita nella misura minima del 80% della superficie lorda di pavimento; in aree di nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento; inoltre dovrà essere rispettato il fabbisogno totale dei posti parcheggio come

richiesto e prescritto all'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999. Le dotazioni minime di aree a servizio prescritte dovranno essere destinate, almeno per il 50% a parcheggi pubblici.

Per superfici di ridotte dimensioni e/o per particolari condizioni, quando non sia possibile o ritenuto superfluo ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, e a condizione che a distanza utile esista già una idonea dotazione di aree a parcheggio pubblico, le aree previste in dismissione per le attività commerciali, per le attività produttive e/o artigianali di servizio, da realizzarsi all'interno delle aree di C.S., C.U. e A.P., potranno essere monetizzate al fine di un loro puntuale recupero entro le aree per servizi pubblici previste dal P.R.G.C...

Art. 7 – STRUTTURA NORMATIVA DEL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. controlla normativamente mediante **Prescrizioni** generali e specifiche la modificazione, tipologicamente determinata, dell'uso, della consistenza edilizia e dell'assetto tipologico di ogni edificio o area esistente nel territorio comunale, per assicurare il graduale raggiungimento delle finalità e degli obiettivi di interesse generale che gli sono propri.

Agli stessi fini, in conformità al disposto di cui ai punti 9 e 10 dell'Art. 12 della L.R.U., il P.R.G. prestabilisce altresì **Condizioni** di intervento di interesse generale, al cui verificarsi è subordinata l'attuabilità delle previsioni del Piano stesso.

In conformità ai disposti di cui all'Art. 13 settimo comma, e degli Art. 24, 27, 28, 29, 30 della L.R.U., il Piano impone **Vincoli** al cui rispetto è subordinata l'attuazione delle previsioni del Piano medesimo.

Art. 8 - PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

Il P.R.G. controlla normativamente la modificazione, tipologicamente determinata, dell'uso, della consistenza e dell'assetto di ogni edificio o area esistente nel territorio comunale, mediante prescrizioni generali e specifiche di:

- **Destinazioni d'uso** per il controllo normativo delle modificazioni delle utilizzazioni in atto di ogni immobile esistente (edificio o area). (cosa fare)
- **Tipologia d'intervento** per il controllo normativo delle operazioni tendenti ad attuare le modificazioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia e di assetto tipologico. (in che modo fare).
- **Consistenza edilizia** per il controllo normativo delle modificazione della qualità di edificazione di ogni immobile esistente (edificio o area). (quanto fare)
- **Assetto tipologico** per il controllo normativo della modificazione dell'assetto fisico e funzionale di ogni immobile esistente (edificio o area). (come fare)

Art. 9 - PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il Piano definisce, per ciascuna parte di territorio, prescrizioni di destinazione d'uso coerenti e compatibili col ruolo ad essa assegnato, con riferimento alla seguente classificazione di usi o attività:

r - residenziale

s – servizi, attrezzature ed attività sociali di livello comunale (ai sensi dell'art. 21 L.U.R.)

s1 - servizi per l'istruzione;

s2 - spazi pubblici a parco, gioco e sport;

s3 - spazi pubblici per parcheggio;

- s4** - servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi);
- s5** - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense e varie);
- s6** - attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie).

p - attività produttive:

- p1** - attività produttive del settore primario: agricole e forestali;
- p2** - attività produttive del settore secondario: industriale e artigianale;
- p3** - attività produttive del settore terziario e attività direzionali.

L'edificazione sarà consentita nelle varie aree nell'osservanza delle destinazioni d'uso delle medesime. Gli insediamenti rispondenti alle destinazioni d'uso prescritte potranno tuttavia essere autorizzati solo nel caso non costituiscano (causa l'esercizio di attività nocive o inquinanti, l'attrazione di traffico o di quantità di persone o merci da ritenere molesto o non sopportabile dalla rete viaria locale, il contrasto con esigenze ambientali di tutela e decoro) motivo di perturbazione dell'ambiente circostante.

In tal senso, in sede di valutazione dello strumento attuativo (P.P., P.E.C., ecc.), ovvero in presenza di una puntuale proposta progettuale e d'uso, potranno essere ridimensionate o respinte, dandone motivazione, attività che si configurino incompatibili con l'ambito di intervento.

DESTINAZIONI D'USO PROPRIE

Sono quelle che caratterizzano le varie aree omogenee in cui è suddiviso il territorio comunale in virtù delle presenti Norme. Si precisa che vengono assimilati agli impianti industriali gli insediamenti destinati:

- + alle attività artigianali aventi caratteristiche di produzione in serie e che comunque non rivestano la caratteristica di servizio agli insediamenti residenziali;
- + all'attività di commercio all'ingrosso di prodotti non connessi all'agricoltura;
- + alle attività di immagazzinamento delle merci che non siano a diretto servizio dei singoli esercizi commerciali ubicati nelle zone residenziali;
- + alle attività generali di servizio ai trasporti come grandi officine di riparazione per autoveicoli pesanti quali autocarri, autopullman e simili.

Si precisa altresì che le attività di trasformazione, immagazzinamento e commercializzazione dei prodotti agricoli saranno assimilate alle attività agricole e come tali potranno essere ammesse nelle aree agricole, a condizione che il lotto di riferimento sia servito da adeguata urbanizzazione e previo pagamento degli oneri di urbanizzazione.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono quelle per cui non sono previste aree specifiche di P.R.G.C. o che pur comportando insediamenti propri di alcune aree potranno trovare posto in altre aree nei modi e con i vincoli sotto indicati.

Le residenze saranno ammesse:

- a) nelle aree destinate ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati esclusivamente nei casi di abitazione del personale di custodia degli impianti, del proprietario o del direttore, con divieto assoluto di cessione o locazione a terzi non addetti agli impianti medesimi, in misura di una unità abitativa non superiore a 150 mq per ogni impianto produttivo. Per le attività produttive con superficie coperta superiore a mq. 2.000 sarà ammessa la realizzazione

di una seconda unità abitativa di mq. 150.

- b) nell'area agricola solo per le esigenze di conduzione dei fondi agricoli o secondo quanto sarà meglio specificato nelle norme per quest'area;
- c) in tutte le aree dove siano ammessi strutture per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale, solo per le abitazioni del personale di custodia.

Locali destinati alla distribuzione commerciale: ~~l'esercizio di attività commerciale è consentito sul territorio comunale nel rispetto del D.Lgs. 114/98, della L.R. 28/99, della D.C.R. 29.10.99 n. 563-13414, così come modificate dalla L.R. n. 37 del 30.12.03 e dalla D.C.R. 23.12.03 n. 347-42514, nonché in base alle presenti norme di attuazione.~~

~~Il P.R.G. individua le seguenti zone di insediamento commerciale:~~

~~a) addensamenti commerciali:~~

- ~~-A.1. addensamento storico rilevante (centro storico del capoluogo): la perimetrazione coincide con l'area di centro storico;~~
- ~~-A.5. addensamento commerciali extraurbani (arteriali): non sono stati riconosciuti sul territorio comunale addensamenti del tipo A.5;~~

~~b) Localizzazioni commerciali urbane ed extra urbane:~~

- ~~- non vengono individuate localizzazioni commerciali sul territorio comunale; ai sensi dell'art. 22 (della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificate dalla D.C.R. 23.12.03 n. 347-42514) eventuali localizzazioni commerciali di tipo L.1 e L.2, potranno essere riconosciute (nell'ambito delle Aree Produttive), nel rispetto dei parametri dell'art. 14 (della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificate dalla D.C.R. 23.12.03 n. 347-42514), in sede di esame delle istanze per nuove aperture.~~

~~La compatibilità territoriale delle differenti "tipologie delle strutture distributive" è fissata inderogabilmente nella tabella A proposta di seguito.~~

~~Esternamente agli addensamenti commerciali precedentemente specificati, è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree di seguito specificate:~~

- ~~- a) nelle aree di Centro Urbano e Completamento Residenziale compatibilmente con le caratteristiche ambientali di queste;~~
- ~~- b) nelle aree per attività produttive (A.P.) esistenti e di nuovo impianto.~~

~~La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobiliifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e similari) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorchè comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la Registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impiego d'obbligo tra comune e operatore che delimita la superficie di vendita e costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art.7 del D.lgs. n.114/1998.~~

~~La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico eccede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita e da essa separata e distinta da pareti continue.~~

~~Per le attività del presente paragrafo, la dotazione di spazi per parcheggi pubblici o di uso pubblico è stabilita nella misura prevista dall'art. 21, comma 1, punto 3, della L.R.56/77 e s. m. ed i.. Per le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq. dovrà essere assunto lo standard maggiore tra quello indicato dall'art.21 e quello derivante dall'applicazione dell'art.25 degli Indirizzi Generali di cui al D.C.R. 563-13414 del 26.10.99, così come modificate dalla D.C.R. 23.12.03 n. 347-42514, del quale si riporta in allegato la tabella B "tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio".~~

Con riferimento all'art. 26 della D.C.R. 563-13414, così come modificate dalla D.C.R. 23.12.03 n. 347-42514, negli addensamenti commerciali A.1, è sempre prevista la possibilità della monetizzazione delle aree per parcheggio per servizi di vicinato; negli stessi addensamenti, per le medie e grandi strutture la possibilità di monetizzazione è limitata nella misura massima del 50% della dotazione di legge. I proventi della monetizzazione dovranno essere finalizzati alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento della realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica.

Il rilascio del Permesso di costruire relativo all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a 1.500 mq. è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D. lgs. 114/98, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq. 4.000.

Le attività commerciali si dovranno svolgere nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati. Non sono stati individuati tra tali beni parti del tessuto commerciale o singoli esercizi commerciali, pubblici esercizi o attività artigianali aventi valore storico e artistico ubicati nell'ambito dell'addensamento storico rilevante.

Verificare l'eventualità di una valutazione di impatto sulla viabilità o/o di una analisi di compatibilità ambientale, quando specificatamente richiesti dagli artt. 26 e 27 della D.C.R. 563-13414, così come modificate dalla D.C.R. 23.12.03 n. 347-42514.

Tabella A) della Compatibilità territoriale delle strutture distributive: comuni minori non turistici

QUADRO GENERALE

TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI		LOCALIZZAZIONI	
		A1	A5	L1	L2
VICINATO	Fino a 150	SI	SI	SI	SI
M-SAM-1	151-250	SI	NO	SI	NO
M-SAM-2	251-900	SI	SI	SI	SI
M-SAM-3	901- 1500	NO	NO	NO	SI (1)
M-SE-1	151-400	SI	SI	SI	SI
M-SE-2	401-900	SI	SI	SI	SI
M-SE-3	901- 1500	NO	SI	SI	SI
M-CC	151- 1500	SI	SI	SI	SI
G-SM-1	1501-4500	NO	SI (2)	NO	NO
G-SE-1	1501-3500	NO	SI	NO	SI
G-SE-2	3501-4500	NO	SI	NO	NO

A1= Addensamenti storici rilevanti

A5= Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)

L1= Localizzazioni commerciali urbano non addensate

L2= Localizzazioni commerciali urbano periferiche non addensate

NOTE:

(1) Solo nell'ambito dei centri commerciali compatibili con la presente tabella

(2) Fino a mq. 2500 di vendita

Tabella B) del Fabbisogno totale dei posti parcheggio:

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM 2 (*)	400-900	$N=35+0,05(S-400)$
M-SAM 3	901-1800	$N=60+0,10(S-900)$
M-SAM 4	OLTRE 1800	$N=140+0,15(S-1800)$
G-SM 1	FINO A 4500	$N=245+0,20(S-2500)$ (**)
G-SM 2	OLTRE 4500	$N=645+0,25(S-4500)$
G-SM 3		
G-SM 4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N=0,045 \times S$
G-SE 1	DA 1501 O 2501 A OLTRE 6000	$N=40+0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC=N+N'$ (***)
G-CC 1	FINO A 12000	$NCC=N+N'$ (***)
G-CC 2		
G-CC 3	OLTRE 12000	$NCC=(N+N') \times 1,3$ (***)
G-CC 4		

Note:

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 dell'art. 25 della D.C.R. 563-13414, così come modificate dalla D.C.R. 23.12.03 n. 347-42514.

(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di 2.500 mq di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da 1.801 mq a 2.500 mq.

(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale. N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale

Le previsioni commerciali contenute nello S.U. non costituiscono adeguamento ai disposti di cui all'art. 6, comma 5 del D.Lgs. 114/98 e dell'art. 4 della L.R. 28/99 di cui all'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata dalla D.C.R. 347-42514 del 23.12.2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006.

I locali destinati alle attività artigianali e alle piccole attività industriali, comprese quelle assimilate all'industria, saranno ammesse esclusivamente nelle aree destinate alle attività produttive.

Le attività artigianali di servizio della persona saranno ammesse:

- a) nelle aree di centro storico, centro urbano compatibilmente con le caratteristiche ambientali di queste;
- b) nelle aree di completamento residenziale;
- c) nelle aree produttive, con superfici utili fino a mq. 150, compatibilmente con le caratteristiche ambientali e nel rispetto degli standards urbanistici (art. 21 comma 1 punto 3 della L.U.R.).

I locali destinati ad uffici, agenzie e sedi di attività di servizio, professionale, di credito, direzionale, saranno ammesse:

- a) nelle aree di Centro Storico, Centro Urbano e Completamento Residenziale compatibilmente con le caratteristiche ambientali di queste;
- b) nelle aree destinate a nuovi insediamenti residenziali;
- c) nelle aree di tipo produttivo esclusivamente per attività amministrative e direzionali di zona connesse all'attività produttiva ivi svolta.

Le costruzioni per impianti tecnici a servizio dell'agricoltura (stalle, silos, serre. ecc.) saranno ammesse esclusivamente nell'area agricola compatibilmente con le esigenze di igiene e di pubblico decoro; il loro dimensionamento dovrà risultare proporzionale alle documentate esigenze delle aziende agricole singole od associate interessate. In ogni caso i fabbricati per allevamenti zootecnici a servizio di aziende agricole, considerati insediamenti civili dalla normativa vigente in materia di inquinamenti (cioè quelli attualmente aventi un carico di peso vivo per ettaro di superficie aziendale inferiore a 40 quintali) dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

Per i nuovi impianti e per gli ampliamenti:

a) bovini allevati in modo tradizionale, con produzione di letame:

- distanza dai confini delle aree residenziali: m. 100
- distanza da ogni casa di abitazione: m. 20
- distanza dalla casa di abitazione del conduttore: m. 10

b) sanati e avicunicoli :

- distanza dai confini delle aree residenziali: m. 100
- distanza da ogni casa di abitazione di terzi: m. 20
- distanza da ogni casa rurale: m. 20
- distanza della casa di abitazione del conduttore: m. 10

c) suini:

- distanza dai confini delle aree residenziali: m. 150
- distanza da ogni casa di abitazione di terzi: m. 50
- distanza da ogni casa rurale: m. 50
- distanza della casa di abitazione del conduttore: m. 10

Le distanze da case di abitazione di terzi possono essere ridotte fino a distanze pari a quelle del conduttore qualora venga prodotta scrittura privata di assenso registrata.

I rilasci delle concessioni relative a tali strutture dovrà avvenire previo parere delle competenti autorità sanitarie.

Gli allevamenti zootecnici considerati assimilabili agli insediamenti produttivi, a norma della vigente legislazione in materia di inquinamento (cioè quelli aventi un carico di peso vivo per ha. superiore a 40 q.li), non saranno ammesse sul territorio comunale.

Le attrezzature per le attività di trasformazione, immagazzinamento e commercializzazione dei prodotti agricoli sono equiparate alle attrezzature per l'attività agricole e come tali potranno essere ammesse nelle aree produttive o nelle aree agricole a condizione che il lotto di riferimento sia urbanizzato e servito da adeguata viabilità e previo pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Le costruzioni destinate alle attività ricettive (alberghi, motels, campeggi e simili), oltre che nelle specifiche aree identificate dal P.R.G.C., saranno ammesse anche:

- a) esclusivamente alberghi, con non più di 15 posti letto, nelle aree di Centro Storico e 25 posti letto nel Centro Urbano compatibilmente con il contesto ambientale ed i supporti infrastrutturali esistenti e previsti (parcheggi in misura adeguata, traffico indotto, rispetto della normativa vigente in materia di inquinamento acustico, ecc.);
- b) nell'area produttiva A.P.26 esclusivamente per attività di "Bed & Breakfast", area per sosta camper e/o campeggio nel rispetto degli standards urbanistici (art. 21 comma 1 punto 3 della L.U.R.).

I pubblici esercizi quali bar, caffè, ristoranti, ecc. saranno ammessi:

- a) nelle aree di centro storico, centro urbano compatibilmente con le caratteristiche ambientali di queste;
- b) nelle aree di completamento residenziale;
- c) nelle aree produttive, esclusivamente per bar, caffè e ristoranti, con superfici utili fino a mq. 150, compatibilmente con le caratteristiche ambientali e nel rispetto degli standards urbanistici (art. 21 comma 1 punto 3 della L.U.R.).

Le attrezzature pubbliche di interesse generale ove non contemplate in apposite aree individuate dal P.R.G.C. saranno ammesse in tutte le aree territoriali omogenee.

Art. 10 - PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

Le prescrizioni generali di tipologia di intervento sono, ai termini dell'Art. 13 della L.R.U. e Art. 31 della L. 457/78, con le specificazioni di cui alla Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.04.84 e con ulteriori indicazioni del P.R.G.:

A) MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano 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.

Opere ammesse :

FINITURE ESTERNE:

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

ELEMENTI STRUTTURALI :

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

FINITURE INTERNE :

riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI :

riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI :

- riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché l'installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.
- per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche nei locali, nŹ aumento delle superfici utili.

Qualora i caratteri delle finiture siano già parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.)

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Opere ammesse :

FINITURE ESTERNE :

rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; 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.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI :

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

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE :

- realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.
- per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

FINITURE ESTERNE :

riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI :

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI :

- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.
- per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili al calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, né consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento 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.

Il P.R.G.C. definisce due sottoclassi di intervento e precisamente:

C1) RESTAURO CONSERVATIVO.

Esso é finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Il restauro conservativo é rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

Non si esclude, tuttavia, la possibilità di realizzare interventi di restauro con l'utilizzo di tecniche differenti da quelle del ripristino storico e filologico; in tal caso è necessario che siano predisposti strumenti urbanistici esecutivi, che precisino in modo puntuale questi interventi. Negli ambiti delle zone di centro storico, nonché per gli edifici di pregio evidenziati con l'asterisco sulle tavole di P.R.G.C., l'attuazione dei suddetti strumenti urbanistici esecutivi è subordinata al parere vincolante della Commissione Regionale di cui all'Art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m. e i..

Opere ammesse :

FINITURE ESTERNE :

restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

ELEMENTI STRUTTURALI :

ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI :

restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia é consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE :

restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

FINITURE INTERNE :

restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle

stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI :

realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti ELEMENTI STRUTTURALI e TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI :

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

C2) RISANAMENTO CONSERVATIVO.

Esso è 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 dell'art. 24 della L.R. n. 56/77, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio.

Opere ammesse :

FINITURE ESTERNE :

ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e dalla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

ELEMENTI STRUTTURALI :

ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:

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

TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE:

ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e la suddivisione di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

FINITURE INTERNE :

ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI :

realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI :

- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.
- per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità. e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività. produttiva o commerciale.

E' ammessa la sostituzione di solai in legno, non di pregio, interni agli edifici solo nel caso di assoluta necessità per la tutela dell'incolumità, previo accertamento della pericolosità con relazione tecnica strutturale redatta e sottoscritta da tecnico abilitato ed iscritto negli Albi Professionali, e qualora non risulti possibile provvedere ad opere di consolidamento o di ripristino per le aree degradate e limitate; nel caso di volte, nelle condizioni di cui sopra, è ammessa la sostituzione con elementi strutturali diversi, sempre nel rispetto della procedura prima indicata.

D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono 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.

Il P.R.G.C. definisce due sottoclassi di intervento e precisamente :

D1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A, sono volti al mantenimento dell'impianto originario dell'edificio, con esclusione di trasformazioni urbanistiche di rilievo, senza aumento di "carico urbanistico", con la conservazione delle facciate esterne, dei volumi esistenti, della forma e delle pendenze dei tetti e dell'apparato decorativo.

Opere ammesse :

FINITURE ESTERNE :

rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

ELEMENTI STRUTTURALI :

consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse le realizzazioni di nuovi orizzontamenti, qualora comportino aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti, nonché le quote di imposta e colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni, in ferro o in legno, nelle aree di impianto storico, con altezze minime tra il pavimento finito del soppalco ed il soffitto finito non minore di mt. 2,00 e tra il pavimento del locale e l'intradosso della struttura del soppalco non minore di mt. 2,20; la superficie del soppalco non potrà superare 1/2 della superficie netta del vano in cui è ricavato. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI :

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

TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE :

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

FINITURE INTERNE :

rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI :

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI :

- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio. Qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare

aumento della superficie utile di calpestio.

- per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumenti delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

D2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B sono volti 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (rif. D.P.R. n. 380 del 2001 art. 3, così modificato dal D.Lgs. n. 301 del 2002). E' consentito il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

Opere ammesse :

FINITURE ESTERNE :

rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

ELEMENTI STRUTTURALI :

consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purché ne 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 edilizi o 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, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI :

valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

FINITURE INTERNE :

rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI :

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI :

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

E' ammesso, per necessità igienico-sanitarie e/o motivi strutturali, sopraelevare le coperture degli edifici al fine di adeguare le altezze di interpiano esistenti. Tale sopraelevazione non potrà essere superiore a cm. 70. La sopraelevazione è da riferire alla parete di imposta del tetto.

E) DEMOLIZIONE

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di 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 ai sensi del punto seguente.

F) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

L'intervento di demolizione e ricostruzione, nelle aree in cui esso è consentito e valendo le norme di cui al precedente punto E) per la demolizione, consente la realizzazione di un nuovo volume che

non dovrà risultare superiore a quello dell'edificio preesistente (così come non dovranno essere inferiori all'esistente le distanze dai fabbricati contigui e superiori le altezze) salvo specifiche norme contenute nelle prescrizioni per le singole aree di P.R.G..

Nel caso in cui si modifichino le altezze (eccedenti quelle necessarie a raggiungere gli standard minimi di abitabilità dal punto di vista igienico-sanitario) o le distanze, rispetto a quelle del fabbricato preesistente, occorrerà tenere conto delle prescrizioni contenute nel punto successivo a proposito degli ampliamenti e/o sopraelevazioni.

G) AMPLIAMENTO E/O SOPRAELEVAZIONE

Gli interventi di AMPLIAMENTO sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti all'interno della sagoma; essi devono avvenire secondo le prescrizioni e nel rispetto degli indici fissati per ogni singola area di P.R.G. dalle presenti N.T.A. Solo ed esclusivamente per l'attività produttiva viene considerato ampliamento anche l'esecuzione di corpi separati dal fabbricato principale purché abbiano destinazione conforme e connessa all'attività principale e siano realizzati nella stessa proprietà.

Gli interventi di SOPRAELEVAZIONE sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato; essi devono avvenire secondo le prescrizioni e con il rispetto degli indici fissati per ogni singola area di P.R.G.C. dalle presenti N.T.A.

In particolare valgono le prescrizioni seguenti:

- 1) All'interno del Centro Storico gli ampliamenti e le sopraelevazioni sono soggetti al rispetto delle prescrizioni derivanti dai combinati disposti del Codice Civile e del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (art. 8 e 9).
- 2) All'interno di tutte le restanti aree gli ampliamenti e le sopraelevazioni dovranno rispettare, oltre le prescrizioni contenute nelle norme per ogni singola area, le seguenti limitazioni:
 - nel caso di ampliamento, la distanza minima dei nuovi fili di fabbricazione dai confini e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni a meno che l'ampliamento dell'edificio avvenga dalla parte opposta a quella nei cui confronti non può essere rispettata la distanza minima;
 - nel caso di sopraelevazione degli edifici, posto che la distanza dai confini non può essere inferiore a quella esistente, tra pareti finestrate antistanti, la distanza minima non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti. Nel caso in cui la distanza tra pareti finestrate esistenti sia inferiore a mt. 3,00, la sopraelevazione è consentita previo arretramento della stessa a distanza almeno pari a m. 10.00 dalla parete prospiciente (secondo i disposti del D.M. 1444/68). In ogni caso ove tale distanza sia inferiore alla semisomma dei fronti antistanti previsti, è necessario l'assenso scritto dei confinanti.

Ove si sopraelevi un edificio in assenza di costruzione sul lotto adiacente si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- nel caso in cui si sopraelevi con parete finestrata è prescritto assenso del proprietario confinante quando la distanza dal confine sia inferiore a metà dell'altezza dell'edificio e comunque a m. 5.00;
- nel caso in cui si sopraelevi una parete cieca, potrà essere realizzata nuova parete cieca, senza consenso da parte del proprietario confinante quando ciò non determini ricadute negative sugli arretramenti da osservarsi nell'edificazione del lotto confinante.

Per finestrare pareti cieche esistenti alla data di adozione del P.R.G., quando la distanza della parete su cui si interviene sia inferiore a m. 5.00 dal confine, è richiesto assenso scritto da parte del confinante. In ogni caso le distanze tra pareti finestrate dovranno rispettare i limiti di cui al D.M. 1444/68.

H) NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici su aree inedificate ovvero di nuovi manufatti, anche su aree già parzialmente edificate, da eseguirsi secondo le prescrizioni indicate dalle presenti N.T.A. .

In questo tipo di intervento sono compresi sia gli interventi da realizzare nei lotti liberi interclusi nell'ambito dell'area di Centro Urbano (quando specificatamente indicato nella scheda), sia quelli previsti nelle aree di Completamento Residenziale, equiparate ad aree di nuovo impianto. Relativamente a queste ultime la loro realizzazione è subordinata alla preventiva predisposizione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (P.E.C.).

Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati, o parti di essi, crollati o demoliti, salvo quanto previsto al precedente punto F) DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI.

I) RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA

Si intendono quegli interventi rivolti a modificare l'esistente organismo edilizio, quando estraneo e deturpante nei confronti dell'intorno ambientale e quindi non recuperabile ai fini tipologici ammessi con le singole tipologie d'intervento precedentemente descritte.

L'intervento deve coinvolgere almeno un'intera cellula edilizia mediante un insieme sistematico di operazioni edilizie complesse (ristrutturazione delle parti recuperabili; parziale demolizione con spostamenti di cubature sull'edificio principale, di quelle avulse dal contesto; parziali demolizioni con ricostruzione delle parti strutturalmente compromesse o non funzionali), nel rispetto delle volumetrie complessive e delle distanze esistenti, mentre l'altezza non potrà superare quella "media" in essere nei fabbricati all'intorno.

Tutto l'intervento deve tendere ad integrare il fabbricato nel contesto architettonico, storico, naturale e culturale dell'area di pertinenza.

Questo intervento, ove consentito, richiede la preventiva individuazione di un comparto minimo d'intervento (U.M.I.), che dovrà essere approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 17 comma 8 e 9, e la successiva predisposizione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

L) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

Questi interventi, ove consentiti, richiedono la preventiva predisposizione dello S.U.E..

M) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Il mutamento della destinazione d'uso di immobili (aree, edifici o parti di essi) costituisce un intervento di trasformazione urbanistico-edilizia, la cui attuazione anche senza opere edilizie, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 19 del 08.07.1999, è subordinato al rilascio di concessione edilizia.

Qualora la modificazione di destinazione d'uso si attui con esecuzione di opere edilizie, la richiesta di concessione per tale mutamento deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio.

Il mutamento di destinazione d'uso è consentito solamente se la nuova destinazione è ammessa dalle presenti Norme di Attuazione.

A conclusione del presente articolo sulle prescrizioni relative alle tipologie di intervento, si precisa che sono soggetti alla Autorizzazione Comunale gli interventi sopradescritti rientranti nei casi di cui al primo comma dell'art. 56 della L.R.U. e s.m. e i..

Art. 11 - PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA

Le prescrizioni generali di consistenza edilizia sono:

- Conferma della consistenza edilizia esistente alla data di adozione del P.R.G.C..
- Incremento della consistenza edilizia.
- Riduzione o demolizione della consistenza edilizia.
- Nuova edificazione.
- Inedificabilità.

Ai fini della corretta applicazione della suddetta prescrizione occorrerà valutare la consistenza edilizia secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio e le seguenti indicazioni:

1. MISURAZIONE DELL'ALTEZZA DEI FABBRICATI

La misurazione dell'altezza delle fronti della costruzione e l'altezza della costruzione stessa si esegue con criteri rigorosamente geometrici come meglio specificato all'art. 13 e 14 del Regolamento Edilizio.

2. COMPUTO DEL NUMERO DEI PIANI

Il criterio per il calcolo del numero dei piani della costruzione è meglio specificato all'art. 15 del Regolamento Edilizio.

3. MISURAZIONE DEL VOLUME DEI FABBRICATI

La misurazione della cubatura si esegue con criteri rigorosamente geometrici come meglio specificato all'art. 20 del Regolamento Edilizio.

Le soffitte ed i locali sottotetto, di cui alla lettera f) comma 2 art. 18 del regolamento edilizio, a qualunque scopo destinato, rientrano interamente nel conteggio della volumetria quando l'altezza virtuale del sottotetto stesso, calcolata come prescritto all'art. 13 comma 6 del Regolamento Edilizio, è superiore a mt. 1,60 (nel calcolo dell'altezza virtuale non possono essere considerate le controsoffittature realizzate in materiale diverso dal latero cemento). In caso contrario il volume dell'edificio sarà calcolato fino all'estradosso dell'ultimo solaio abitabile.

Sono esclusi dal calcolo della cubatura tutti i locali ed i volumi indicati al comma 2 del citato art. 18, del Regolamento Edilizio nonché i volumi interrati e la parte interrata di quelli seminterrati.

4. MISURAZIONE DELLA SUPERFICIE COPERTA

La misurazione della superficie coperta della costruzione si esegue con criteri rigorosamente geometrici come meglio specificato all'art. 17 del Regolamento Edilizio.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta le pensiline a copertura degli accessi con superficie inferiore a mq. 10,00, le piscine e vasche all'aperto e i piani caricatori nelle aree destinate ad impianti produttivi.

Art. 12 - PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO

Le prescrizioni di assetto tipologico sono:

1. Edifici abitativi di tipo unifamiliare.
2. Edifici abitativi di tipo plurifamiliare.
3. Edifici abitativi tipologicamente ordinati alla ricettività alberghiera e paraalberghiera.
4. Edifici abitativi di tipo speciale.
5. Edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore primario.
6. Edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore artigianale.
7. Edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore secondario industriale.
8. Edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore terziario commerciale.
9. Edifici tipologicamente ordinati ad attività direzionali
10. Edifici tipologicamente ordinati all'uso scolastico.
11. Edifici tipologicamente ordinati agli usi per il tempo libero.
12. Edifici tipologicamente ordinati agli usi sociali plurifunzionali.

Art. 13 - CONDIZIONI D'INTERVENTO

Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al verificarsi di condizioni di carattere:

- **TECNICO GESTIONALE** che tendono a garantire l'ordinato e programmato attuarsi delle modificazioni ammissibili delle strutture insediative locali.
- **SOCIO FUNZIONALE** che tendono a garantire il rispetto di determinati equilibri nell'attuazione delle previsioni urbanistiche.

Art. 14 - CONDIZIONI DI CARATTERE TECNICO GESTIONALE

Il P.R.G. si attua mediante interventi singoli (AUTORIZZAZIONE e CONCESSIONE EDILIZIA) e/o Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) che risultano essere:

- Piano Particolareggiato (P.P.);
- Piano di Recupero (P.d.R.);
- Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.);

Ove non definite dal P.R.G., le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi possono essere delimitate, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G.C. stesso.

In base all'Art. 46 della L.R.U., in sede di attuazione del P.R.G. e dei relativi Strumenti Urbanistici Esecutivi, il Comune può procedere con propria Deliberazione alla determinazione dei Comparti di intervento.

Art. 15 - CONDIZIONI DI CARATTERE SOCIO FUNZIONALE

Al fine di assicurare la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati, anche ai sensi dell'Art. 11 e 12, 2° comma punto 9, della L.R.U., il Piano individua le principali condizioni che devono essere rispettate nella programmazione e nella realizzazione degli interventi, nelle diverse parti del territorio e nei diversi settori di intervento, affinché ne sia verificata la coerenza e la compatibilità reciproca.

La programmazione attuativa e i relativi S.U.E. devono assicurare il necessario collegamento tra processo di pianificazione e di gestione del territorio Comunale e quello che si sviluppa ai diversi livelli territoriali contestuali: Regione e Comuni contermini.

Quando la dinamica di attuazione faccia riferimento ad aggregazioni territoriali sovracomunali, tale collegamento sarà assicurato, nel rispetto delle autonomie locali, sia attraverso l'istituzione dei consorzi, sia attraverso l'utilizzo delle convenzioni quadro regionali, sia attraverso forme di convenzionamento specifico e protocolli di intesa tra Comuni contermini.

Condizioni più specifiche di carattere socio funzionale possono essere:

1. Esistenza delle condizioni di cui all'Art. 25, L.R.U.;
2. Esistenza di condizioni di permanenza progressiva o prescritta della proprietà immobiliare, ovvero della residenza nel territorio Comunale, ovvero della condizione di appartenenza al nucleo familiare del proprietario, ovvero la condizione di assegnatario di abitazione a carattere economico popolare, ovvero la condizione di anziano o di disoccupato o inabile al lavoro.

Art. 16 - VINCOLI AMBIENTALI

Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al rispetto dei vincoli di tutela **Culturale, Ecologica, Funzionale**.

1. **TUTELA CULTURALE:** vincoli che tendono a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, archeologiche, etnologiche, paesaggistiche, di particolare interesse ambientale.

Possono essere:

- 1.1 Vincoli di tutela dei beni culturali e ambientali di cui al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490; sul territorio comunale sono sottoposti a vincolo:
 - gli edifici individuati in cartografia come edifici da tutelare;
 - i fiumi Po, Albetta, Croesio e Gambasca per m. 150 dalle sponde o piede degli argini;
 - le parti di territorio coperto da bosco, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.
 - le parti di territorio gravate da usi civici.
- 1.2 Vincoli di tutela paesaggistica di cui al Progetto Territoriale Operativo "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po" e del Piano d'Area "Sistema Regionale delle aree protette della Fascia Fluviale del Po".
- 1.3 Delimitazione del Centro Storico (Art. 12, 24, 81 della L.R.U.).
- 1.4 Vincolo di tutela paesaggistica cosiddetto "Galassino del Montebracco", D.M. 01.08.1985, D.G.R. n. 38-7278 del 07.10.2002; il settore comunale sottoposto a detto vincolo corrisponde al territorio individuato, verso sud, dalla strada provinciale n. 26 e, verso nord/est, fino al confine con i comuni di Paesana, Rifreddo e Barge.

2. **TUTELA ECOLOGICA:** vincoli che tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli

insediamenti, nonché le preesistenze naturalistiche significative.

Possono essere:

- 2.1 Prescrizioni e norme geologico tecniche di attuazione, allegate allo studio geologico a supporto degli strumenti urbanistici (ai sensi della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 8 maggio 1996 n. 7/LAP).
 - 2.2 Vincoli idrogeologici e zone boscate (Art. 30 L.R.U.);
 - 2.3 Vincolo di rispetto delle sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti e dei canali (Art. 29 L.R.U.);
 - 2.4 Vincoli per le fasce di rispetto cimiteriali (Art. 27 L.R.U. commi 5° e 6°).
 - 2.5 Vincoli di rispetto attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri o pericolosi, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto (Art. 27 L.R.U. 7° comma);
3. **TUTELA FUNZIONALE:** vincoli che tendono a garantire il coerente uso del suolo nonché l'efficienza tecnica delle infrastrutture.

Possono essere:

- 3.1 Fasce e zone di rispetto dei nastri e degli incroci stradali (Art. 27 L.R.U. commi 1,2,3, e 10).
- 3.2 Vincoli ex Art. 28 L.R.U. per accessi stradali.
- 3.3 Vincoli di inedificabilità nelle aree che presentano caratteri geotecnici che le rendano non idonee a nuovi insediamenti.
- 3.4 Vincoli di distanza di almeno mt. 3,00 dall'asse delle condotte idriche principali e dei collettori fognari principali, ove non corrano lungo o entro le sedi stradali esistenti. E' possibile derogare a tale distanza nei soli casi in cui venga dimostrata l'impossibilità di attenersi a tale vincolo, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.
- 3.5 Vincolo di protezione degli elettrodotti secondo le specifiche richieste ENEL.
- 3.6 Vincoli derivanti dal R.D. 523/1904
- 3.7 Vincoli derivanti dal "Piano di Assetto Idrogeologico"
- 3.8 Vincoli derivanti dalla classificazione sismica del territorio: essendo il territorio comunale classificato in zona 3, nelle more della ridefinizione normativa dell'intera materia, si richiamano gli adempimenti di cui alla D.G.R. n. 61-11017 del 17.11.2004, in particolare i punti 5 e 6.

Art. 17 - INDIVIDUAZIONE DEL CONFINE STRADALE E DISTANZE MINIME DEGLI EDIFICI DAL CONFINE

Si definisce confine stradale la linea di limite delle proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistente, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea (secondo il D. LGS 285/92, modif. D. LGS 360/93).

Le distanze dal confine stradale da osservarsi nell'edificazione sono da misurare in proiezione orizzontale.

Le distanze minime da osservare nell'edificazione lungo le strade destinate al traffico dei veicoli sono così fissate:

- a) lungo le strade esterne al centro abitato (così come delimitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada) le distanze da osservare dal confine della strada, nell'edificazione di nuove

costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrali, o negli ampliamenti fronteggianti le strade non potranno essere inferiori a quelle derivanti dall'applicazione del Codice della Strada (D. LGS 285/92 modificato con D. LGS 360/93) e del relativo regolamento di Attuazione (DPR 495/92 modificato dal DPR 147/93) e precisamente:

- mt. 30 per le strade di tipo C;
- mt. 20 per le strade di tipo F ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art. 3 comma 1, n° 52 del Codice della Strada;
- mt. 10 per le strade vicinali di tipo F;

tali distanze valgono anche in mancanza di o non completa indicazione degli elaborati grafici.

b) lungo le strade esterne al centro abitato, ma comprese in area edificabile di P.R.G.C., se ad attuazione diretta o con S.U.E. già esecutivi, le distanze da osservare dal confine della strada, nell'edificazione di nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrali, o negli ampliamenti fronteggianti le strade non potranno essere inferiori a quelle derivanti dall'applicazione del Codice della Strada (D. LGS 285/92 modificato con D. LGS 360/93) e del relativo regolamento di Attuazione (DPR 495/92 modificato dal DPR 147/93) e precisamente:

- mt. 10 per le strade di tipo C;
- mt. 5 per le strade di tipo E e F per strade di larghezza inferiore a mt. 7 di carreggiata;
- mt. 7,50 per le strade di tipo E e F per strade di larghezza compresa tra a mt. 7 e mt. 15 di carreggiata;
- mt. 10 per le strade di tipo E e F per strade di larghezza superiore a mt. 15 di carreggiata;

salvo quanto eventualmente previsto nella normativa della singola area territoriale e salvo l'esistenza di allineamenti preesistenti che dovranno essere mantenuti.

c) lungo le strade ricadenti nelle aree di centro abitato, le distanze da osservare dal confine della strada, nell'edificazione di nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrali, o negli ampliamenti fronteggianti le strade non potranno essere inferiori a quelle derivanti dall'applicazione del Codice della Strada (D. LGS 285/92 modificato con D. LGS 360/93) e del relativo regolamento di Attuazione (DPR 495/92 modificato dal DPR 147/93) e precisamente:

- mt. 5 per le strade di tipo E e F per strade di larghezza inferiore a mt. 7 di carreggiata;
- mt. 7,50 per le strade di tipo E e F per strade di larghezza compresa tra a mt. 7 e mt. 15 di carreggiata;
- mt. 10 per le strade di tipo E e F per strade di larghezza superiore a mt. 15 di carreggiata;

d) nell'area di centro storico valgono gli allineamenti stradali in atto. In caso di ristrutturazione urbanistica, il Comune potrà imporre la rettifica di allineamenti che presentino condizioni particolarmente svantaggiose sotto il profilo della viabilità.

e) nelle strade esistenti, caratterizzate da fabbricazioni continue lungo il ciglio stradale o da arretramenti inferiori a quelli richiesti, al fine di conservare una caratteristica preesistente, l'Amministrazione potrà consentire che i nuovi fabbricati o gli ampliamenti si allineino con quelli esistenti, ma al tempo stesso imporre la rettifica di allineamenti che presentino condizioni particolarmente svantaggiose, sotto il profilo della viabilità, quando gli edifici siano sottoposti ad interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica.

f) lungo le strade destinate esclusivamente al transito pedonale l'arretramento minimo è fissato in m.5.

g) lungo le strade poste sui confini tra aree a diversa destinazione si dovranno tenere sui due lati distanze dai confini stradali corrispondenti a quelle previste dalle norme delle rispettive aree da esse separate.

Art. 18 - SISTEMAZIONE DELLE AREE DI ARRETRAMENTO

- 1) Nelle fasce di rispetto stradale previste in zona agricola è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi; sono unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole.

Potrà essere altresì concessa:

- la realizzazione di recinzioni esclusivamente del tipo a giorno ed alla distanza di almeno mt. 3,00 dal confine stradale per le strade di tipo C e F; nel caso la recinzione costituisca prolungamento o sia posta in continuità ad altra già esistente avranno prevalenza gli allineamenti esistenti; potranno essere previste deroghe a tale disposizione per particolari condizioni viarie; per recinzioni a siepe viva, anche a carattere stagionale, e altresì per siepi morte in legno, reti metalliche e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o su cordoli emergenti non oltre 30 cm. dal suolo, per una altezza totale non superiore ad 1 mt., la distanza da rispettare sarà di mt. 1,00; per le recinzioni dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento
- la costruzione, a titolo precario, di impianti per la distribuzione del carburante.

Gli edifici residenziali e quelli rurali, ad uso abitativo e non, esistenti nelle fasce di rispetto possono essere autorizzati ad aumenti di volume per sistemazioni igieniche, tecniche e funzionali, non eccedenti il 20% del volume esistente (con un minimo di mq. 25 di superficie utile sempre ammesso); tali ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

Sugli edifici residenziali esistenti sulle fasce di rispetto sono ammessi unicamente interventi di ristrutturazione.

- 2) Nelle fasce di arretramento da sedi stradali ricadenti nell'ambito delle zone di centro abitato e di edificazione prevista dal P.R.G.C., saranno ammesse destinazioni a:

- parcheggi di superficie;
- percorsi pedonali e ciclabili, nonché derivazioni di strade private e consortili;
- piantumazione e sistemazione a verde;
- realizzazione di recinzioni del tipo a giorno ed alla distanza di almeno mt. 2 dal confine stradale per le strade di tipo D; nel caso la recinzione costituisca prolungamento o sia posta in continuità ad altra già esistente avranno prevalenza gli allineamenti preesistenti; potranno essere previste deroghe a tale disposizione in attuazione di piani esecutivi o per particolari condizioni viarie.

Potrà altresì essere ammessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante .

Tutti gli interventi effettuati lungo e sulla viabilità provinciale dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario della strada sulla base di specifici progetti esecutivi.

Art. 19 - GERARCHIA FUNZIONALE DELLA DISCIPLINA NORMATIVA

Il rispetto delle prescrizioni, delle condizioni e dei vincoli, di cui ai precedenti articoli, costituisce, secondo le modalità prescritte dalle presenti Norme, condizione inderogabile per l'attuazione delle previsioni del P.R.G.C., intendendosi con ciò che essi non precostituiscono diritti quanto piuttosto obblighi; pertanto, in caso di contrasto, si applica la norma più restrittiva, salvo restando le deroghe espressamente consentite dagli articoli seguenti.

Le prescrizioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia, di assetto tipologico e di tipologia di intervento non citate nelle specifiche normative dei tipi di area, si intendono escluse.

PARTE II°

AREE DI P.R.G.C. - NORME

Art. 20 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO

Ai fini dell'applicazione dei vincoli e delle prescrizioni di P.R.G.C., l'intero territorio comunale è suddiviso in Aree, distintamente individuate nella cartografia di Piano Regolatore Generale e così classificate:

- EDIFICI ED AREE DA TUTELARE
- AREA DI CENTRO STORICO (CS)
- AREE DI CENTRO URBANO (CU)
- AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (CR)
- AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (AP)
- AREE PER ATTIVITA' RICREATIVE PRIVATE (ARP)
- AREE PER ATTIVITA' RICETTIVA (AR)
- AREA AGRICOLA
- AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVA (AE)
- AREE DI VERDE PRIVATO (VP)
- AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE (AS)
- AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI (IT)
- AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO (SP)
- AREE ED ELEMENTI DI SPECIFICO INTERESSE STORICO, ARTISTICO, CULTURALE, PAESAGGISTICO E NATURALISTICO NELL'AMBITO DEL P.T.O E DEL P.d.A

Art. 21 - EDIFICI ED AREE DA TUTELARE

Sono gli edifici di particolare pregio e/o interesse storico, indicati espressamente in cartografia di P.R.G.C., destinati alla residenza, ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico.

Su tali edifici, e comunque su quelli vincolati dal Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, qualunque sia la zona in cui sono inseriti (anche se non individuati nella cartografia di P.R.G.C.), sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo secondo le prescrizioni di cui all'ottavo comma dell'Art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.; operazioni più consistenti potranno essere solamente autorizzate dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Culturali del Piemonte.

Quindi la progettazione dovrà essere corredata da una esauriente documentazione fotografica e di rilievo sia dell'edificio interessato dall'intervento che di quelli circostanti e dovrà tendere al rigoroso restauro statico ed architettonico dell'edificio ed al suo adattamento interno per il recupero igienico e funzionale (inserimento interno di bagni, impianti di riscaldamento e impianti ascensori), da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli originali e dello stesso materiale, senza alcuna modifica volumetrica e del tipo di copertura. Sono altresì ammesse trasformazioni all'uso residenziale di piccole porzioni del fabbricato principale aventi carattere edilizio permanente (stalle, fienili) a condizione che non si debba alterare l'impianto originario della copertura e che siano impiegati materiali e finiture uguali a quelli originali del fabbricato principale.

Il P.R.G.C. individua inoltre un'area definita come "AREA DI VINCOLO PAESISTICO" a protezione del più significativo insediamento rurale in cui non sono consentite né alterazioni alle costruzioni, né allo stato attuale dei luoghi, ma soltanto operazioni di restauro e risanamento conservativo.

Art. 22 - AREA DI CENTRO STORICO (C.S.)

E' la parte di territorio comunale comprendente la porzione dell'insediamento urbano di più antica formazione che presenta particolari interessi storici, ambientali e paesistici.

In tale area gli obiettivi principali sono la conservazione, il risanamento, il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, una migliore utilizzazione, ed in generale, la rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

L'area di centro storico così come definita dal presente piano regolatore, riprende in linea di massima la perimetrazione effettuata ai sensi degli Artt. 24 (1° comma punto 1) e 81 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

Prescrizioni d'intervento:

Le aree di Centro Storico sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale.

(A) Destinazioni d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

r - residenziale

s - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale:

s1 - servizi per l'istruzione

s2 - spazi pubblici a parco, gioco e sport

s3 - spazi pubblici per parcheggio

s4 - servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrat.)

Sono considerate ammesse:

p - attività produttive:

p2 - attività produttive del settore secondario: solo artigianato di servizio compatibili con il contesto e non moleste, nocive o insalubri (secondo le prescrizioni dell'art. 9)

p3 - attività produttive del settore terziario e attività direzionali: compatibili con il contesto e con i supporti infrastrutturali di zona e dello specifico ambito in cui l'intervento si colloca (e secondo le prescrizioni dell'art. 9).

Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali alla residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

Sono ammesse residenze rurali, con relative pertinenze e stalle se non nocive non moleste e non inquinanti, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con la residenza.

(B) Tipologia d'intervento:

Sui singoli edifici interni alla perimetrazione del Centro Storico sono consentite le operazioni edilizie riportate sulla Tavola 3/d " **PLANIMETRIA DEL CENTRO STORICO** " e più precisamente:

- per gli edifici individuati sulla cartografia come "Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e Restauro e Risanamento Conservativo" sono ammesse con Permesso di Costruire o D.I.A.:

- Manutenzione Ordinaria
- Manutenzione Straordinaria
- Restauro e Risanamento Conservativo
- Mutamento di destinazione d'uso tra quelle consentite nel presente articolo

da attuare secondo le prescrizioni dell'art. 10 delle presenti N.T.A..

- per gli edifici individuati sulla cartografia come "Ristrutturazione Edilizia di tipo A" sono ammesse, con Permesso di Costruire, oltre agli interventi di cui al punto precedente anche:

- Ristrutturazione Edilizia di tipo A

da attuare secondo le prescrizioni dell'art. 10 delle presenti N.T.A..

- per gli edifici individuati sulla cartografia come "Ristrutturazione di tipo B" sono ammesse con Permesso di Costruire, oltre agli interventi sopra riportati anche:

- Ristrutturazione Edilizia di tipo B (senza totale demolizione e ricostruzione così come definito all'art. 3 del D.P.R. n. 380 e s.m.ed i.)

da attuare secondo le prescrizioni dell'art. 10 e del successivo capitolo (C) Consistenza edilizia, delle presenti N.T.A..

- per gli edifici individuati sulla cartografia come "Demolizione e Ricostruzione" sono ammesse con Permesso di Costruire, oltre agli interventi sopra riportati anche:

- Demolizione e ricostruzione

da attuare secondo le prescrizioni dell'art. 10 e del successivo capitolo (C) Consistenza edilizia, delle presenti N.T.A..

- inoltre nelle Unità Minime d'Intervento, individuate con specifica deliberazione di Consiglio Comunale, per gli edifici individuati come "Ristrutturazione di tipo A" ~~e/o~~ "Ristrutturazione di tipo B" e/o Demolizione e ricostruzione, saranno ammesse, con Strumento Urbanistico Esecutivo (P.D.R.), anche:

- Ricomposizione volumetrica

da attuare secondo le prescrizioni dell'art. 10 delle presenti N.T.A..

Si precisa che nel Centro Storico la ristrutturazione edilizia dovrà essere di tipo non sostitutivo.

(C) Consistenza edilizia:

- Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G.C..

- Nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo A, sono ammesse, con Permesso di Costruire:

- la trasformazione di strutture agricole esistenti (quali stalle, fienili e portici), per usi funzionali alla residenza (autorimessa, magazzini), senza alterazioni delle sagome, del tetto e nel rispetto delle prescrizioni tipologiche di cui al punto (D) del presente articolo.

- Nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo B, sono ammesse, con Permesso di Costruire, oltre a quanto previsto per la ristrutturazione edilizia di tipo "A" ed anche contestualmente:

- la trasformazione ed il recupero all'uso residenziale (o per attività tipologiche compatibili) di porzioni di fabbricati strettamente connesse all'edificio principale ed aventi carattere edilizio permanente (quali stalle, fienili, portici, magazzini, ecc.), a condizione che non si debba alterare l'impianto originario della copertura e che siano impiegati materiali e rifiniture simili a quelle originarie del fabbricato principale.

- l'ampliamento "una tantum" delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale esistente, con un minimo di mq. 25 di superficie utile sempre ammesso e un limite di 40 mq. di superficie utile per unità abitativa (anche nel caso in cui non venga rispettato il rapporto di copertura di $\frac{1}{2}$ sul lotto), con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.
- modifiche delle altezze dei fabbricati se necessarie al raggiungimento dei minimi standards di abitabilità vigente, massimo cm. 70, senza alterazione della sagoma;
- Nel caso di interventi di Ricomposizione Volumetrica (attuabili con Piano di Recupero) dovranno essere rispettate le volumetrie, le distanze minime; è ammesso l'ampliamento "una tantum" delle abitazioni, necessario al miglioramento igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale esistente; tutti gli interventi dovranno attenersi alle prescrizioni tipologiche riportate al successivo punto (D), ed alle eventuali prescrizioni sugli allineamenti imposti dalla Commissione Igienico Edilizia o dall'Amministrazione Comunale.
- E' altresì consentita l'esecuzione di bassi fabbricati destinati ad autorimessa o deposito attrezzi, anche a confine (così come definiti all'art. 5 punto 8), solo ed esclusivamente nel rispetto delle seguenti limitazioni:
 - a) rispetto delle distanze dalle strade e dagli spazi pubblici;
 - b) altezza massima esterna al colmo mt. 3,00; altezza interna non superiore a mt. 2,50;
 - c) realizzazione sul prolungamento di maniche esistenti o in contrapposizione a corpi di fabbrica principali, a non meno di mt. 3 dal fabbricato principale o in aderenza, evitando la formazione di strutture interne ai cortili;
 - d) uso di tipologie e materiali conformi alle preesistenze circostanti e secondo le prescrizioni riportate al successivo punto (D);
 - e) superficie utile massima da utilizzare 30 mq., per ogni unità abitativa, nel rispetto del rapporto di copertura di $\frac{1}{2}$ sul lotto ;
- E' ammessa la trasformazione dei sottotetti in possesso dei requisiti richiesti dalla L.R. 21/1998 per il recupero a fini abitativi.

(D) Assetto tipologico:

Le progettazioni inerenti il centro storico dovranno essere corredate da una esauriente documentazione fotografica e di rilievo grafico sia dell'edificio che del suo intorno, e dovrà tendere al restauro ed al riuso funzionale degli edifici curando in particolare l'inserimento degli stessi nel contesto urbano circostante.

Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Comune potrà imporre (con specifica ordinanza) al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaco, eliminazione di rivestimenti ceramici, ripristino di cornicioni e recupero di balconi di particolare valore architettonico, coperture in coppi, infissi in legno, tinteggiature a velatura, ecc..

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

E' fatto divieto di:

- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (cornicioni, lesene, stucchi, portali, dipinti, pantalere, ecc.);
- sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;

- sostituire le coperture di tipo tradizionale con materiale di diverse caratteristiche.

In presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, la loro chiusura potrà essere effettuata mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario; in caso invece di tamponamento in muratura, questa dovrà essere eseguita, arretrata rispetto al filo di facciata, nello stesso materiale delle preesistenti.

Le volte non possono essere sostituite da diverso tipo di struttura, salvo i casi in cui risultino irrecuperabili a seguito di apposita perizia.

Le facciate, ove non a faccia vista, devono essere eseguite con intonaci di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata; non sono ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già presenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alle facciate indicate in cartografia come da salvaguardare; sulle stesse le operazioni edilizie consentite non potranno snaturare la composizione tipologica, né gli elementi architettonici o decorativi ritenuti di carattere storico artistico, ma dovranno recuperarli e valorizzarli con tecniche e materiali tipiche della tradizione locale.

Le aperture esistenti si devono conservare, per quanto possibile, nella forma e disposizione originaria.

Nel caso in cui sia necessario aumentare le superfici finestrate, le nuove aperture dovranno essere a taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti in legno ed eventualmente persiane sempre in legno; non sono ammesse le tapparelle.

I serramenti dei negozi dovranno essere preferibilmente in legno oppure in ferro verniciato scuro e di disegno semplice con serrande metalliche di tipo a giorno: i portoncini di ingresso devono essere in legno.

I portoni di ingresso carraio dovranno essere in legno o in ferro di disegno semplice e di tipologia simile a quella classica del centro storico.

Eventuali nuovi balconi esterni dovranno essere realizzati con tecniche e disegno simili a quelli preesistenti, ed avere aggetto non superiore a cm. 100 o rapportati ad altri balconi di facciata, sempreché non creino ostacoli alla viabilità pubblica. Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente e piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata; negli edifici esistenti a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

Non sono ammesse piastrellature, né perlinature, né rivestimenti in pietra di pareti esterne; eventuali zoccolature dovranno essere realizzate con pietre squadrate di lato non inferiore a cm. 50 e di altezza non superiore a cm. 80.

Le coperture devono essere di tipo tradizionale, avendo a modello le preesistenze e l'intorno, con sporgenze realizzate con cornicioni sagomati o in travi lignee e passafuori lasciati in vista.

I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi.

Le gronde ed i pluviali dovranno essere realizzati preferibilmente in rame.

Ove esistenti le scale esterne dovranno essere mantenute con opportune opere di consolidamento e ripristino mediante impiego dei materiali originari.

Le scale di nuova formazione dovranno essere realizzate in pietra o legno con dimensioni e forme simili alle tradizionali.

L'utilizzo dei locali al piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze, quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che aperture verso spazi pubblici

esterni sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili.

Gli elementi tecnologici come fili elettrici, telefonici, le scatole di derivazione, tubazioni dell'acqua, gas, ecc. presenti sulle facciate, dovranno essere possibilmente incassati o mascherati

Le tinteggiature esterne devono rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti da sondaggi campione, e devono essere concordate con l'Amministrazione o uniformarsi al Piano Colore se esistente. Eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura devono essere restaurate o ripristinate.

Saranno ammesse diverse proposte progettuali con previsione di impiego di materiali non tradizionali solo se accuratamente documentate e finalizzate a realizzare valide soluzioni architettoniche.

Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini ed orti, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione.

Costituiscono deroga da quanto prescritto ai commi precedenti, gli interventi "parziali e limitati" su edifici di recente edificazione. Su questi edifici gli interventi dovranno essere tali da armonizzarsi con l'architettura dell'edificio stesso. Sullo stesso tipo di edifici, per interventi di tipo generale, riferiti al complesso di un intero elemento (esempio la sostituzione di tutti i serramenti, il rifacimento di tutto il tetto, o simili) è di norma richiesto uno studio che valuti la possibilità di ripristino o di adeguamento alle tipologie - ambientali circostanti sopra richieste.

Condizioni d'intervento:

All'interno dell'area di Centro Storico, l'Amministrazione Comunale, secondo i disposti della Legge n° 457/78 e dell'Art. 41 bis, 43, 45 e 46 della L.R.U., potrà procedere, per propria iniziativa o su richiesta di parte dei proprietari, alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree (Unità Minime d'Intervento) per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di Piano di Recupero.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale e funzionale specificati all'Art. 16 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 41 delle presenti N.T.A..

Per la viabilità urbana valgono gli allineamenti stradali in atto. In fase di S.U.E. i nuovi edifici dovranno essere arretrati secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale.

Art. 23 - AREA DI CENTRO URBANO (C.U.)

Rappresenta l'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato e urbanizzato, la cui modificazione o nuova edificazione nei lotti interclusi liberi non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle esistenti e previste dal P.R.G.C..

Prescrizioni d'intervento:

Le aree di Centro Urbano sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari, volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale, anche con nuove costruzioni di completamento del tessuto urbano, riempiendo i lotti liberi interclusi e ricucendo le frange marginali informi.

(A) Destinazioni d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

r - residenziale

s - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale:

s1 - servizi per l'istruzione

s2 - spazi pubblici a parco, gioco e sport

s3 - spazi pubblici per parcheggio

s4 - servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrati.)

Sono da considerarsi ammesse le destinazioni e i servizi meglio specificati all'art. 9 delle presenti N.T.A...:

Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali alla residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona, ecc..

Le destinazioni artigianali di produzione sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

Nelle aree CU1, CU2, CU3, CU4, CU5, CU6 e CU8 poste in frazione Robella e nelle aree CU31, CU32, CU33 e CU34 poste in Fraz. Serro, in quanto nuclei frazionali interessati da numerose attività esistenti di tipo agricolo (area di tipo misto residenziale ed agricola), saranno ammesse, esclusivamente per consentire la corretta prosecuzione di attività in essere, l'ampliamento (max 50% della superficie lorda esistente) di stalle e relative pertinenze, se non nocive, non moleste e non inquinanti, agli aventi titolo.

Nelle rimanenti aree le stalle, se non nocive, non moleste e non inquinanti, potranno continuare la loro attività qualora non giudicate incompatibili con la residenza e ad esse potranno essere consentiti solo interventi manutentivi..

(B) Tipologia d'intervento:

- con Permesso di Costruire:
 - Manutenzione Ordinaria
 - Manutenzione Straordinaria
 - Restauro e Risanamento Conservativo
 - Ristrutturazione edilizia

- Demolizione
- Demolizione e Ricostruzione
- Ampliamento e/o Sopraelevazione
- Nuova costruzione (dove espressamente previsto dalla scheda)
- con Strumento Urbanistico Esecutivo:
 - Ricomposizione Volumetrica
 - Ristrutturazione Urbanistica

(C) Consistenza edilizia:

- Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G.C., per gli edifici con volumetrie superiori all'indice dell'area indicato nella relativa scheda.
- Nuova costruzione nelle aree libere, dove ammesso, con i seguenti indici:
 - densità fondiaria; 1,00 mc./mq. (vedere schede)
 - rapporto di copertura: 1/2 (vedere schede)
 - numero piani fuori terra: 2 + 1 (piano terreno altezza max mt. 2,50 oppure sottotetto abitabile) (vedere schede)
 - altezza di edificazione fuori terra: max mt. 7,50 (vedere schede)
 - distanze tra fabbricati: raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 0,00 mt. per edifici non prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 10,00 mt. tra pareti finestrate prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 0,00 mt. o più di mt. 5,00 per pareti non finestrate e verifica del ribaltamento (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
 - distanze dai confini del lotto: raggio della circonferenza avente centro nel punto più vicino al confine e tangente il confine stesso, minimo 5,00 mt.; per distanze inferiori assenso trascritto del confinante (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
 - distanze dalle strade: vedere art. 17 (vedere anche art. 16 del Reg. Edil.)
- Ampliamenti e/o sopraelevazioni di edifici esistenti con i seguenti indici:
 - densità fondiaria; 1,20 mc./mq. (vedere schede)
 - rapporto di copertura: 1/2 (vedere schede)
 - numero piani fuori terra: 2 + 1 (piano terreno altezza max mt. 2,50 oppure sottotetto abitabile) (vedere schede)
 - altezza di edificazione fuori terra: max mt. 8,50 (vedere schede)
 - distanze tra fabbricati: raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 0,00 mt. per edifici non prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 10,00 mt. tra pareti

finestate prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)

raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 0,00 mt. o più di mt. 5,00 per pareti non finestrate e verifica del ribaltamento (vedere art. 16 del Reg. Edil.)

- distanze dai confini del lotto: raggio della circonferenza avente centro nel punto più vicino al confine e tangente il confine stesso, minimo 5,00 mt.; per distanze inferiori assenso trascritto del confinante (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
 - distanze dalle strade: vedere art. 17 (vedere anche art. 16 del Reg. Edil.)
 - Le nuove costruzioni a seguito di Demolizione e Ricostruzione e Ricomposizione Volumetrica possono riconfermare le volumetrie residenziali preesistenti, anche se eccedono gli indici di densità fondiaria cui al punto precedente.
 - Negli edifici esistenti, anche se presentano volumetrie superiori all'indice dell'area, è ammessa con Ristrutturazioni Edilizia la trasformazione all'uso residenziale (o all'uso compatibile) di tutti i volumi e di tutte le superfici utili di calpestio esistenti e dei sottotetti in possesso dei requisiti richiesti dalla L.R. 21/1998 per il recupero a fini abitativi.
 - Nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti e/o sopraelevazioni, indipendentemente dai parametri di zona, oltre al recupero dei volumi di cui al punto precedente, sono ammessi incrementi volumetrici degli edifici esistenti, necessari:
 - al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale;
 - agli adeguamenti sotto il profilo tecnico impiantistico anche con sopraelevazioni per formazione dei volumi tecnici;
- complessivamente non eccedenti il 20% della volumetria esistente, concedibili "una tantum". E' comunque ammessa la realizzazione o il recupero di volumi finalizzati al conseguimento delle dotazioni di parcheggi di cui all'art. 41 sexies della L. 1150/42 e s. m. e i..
- Per le aziende artigianali che risultano esistenti e siano regolarmente autorizzate, non nocive e non moleste, sono consentiti aumenti di superficie coperta una tantum pari al 50% della superficie coperta, con un massimo di 200 mq., per adeguamento delle attrezzature e degli impianti produttivi, purché non superino il 50% dell'area di pertinenza. **Per gli impianti completamente inseriti in ambito residenziale sono ammessi unicamente modesti ampliamenti per adeguamenti igienici e funzionali nonché per rispetto di norme di sicurezza.**
 - Gli interventi di ricomposizione volumetrica, potranno essere effettuati previa predisposizione di S.U.E., esteso all'intero isolato se delimitato o congrue porzioni di territorio, nel rispetto di una densità territoriale pari a 1,00 mc./mq. e una densità fondiaria pari a 1,2 mc./mq. e nel rispetto di tutti gli altri parametri fissati per le nuove costruzioni.
 - Negli ambiti dell'area individuata in cartografia come CU16, le nuove costruzioni a seguito di operazioni di demolizione e ricostruzione, ricomposizione volumetrica o ristrutturazione edilizia possono riconfermare le volumetrie preesistenti, anche se eccedono l'indice di edificabilità fissato. Questo tipo di operazione potrà essere effettuata solo previa predisposizione di S.U.E. (P.D.R. o P.E.C.) i cui ambiti dovranno essere definiti dal Comune anche su proposta dei richiedenti. La progettazione dovrà essere corredata da una esauriente documentazione fotografica e di rilievo grafico, e dovrà tendere alla conservazione delle caratteristiche tipologiche soprattutto delle facciate prospicienti su via pubblica. Particolare cura dovrà essere posta nella scelta del disegno e dei materiali di facciata, che dovranno essere specificati nella fase di progettazione, e dovranno rispettare in linea di massima le indicazioni fornite nel paragrafo norme dell'art. 20 relativo al Centro Storico.
 - E' consentita l'esecuzione di bassi fabbricati destinati ad autorimessa o deposito attrezzi, anche

a confine (così come definiti all'art. 5 punto 8), solo ed esclusivamente nel rispetto delle seguenti limitazioni:

- a) rispetto delle distanze dalle strade;
- b) altezza massima esterna al colmo mt. 3,00; altezza interna non superiore a mt. 2,50;
- c) realizzazione sul prolungamento di maniche esistenti o in contrapposizione a corpi di fabbrica principali, a non meno di mt. 3 dal fabbricato principale o in aderenza, evitando la formazione di strutture interne ai cortili;
- d) superficie utile massima da utilizzare 30 mq., per ogni unità abitativa, nel rispetto del rapporto di copertura;

tali bassi fabbricati non rientreranno nel calcolo della volumetria.

- Nelle aree CU1, CU2, CU3, CU4, CU5, CU6 e CU8 poste in frazione Robella e nelle aree Cu31, CU32, CU33 e CU34 poste in Fraz. Serro, in quanto nuclei frazionali interessati da numerose attività di tipo agricolo (area di tipo misto residenziale ed agricola), sono ammesse residenze rurali, con relative pertinenze e stalle, se non nocive, non moleste e non inquinanti, agli aventi titolo, nel rispetto degli indici urbanistici di zona.
- Sono ammessi interventi su edifici esistenti di servizio e infrastrutture di interesse generale, o per l'adeguamento di quelli esistenti, con indici anche superiori a quelli prescritti nel presente articolo.
- Sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite nel presente articolo a condizione che sia presentato l'atto di assenso del proprietario del fondo confinante che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.
- Sono riconfermati nella loro validità e recepiti nel presente P.R.G. gli S.U.E. già approvati e/o in corso di completamento od esecuzione.

(D) Assetto tipologico:

Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Comune potrà imporre (con specifica ordinanza) al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaco, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc..

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

E' fatto divieto di:

- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (cornicioni, lesene, stucchi, portali, dipinti, pantalere, ecc.);
- sostituire le coperture in coppi con materiale di diverse caratteristiche.

Le facciate, ove non a faccia vista, devono essere eseguite con intonaci di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata; non sono ammessi rivestimenti se non già presenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche.

Gli interventi ammessi per le aree CU1, CU2, CU3, CU4, CU5, CU6, CU8, CU14, CU15, CU16, CU18, CU23, CU25, CU28, CU31, CU32, CU33 e CU34 dovranno seguire le indicazioni tipologiche prescritte nel paragrafo "assetto tipologico", per le aree di centro storico, di cui al precedente articolo.

Eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura devono essere restaurate o ripristinate.

Gli interventi eventualmente subordinati alla preventiva formazione di S.U.E., devono tendere alla realizzazione di "luogo urbano", ambientalmente definito, per le aree interessate, con particolare attenzione all'inserimento e alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante.

Condizioni d'intervento:

All'interno dell'area di Centro Urbano l'Amministrazione Comunale, secondo i disposti della L.R.U., potrà procedere, per propria iniziativa o su richiesta di parte dei proprietari, alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi e degli isolati per i quali sia ammissibile l'intervento di Ristrutturazione Urbanistica e Ricomposizione Volumetrica, previa la formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo.

Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, saranno consentiti esclusivamente interventi di manutenzione Ordinaria e Straordinaria.

Nel caso di nuova costruzione e di S.U.E. dovranno essere assicurate le dotazioni minime di standard secondo quanto previsto dalla L.R.U. o, quando ciò non sia possibile o ritenuto superfluo da parte dell'Amministrazione Comunale, monetizzate, ad esclusione di quelle per parcheggi pubblici che dovranno essere di norma reperite; per particolari condizioni e/o per superfici a parcheggio di ridotte dimensioni (inferiori a mq. 35), quando non sia possibile o ritenuto superfluo da parte dell'Amministrazione Comunale, e a condizione che a distanza utile (circa 200 mt.) esista già una idonea dotazione di aree a parcheggio pubblico, le stesse potranno essere monetizzate al fine di un loro puntuale recupero entro le aree per servizi pubblici previste dal P.R.G.C..

La dismissione della dotazioni minime di standard secondo quanto previsto dalla L.R.U., sarà inoltre richiesta quando si tratti di interventi destinati ad attività non strettamente residenziali ammessi in ambito di C.U. (es. attività commerciali, ricettive, ricreative).

Nelle aree CU11 parte, CU12, CU13, CU17 parte, CU20, CU21 e CU22 e, fino al collaudo delle opere di riassetto territoriale previste sul rio Albetta, saranno ammesse esclusivamente operazioni che non aumentino il carico antropico quali, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (vedi art. 41).

Per le aree di centro urbano ricadenti nell'ambito della zona U2 di PTO e di PdA, e più precisamente CU9, CU10, CU11, CU12 e CU13 è prioritario:

- favorire lo sviluppo e la qualificazione dell'assetto urbanistico in modo da migliorarne la qualità dei servizi e delle opportunità per la fruizione della fascia fluviale;
- favorire l'integrazione della fascia fluviale nel contesto ambientale e territoriale;
- eliminare o mitigare gli impatti paesistici ed ambientali negativi;
- contenere o evitare gli sviluppi infrastrutturali.

Sempre per le aree CU9, CU10, CU11, CU12 e CU13, particolare attenzione dovrà essere rivolta alle condizioni dei bordi, su lati confinanti con l'area A1 di PTO; lungo questi confini le recinzioni dovranno essere di tipo a giorno (muretto di sostegno della cancellata di altezza non superiore a 50 cm.) e dovranno essere realizzate delle fasce di verde per la riduzione degli impatti visivi nei confronti del contesto agrario e naturale circostante, salvo la realizzazione di bassi fabbricati a confine.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 16 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 41 delle presenti N.T.A..

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 17 e 18 delle presenti Norme.

Art. 24 - AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (C.R.)

Rappresenta le porzioni di territorio interne o marginali al centro abitato, di "Nuovo Impianto" (corrispondenti alla zona territoriale omogenea di tipo C, così come definita dal D.M. 02.04.1968 n. 1444), ossia le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultano inedificate o nelle quali la edificazione esistente non raggiunge i limiti di densità di 1,50 mc./mq., in cui sono possibili interventi di nuova costruzione, secondo un progetto urbano di luogo, ambientalmente e funzionalmente espressivo di connotati locali significativi.

Prescrizioni d'intervento:

Le aree di Completamento Residenziale sono adibite agli usi abitativi e complementari, volti a soddisfare il fabbisogno residenziale, pregresso ed emergente nel periodo di previsione del P.R.G.C., integrato a funzioni di interesse generale.

(A) Destinazioni d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

r - residenziali

s - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale:

s1 - servizi per l'istruzione

s2 - spazi pubblici a parco, gioco e sport

s3 - spazi pubblici a parcheggio

s4 - servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrat.)

Sono da considerarsi ammesse le destinazioni e i servizi meglio specificati all'art. 9 delle presenti N.T.A...:

Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali alla residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona, ecc..

Le destinazioni artigianali di produzione e servizi sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

(B) Tipologie d'intervento:

- con Strumento Urbanistico Esecutivo:
 - Nuova Costruzione

(C) Consistenza edilizia:

- Nuova edificazione con i seguenti indici:

- densità territoriale; 1,00 mc./mq. vedere schede
- densità fondiaria ; 1,30 mc./mq. vedere schede
- rapporto di copertura fondiario: 1/2 (vedere schede)
- numero piani fuori terra: 2 + 1 (piano terreno altezza max mt. 2,50 oppure sottotetto abitabile) (vedere schede)

- altezza di edificazione fuori terra: max mt. 7,50 (vedere schede)
- distanze tra fabbricati: raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 0,00 mt. per edifici non prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 10,00 mt. tra pareti finestrate prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 0,00 mt. o più di mt. 5,00 per pareti non finestrate e verifica del ribaltamento (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
- distanze dai confini del lotto: raggio della circonferenza avente centro nel punto più vicino al confine e tangente il confine stesso, minimo 5,00 mt.; per distanze inferiori assenso trascritto del confinante (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
- distanze dalle strade: vedere art. 17 (vedere anche art. 16 del Reg. Edil.)
- Sono ammessi interventi pubblici per servizi e infrastrutture di interesse generale, con indici anche superiori a quelli prescritti nel presente articolo.
- Sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite nel presente articolo a condizione che sia presentato l'atto di assenso del proprietario del fondo confinante che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.

(D) Assetto tipologico:

Gli interventi previsti dovranno essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi coordinati ed armonizzati per l'intero ambito d'intervento, riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante.

Condizioni d'intervento:

Gli interventi previsti sono subordinati alla formazione di S.U.E. con reperimento delle aree a servizio nelle stesse aree S.P. individuate all'interno dell'area perimetrata; se in fase di progetto esecutivo, quando le verifiche di conteggio delle aree da dismettere per il soddisfacimento degli standards urbanistici (art. 21 della L.R.U. e art. 6 delle presenti N.T.A.) dovessero portare a quantità superiori a quelle previste nella cartografia di P.R.G.C., le stesse dovranno essere reperite all'interno delle C.R. o in alternativa, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, monetizzate; tale monetizzazione non potrà comunque superare il 50% del totale delle aree previste per il soddisfacimento degli standards.

Le aree S.P. all'interno delle perimetrazioni delle C.R., in fase di S.U.E., potranno essere spostate ed eventualmente ridistribuite purché sia sempre garantita facile ed immediata accessibilità, senza modificarne la quantità, e prevedendole comunque sempre all'interno dell'area di C.R. stessa.

Gli strumenti urbanistici esecutivi potranno anche essere più di uno, predisposti e realizzati in tempi successivi, per comparti funzionali con superficie non inferiore a mq. 3.000; in questo caso non dovrà essere compromessa la fattibilità, l'accessibilità e la funzionalità degli eventuali futuri interventi sull'area rimanente da realizzare sempre con piani urbanistici esecutivi.

Le aree asservite ad uso pubblico o monetizzate, in alternativa alla dismissione, non sono utilizzabili nel computo della cubatura o delle superfici realizzabili con gli indici di edificabilità

fondiarìa (Legge Regionale n°43/95)

Sono ammessi adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a S.U.E., a norma dell'art. 17 8° comma punto b) della L.R.U..

A ciascun proprietario di aree ricadenti nell'ambito delle C.R., indipendentemente dalla destinazione prevista, compete parte della volumetria edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

Per l'area CR4, lo S.U.E. dovrà prevedere la dismissione e la realizzazione della strada indicata in cartografia.

L'edificazione nell'area CR6 dovrà rispettare una distanza minima di mt. 10,00 dal confine verso l'area AP24; lungo tale confine dovrà essere prevista una fascia alberata ed a verde al fine di creare un filtro di protezione tra l'area residenziale e l'area produttiva.

In tutte le aree residenziali di nuovo impianto, almeno il 30% dell'area risultante libera dalle costruzioni e dalle prescritte aree a parcheggio privato, dovranno essere sistemate a verde.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 16 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 41 delle presenti N.T.A..

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 17 e 18 delle presenti Norme.

L'accessibilità alla viabilità provinciale per l'CR6 dovrà essere garantita attraverso la viabilità comunale esistente mediante adeguamento degli innesti ed eventualmente anche con la realizzazione di una terza corsia secondo la normativa vigente.

Per l'area CR1 non sono ammessi nuovi accessi diretti dalla via Divisione Cuneense.

Art. 25 - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (A.P.)

Si riferiscono alle aree, esterne ed interne al contesto urbano, sia di nuovo impianto per insediamenti atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro e all'efficienza dei processi produttivi, con la dotazione delle opportune misure antinquinamento e la salvaguardia ambientale e con la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione, sia alle aree già occupate da insediamenti a carattere produttivo o artigianale che si confermano nella loro ubicazione, e nelle quali sono ricavati ulteriori lotti per insediamenti aggiuntivi o si trovano ancora lotti da edificare.

Prescrizioni d'intervento:

Le attività destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali di nuovo impianto sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche previste in relazione alle evoluzioni socio-economiche comunali ed intercomunali, mentre le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi, artigianali e industriali esistenti sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche già in atto.

A tal fine il P.R.G.C. richiama i disposti dell'art. 26 della L.R.U..

(A) Destinazione d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

p - attività produttive:

p2- attività produttive del settore secondario: artigianali ed industriale (quest'ultime compatibili con il contesto ambientale)

s - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale:

s5 - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense e varie)

Sono da considerarsi ammesse le destinazioni e i servizi meglio specificati all'art. 9 delle presenti N.T.A...:

Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, pericoli di scoppio, vibrazioni, scarichi inquinanti, ecc..

Le attività amministrative e direzionali sono ammesse in misura non superiore, per ogni attività produttiva, ad 1/4 della superficie utile.

(B) Tipologia d'intervento:

- con Permesso di Costruire
 - Manutenzione Ordinaria
 - Manutenzione Straordinaria
 - Restauro e Risanamento Conservativo
 - Ristrutturazione Edilizia
 - Demolizione
 - Demolizione e Ricostruzione
 - Ampliamenti e/o Sopraelevazioni
 - Nuove Costruzioni (solo dove ammesso dalle schede)

attività produttiva, nel rispetto del rapporto di copertura;

- Sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite nel presente articolo a condizione che sia presentato l'atto di assenso del proprietario del fondo confinante che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.
- E' ammessa la trasformazione dei sottotetti in possesso dei requisiti richiesti dalla L.R. 21/1998 per il recupero a fini abitativi.

(D) Assetto tipologico:

Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Comune potrà imporre (con specifica ordinanza) al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaco, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc..

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

Dovranno essere utilizzati gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

Il lotto edificabile deve essere servito da strada pubblica o privata di uso pubblico.

I singoli progetti devono specificare:

- a) la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area;
- b) le aree destinate ad attrezzature di servizio;
- c) la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;
- d) le fasce di sicurezza e di protezione antinquinamento da prevedersi ai sensi delle vigenti normative di settore.

Tutte gli interventi ammessi nelle aree produttive, esistenti o previste, poste in adiacenza ad aree residenziali, dovranno prevedere la realizzazione di adeguate fasce di rispetto, alberate o sistemate a verde, che consentano di mitigare l'impatto determinato dalle attività produttive sul contesto residenziale.

Condizioni d'intervento:

Nelle aree AP5, AP9, AP10, AP15, AP17, AP18, AP19, AP20, AP21, AP22, AP23, AP24, AP26, AP28, AP30 e AP31, riconfermate agli usi in atto e già notevolmente compromesse, nelle quali non è ammessa la nuova costruzione per l'inserimento di nuove attività produttive, per l'attuazione degli interventi di trasformazione, ampliamento o sopraelevazione non sono richieste dismissioni.

Nelle aree AP4, AP6, AP7, AP8, AP11, AP12, AP27 e AP29, nelle quali sono presenti dei lotti liberi interclusi o marginali che possono ancora contenere nuove attività produttive, per l'intervento di nuova costruzione (relativamente all'insediamento di nuove attività produttive) dovrà essere prevista la dismissione delle aree a standards o l'assoggettamento ad uso pubblico o quando ciò non sia possibile o ritenuto superfluo ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, monetizzate, ad esclusione di quelle per parcheggi pubblici (corrispondenti al 40% di quelle previste all'art. 6 punto 2) che dovranno essere reperite.

Nell'area AP4 sarà ammessa esclusivamente l'attività di deposito e lavorazione di materiali lapidei, già presente su parte dell'area; l'eventuale intervento di ampliamento o di nuova costruzione sulla parte di area prospiciente la via Vecchia di Robella dovrà prevedere tipologie di tipo tradizionale con tetti a due falde, strutture in muratura tradizionale, intonacate e tinteggiate con colori tenui;

dovrà rispettare l'altezza massima alla linea di gronda di mt. 7,00, un rapporto di copertura riferito a tutta l'area non superiore 20% ed una distanza di mt. 20 dalla via Vecchia di Robella; inoltre gli eventuali nuovi fabbricati dovranno essere mascherati da fasce alberate al fine di mitigare l'impatto ambientale della nuova costruzione.

Nell'area AP27 in alternativa alle attività produttive ammesse, sarà consentita la destinazione d'uso ricettiva, solo ed esclusivamente per l'attività di "Bed & Breakfast" (ai sensi della L.R. 31/85 e s.m. ed i.) o campeggio o area sosta camper (ai sensi della L.R.54/79 e s.m. ed i.); tale tipo d'interventi potrà sfruttare un rapporto di copertura non superiore al 20% dell'area per la realizzazione di strutture (servizi igienici, locali da adibire a bar, ingresso, uffici, ecc.) che dovranno rispettare un'altezza massima di mt. 3,50 alla linea di gronda. Per il rilascio delle rispettive autorizzazioni dovranno essere rispettate le prescrizioni e le indicazioni della L.R. 31/85 e s.m. e della L.R.54/79 e s.m. ed i..

Nelle aree AP14 e AP16 sono fatti salvi e riconfermati gli S.U.E. già approvati ed in corso di realizzazione.

Nell'area AP25, in quanto area di nuovo impianto, è obbligatoria la preventiva formazione di S.U.E. esteso a tutta l'area perimetrata.

Nell'area AP25 saranno ammesse esclusivamente attività di tipo artigianale, non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, pericoli di scoppio, vibrazioni, scarichi inquinanti, con non più di cinque dipendenti.

~~Per l'area AP1 dovranno essere definite chiaramente le dismissioni o l'assoggettamento ad uso pubblico della dotazione minima di aree per servizi (strade, parcheggi, marciapiedi e verde pubblico) pari al 10% della superficie territoriale di riferimento per le attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e pari all'100% della superficie lorda di pavimento per le attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali; inoltre la relativa convenzione dovrà definire i requisiti e tempi di realizzazione delle infrastrutture da destinare ad uso pubblico, secondo quanto previsto dall'art. 49 della L.R.U..~~

Per l'area AP25 se in fase di progetto esecutivo, quando le verifiche di conteggio delle aree da dismettere o da assoggettare ad uso pubblico per il soddisfacimento degli standards urbanistici (art. 21 punti 2 e 3 della L.R.U.) dovessero portare a quantità superiori a quelle previste nella cartografia di P.R.G.C., le stesse dovranno essere reperite all'interno dell'area stessa o in alternativa monetizzate.

Quota non superiore al 30% di quella prevista dai conteggi di verifica potrà anche essere reperita all'interno della proprietà e aperta al pubblico anche solo periodicamente (es. orario di apertura dei negozi o orario di attività lavorativa) a insindacabile giudizio ed accettazione dell'Amministrazione Comunale; in questo caso gli orari dovranno essere definiti in modo inequivocabile nella convenzione.

Sono ammessi adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a S.U.E., a norma dell'art. 17 8° comma punto b) della L.R.U..

Le aree asservite ad uso pubblico, in alternativa alla dismissione, non sono utilizzabili nel computo della superficie copribile con gli indici di edificabilità fondiaria (L.R. n°43/95)

Per le attività produttive è ammessa la vendita al dettaglio: la superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non può superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato. Per tali interventi dovranno essere previsti parcheggi pubblici secondo quanto previsto all'art. 21, 1° comma, p.to 3) della L.R. 56/77 e s.m.i.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiale per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva. La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il

pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili.

Nelle aree AP10, AP15, AP11 parte e AP16, fino al collaudo delle opere di riassetto territoriale previste sul rio Albetta, saranno ammesse esclusivamente operazioni che non aumentino il carico antropico quali, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (vedi art. 45 delle presenti N.T.A.).

Tenuto conto anche di quanto riportato nella DGR 6 agosto 2001, n. 85 – 3802, in materia di inquinamento acustico dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- **nell'area AP7** sarà ammesso solo l'insediamento di attività commerciali, artigianali e piccole industrie;
- nelle aree AP4, AP5, AP23, AP24 e AP25 sarà ammesso solo l'insediamento di attività commerciali ed artigianali, con esclusione di quelle industriali.

Condizioni d'intervento particolari per le aree ricadenti negli ambiti del PTO e PdA:

1. Per le aree AP6, AP7, AP8, AP9, AP10, AP11, AP12, AP15, AP16 e AP27, ricadenti in zona U2 di PTO e di PdA, valgono le norme contenute nel punto precedente precedente.

Al fine di contenere effetti negativi nell'ecosistema fluviale, la localizzazione, le tipologie edilizie, le altezze degli edifici, le trasformazioni fisiche e funzionali del patrimonio esistente, le reti infrastrutturali, le aree a servizio e la distribuzione del traffico, non dovranno in alcun modo indebolire o degradare o mutilare la leggibilità della fascia fluviale e dovranno salvaguardare i valori documentari e ambientali della stessa.

Il completamento delle aree ancora libere e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo le prescrizioni di cui ai punti precedenti, dovrà avvenire con criteri di omogeneità tipologica e funzionale nei confronti delle preesistenze.

Sui confini con le aree A2 di PTO e di PdA, particolare attenzione dovrà essere rivolta alle condizioni dei bordi; lungo questi confini le recinzioni dovranno essere di tipo a giorno e dovranno essere realizzate delle fasce di verde per la riduzione degli impatti visivi nei confronti del contesto agrario e naturale circostante.

2. Le aree AP3, ricadenti in zona A2 di PTO e di PdA, sono considerate attività extragricole, esterne alla FPF. Per tali aree sono consentite esclusivamente operazioni fino alla ristrutturazione edilizia senza aumenti di volume o di superficie utile oltre agli ampliamenti per adeguamento igienico-sanitario, funzionale e realizzazione di impianti tecnici fino ad un massimo del 20% della superficie coperta.

Le operazioni edilizie consentite dalla normativa dovranno attenersi alla seguenti indicazioni costruttive:

- altezza massima non superiore a quella delle preesistenze tradizionali limitrofe o, in assenza, a mt. 7,00 dalla linea di gronda;
 - i materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura (omogenei rispetto a quelli storico-locali e con esclusione assoluta di rivestimenti ceramici e di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto): le sistemazioni esterne non devono presentare muri contro terra di altezza superiore a mt. 1,50 né superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso e la sosta, né piantumazioni di essenze estranee a quelle tradizionali presenti.
3. Per le aree AP2 e AP13 ricadenti nella zona "N" (di prevalente interesse naturalistico) di Piano d'Area, sono esclusivamente consentite operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo, senza modificazioni della trama edilizia e viaria, della

consistenza edilizia, dell'assetto funzionale e dei caratteri storici, culturali ed ambientali; per gli edifici esistenti ad uso abitativo possono essere consentiti ampliamenti non eccedenti il 20% delle superficie utile, solo se finalizzati al miglioramento igienico-sanitario;

In ogni caso, nel rilascio dei singoli provvedimenti autorizzativi dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art. 2.8 delle N.d.A. del progetto Territoriale Operativo e del Piano d'Area del Po (prima richiamati) relative agli usi e alle attività ammesse con le rispettive modalità d'intervento.

Per gli impianti completamente inseriti in ambito residenziale sono ammessi unicamente modesti ampliamenti per adeguamenti igienici e funzionali nonché per rispetto di norme di sicurezza.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 16 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 41 delle presenti N.T.A..

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 17 e 18 delle presenti Norme.

~~L'accesso alla viabilità provinciale per l'AP1 dovrà essere predisposto solo attraverso l'utilizzo dell'innesto con la viabilità pubblica esistente eventualmente riorganizzato con la realizzazione di una terza corsia.~~

L'accessibilità alla viabilità provinciale per l'AP23 dovrà essere garantita per mezzo di un accesso attrezzato con segnaletica orizzontale e verticale, illuminazione e raggi di curvatura adeguati alla normativa vigente in materia.

L'accessibilità alla viabilità provinciale per l'AP25 dovrà essere garantita attraverso la viabilità comunale esistente mediante adeguamento degli innesti ed eventualmente anche con la realizzazione di una terza corsia secondo la normativa vigente.

L'accessibilità per l'AP7 dovrà essere garantita attraverso esclusivamente per mezzo degli accessi esistenti e attraverso la viabilità comunale esistente.

Art. 26 - AREA PER ATTIVITA' RICREATIVE PRIVATE (A.R.P.)

E' l'area già parzialmente utilizzata a tale scopo, indicata in cartografia.

Tale area ricade nella zona "N" di Piano d'Area del Po, e viene riconosciuta come attività compatibile; sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo e sugli edifici ad uso abitativo ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile, solo se finalizzati al miglioramento igienico sanitario; sono inoltre consentite le attività del tempo libero che comportino la formazione di aree attrezzate (impianti sportivi e/o ricreativi scoperti) o il recupero edilizio di singoli edifici, purché ne sia preventivamente accertata la compatibilità ambientale, e le attrezzature sociali realizzabili con il recupero edilizio di edifici rurali..

In ogni caso, nel rilascio dei singoli provvedimenti autorizzativi dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art. 2.8 delle N.d.A. del progetto Territoriale Operativo e del Piano d'Area del Po (prima richiamati) relative agli usi e alle attività ammesse con le rispettive modalità d'intervento.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 16 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 41 delle presenti N.T.A..

Art. 27 - AREA PER ATTIVITA' RICETTIVE (A.R.)

Sono le aree indicate in cartografia a destinazione ricettiva e/o pubblico esercizio.

Le aree per l'attività ricettiva sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche terziarie in relazione alle evoluzioni socio-economiche comunali ed intercomunali,.

Norme specifiche per A.R.1

L'attuazione di una nuova costruzione da destinare ad albergo o simili, potrà avvenire con concessione convenzionata al fine di definire in modo inequivocabile le aree da dismettere o da assoggettare ad uso pubblico, ai sensi dell'art. 6 delle presenti N.T.A. e le opere infrastrutturali.

La nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- densità territoriale; 1,00 mc./mq.
- densità fondiaria ; 1,30 mc./mq.
- rapporto di copertura fondiario: 1/2
- numero piani fuori terra: 2 + 1 (piano terreno altezza max mt. 2,50 oppure sottotetto abitabile)
- altezza di edificazione fuori terra: max mt. 7,50
- distanze tra fabbricati: raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 0,00 mt. per edifici non prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 10,00 mt. tra pareti finestrate prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 0,00 mt. o più di mt. 5,00 per pareti non finestrate e verifica del ribaltamento (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
- distanze dai confini del lotto: raggio della circonferenza avente centro nel punto più vicino al confine e tangente il confine stesso, minimo 5,00 mt.; per distanze inferiori assenso trascritto del confinante (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
- distanze dalle strade: vedere art. 17 (vedere anche art. 16 del Reg. Edil.)

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 16 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 45.

Norme specifiche per A.R.2

L'area ricade nella zona "N" di P.T.O., per cui non sono consentite nuove costruzioni; saranno ammesse sugli edifici esistenti individuati nell'area stessa le operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione, nonché ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile solo se finalizzati al miglioramento igienico-sanitario.

Vista la particolare destinazione dell'area, è stata prevista in adiacenza (ed indicata in cartografia) una adeguata area a servizi di mq 5.000 c.a.. Gli interventi ammessi dovranno assicurare una dotazione di aree a servizio commisurata all'entità dell'insediamento ricettivo e/o di pubblico esercizio. Tali aree a servizio potranno anche essere reperite (dismesse o assoggettate ad uso pubblico) all'esterno dell'adiacente area a servizio, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale valutato sulla base dell'effettiva funzionalità, accessibilità e dimensionamento.

Oltre alle destinazioni d'uso proprie, sarà consentita la realizzazione di un alloggio per il proprietario o per altro addetto all'attività, avente superficie non superiore a mq 150.

In ogni caso, nel rilascio dei singoli provvedimenti autorizzativi dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art. 2.8 delle N.d.A. del progetto Territoriale Operativo e del Piano d'Area del Po (prima richiamati) relative agli usi e alle attività ammesse con le rispettive modalità d'intervento.

Norme specifiche per A.R.3

E' l'area situata alla base di una parete rocciosa, utilizzata come palestra di roccia. Su tale area, con concessione singola, sarà possibile recuperare il fabbricato esistente e realizzare un nuovo fabbricato su due piani fuori terra avente superficie coperta non superiore a mq. 120. Gli edifici, mediante vincolo al mantenimento della destinazione d'uso, dovranno essere destinati esclusivamente a destinazione ricettiva extra-alberghiera ad uso rifugio alpino (L.R. 15/4/1985 n. 31, titolo III e s. m. ed i.).

Sia l'intervento di ristrutturazione del fabbricato esistente e sia quello di nuova edificazione dovranno garantire, con il rispetto delle tipologie e l'uso di materiali idonei, il massimo inserimento ambientale.

La progettazione dovrà essere corredata da una esauriente documentazione fotografica e di rilievo grafico sia dell'edificio esistente che del suo intorno. Particolare cura dovrà essere posta nella scelta dei materiali di facciata, che dovranno essere specificati nella fase progettuale.

Norme specifiche per A.R.4

E' l'area individuata in cartografia per l'insediamento di un campeggio o di un villaggio turistico, ai sensi della L.R.54/79 e s.m. ed i.; tale tipo d'intervento potrà sfruttare un rapporto di copertura dell'area non superiore al 25%, per la realizzazione di strutture quali servizi igienici, locali da adibire a bar, ingresso, uffici, bungalow, piccole casette in legno, ecc., che dovranno rispettare un'altezza massima di mt. 3,50 alla linea di gronda.

Tutti gli interventi ammessi dovranno essere realizzati con materiali e tecniche tipiche della tradizione locale. Altresì dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti possibili atti a mitigare e ad integrare le nuove strutture nel circostante paesaggio rurale.

Per il rilascio delle rispettive autorizzazioni dovranno essere rispettate le prescrizioni e le indicazioni della L.R.54/79 e s.m. ed i..

Per tale intervento dovranno essere dismesse o assoggettate ad uso pubblico le relative aree a standards urbanistico.

Gli interventi edilizi ammessi su tale area potranno anche essere realizzati in tempi successivi, per comparti funzionali, senza compromettere la fattibilità e l'accessibilità degli eventuali futuri interventi sull'area rimanente.

Norme specifiche per A.R.5

Sono i fabbricati siti in adiacenza agli impianti sportivi per i quali sarà ammessa la realizzazione di attività ricettive quali albergo o simili. Sugli edifici esistenti individuati nell'area saranno ammesse le operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B, demolizione e ricostruzione, ricomposizione volumetrica e mutamento di destinazione d'uso, nonché ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile esistente.

L'intervento potrà avvenire con concessione convenzionata al fine di definire in modo inequivocabile le aree da dismettere o da assoggettare ad uso pubblico o a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale da monetizzare, ai sensi dell'art. 6 delle presenti N.T.A. e le opere infrastrutturali.

Tutti gli interventi ammessi dovranno essere realizzati con materiali e tecniche tipiche della tradizione locale. Altresì dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti possibili atti a mitigare e ad integrare le nuove strutture nel circostante paesaggio rurale.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 16 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 41 delle presenti N.T.A..

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 17 e 18 delle presenti Norme.

Relativamente all'area AR1 l'accesso alla viabilità provinciale potrà essere garantito, per mezzo di una viabilità interna adeguata, attraverso la via Robella e l'innesto della stessa dovrà essere opportunamente adeguato nelle dimensioni dei raggi di curvatura e della segnaletica orizzontale e verticale.

Art. 28 - AREA AGRICOLA

Si riferisce a quelle aree destinate esclusivamente alle attività dirette alla coltivazione, all'allevamento del bestiame, alla silvicoltura o ad esse connesse, quali trasformazione dei prodotti agricoli, purché non abbiano caratteristiche industriali.

Prescrizioni d'intervento:

Le aree destinate o confermate ad attività produttive del settore primario sono adibite agli usi produttivi, abitativi e di servizio, atti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori rurali.

Il P.R.G.C. richiama a tal fine i disposti dell'Art. 25 della L.R.U..

(A) Destinazioni d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

r - residenziale: in funzione esclusiva della conduzione dei fondi

p - attività produttive:

p1 - attività produttive del settore primario: agricole e forestali

Sono da considerarsi ammesse le destinazioni e i servizi meglio specificati all'art. 9 delle presenti N.T.A...:

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso secondo i disposti dei commi 10 e 11 dell'Art. 25 della L.R.U. (pagamento oneri o non obbligo di concessione onerosa per i familiari ed eredi).

Sono ammessi impianti sportivi privati scoperti o con copertura stagionale, al servizio delle abitazioni.

Gli edifici rurali posti nell'area agricola che risultano abbandonati alla data di adozione del P.R.G.C., anche se non individuati come tali nelle tavole, ed egualmente quelli:

- a) non utilizzati ai fini agricoli, dimostrando l'effettivo abbandono; (anche se semidiroccati o diroccati purché ne venga dimostrata la reale esistenza e conformazione e sia individuabile con certezza il volume preesistente);
- b) non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, in caso di morte, invalidità cessazione o riduzione della attività agricola per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura;

possono essere riutilizzati ad usi abitativi (a condizione che non richiedano l'apertura di nuove strade d'accesso e che la struttura esistente abbia una superficie minima tale da rispondere ai requisiti di cui all'art. 3 del D.M. 5.7.1975), anche per non coltivatori diretti e non imprenditori agricoli, o agrituristici (secondo i disposti della L.R. 23 marzo 1995, n° 38), o comunità a scopo sociale, nonché ad usi produttivi (limitatamente alle aziende al servizio dell'attività agricola che operino con il solo lavoro del titolare ed eventualmente dei familiari). Sono comunque inoltre fatti salvi i disposti della L.R. 9/03 sul recupero funzionale dei rustici.

Le attrezzature per le attività di trasformazione, immagazzinamento e commercializzazione dei prodotti agricoli sono equiparate alle attrezzature per l'attività agricole e come tali potranno essere ammesse nelle aree agricole a condizione che il lotto di riferimento sia urbanizzato e servito da adeguata viabilità e previo pagamento degli oneri di urbanizzazione.

(B) Tipologia d'intervento:

- con Concessione Edilizia o Autorizzazione:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e Risanamento Conservativo
- Ristrutturazione Edilizia
- Demolizione
- Demolizione e Ricostruzione
- Ampliamento e/o Sopraelevazione
- Nuova Costruzione
- con Strumento Urbanistico Esecutivo:
 - Ricomposizione Volumetrica (previa individuazione del comparto d'intervento con delibera di Consiglio Comunale, interessanti edifici abbandonati o recuperabili all'uso residenziale secondo i disposti del presente articolo, al fine di una riorganizzazione dell'area d'intervento)

(C) Consistenza edilizia:

- Per il recupero degli edifici rurali abbandonati, ammesso per i non coltivatori agricoli al paragrafo precedente "destinazioni d'uso", l'intervento massimo consentito è la ristrutturazione edilizia di tipo B che dovrà tutelare e conservare gli elementi architettonici e decorativi di pregio o di valenza documentaria (es. pitture murali, camini, volte, ecc.); inoltre su tali edifici sarà possibile:
 - la trasformazione ed il recupero all'uso residenziale (o per attività tipologiche compatibili di cui sopra) di porzioni di fabbricati aventi carattere edilizio permanente (quali stalle, fienili, portici, magazzini, ecc.), a condizione che non si debba alterare l'impianto originario della copertura e che siano impiegati materiali e rifiniture tipiche della tradizione locale;
 - l'ampliamento "una tantum", necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale esistente (e con un minimo di 25 mq. comunque sempre ammessi) per unità abitativa (anche oltre il limite di 1/2 del rapporto di copertura) solo nel caso sia dimostrata l'impossibilità di recuperate e trasformate eventuali strutture contigue di cui al trattino precedente; l'ampliamento dovrà prevedere inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.
- Con strumento urbanistico esecutivo sarà ammessa, nell'area agricola (anche per i non coltivatori), la ricomposizione volumetrica per il recupero degli edifici abbandonati e/o trasformabili all'uso residenziale, al fine di una riorganizzazione dell'area d'intervento che dovrà tutelare e conservare gli elementi architettonici e decorativi di pregio ed essere realizzato nel pieno rispetto delle tipologie tradizionali locali:
- E' ammessa la trasformazione dei sottotetti in possesso dei requisiti richiesti dalla L.R. 21/1998 per il recupero a fini abitativi.
- L'edificabilità di strutture tecniche si intende riferita ad opere destinate a:

FABBRICATI PER IL RICOVERO DI BESTIAME:

La costruzione di stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero del bestiame, il cui allevamento rientri nell'ambito dell'attività aziendale agricola, è consentita nelle aree agricole.

Rientrano nell'ambito dell'attività aziendale agricola gli allevamenti di bestiame relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore la disponibilità di terreni agricoli in misura non inferiore ad un ettaro per quaranta quintali di peso vivo di bestiame allevabile.

Comunque la costruzione di stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero dei bestiami saranno ammesse compatibilmente con le esigenze di igiene e di pubblico decoro; il loro dimensionamento dovrà risultare proporzionale alle documentate esigenze delle aziende agricole singole od associate interessate. In ogni caso i fabbricati per

allevamenti zootecnici a servizio di aziende agricole, considerati insediamenti civili dalla normativa vigente in materia di inquinamenti (cioè quelli attualmente aventi un carico di peso vivo per ettaro di superficie aziendale inferiore a 40 quintali) dovranno attenersi alle prescrizioni di cui all'art. 9 delle presenti N.T.A..

Il rilascio delle concessioni relative a tali strutture dovrà avvenire previo parere delle competenti autorità sanitarie.

Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto o in affitto.

Le domande dirette ad ottenere concessioni od autorizzazioni relative agli allevamenti indicati nel presente articolo, devono essere corredate dagli estratti di mappa riproducenti i terreni di cui ai commi che precedono, distintamente indicati a seconda del titolo di disponibilità; devono altresì essere accompagnate dalla documentazione del titolo medesimo e da dichiarazioni che espressamente indichi i terreni disponibili per l'allevamento e i vincoli allo stesso ed al conseguente smaltimento dei liquami e dei concimi in esso prodotti.

FABBRICATI DI SERVIZIO:

Nelle aree agricole è consentita la costruzione di impianti, attrezzature e fabbricati a servizio dell'attività agricola quali concimaie, fienili, porticati, tettoie, magazzini, serre, silos, locali per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli direttamente connessa con l'attività di coltivazione od allevamento, locali per il ricovero e la riparazione delle macchine e degli attrezzi agricoli.

Detti impianti, attrezzature e fabbricati dovranno presentare in ogni caso dimensionamento proporzionale alle aziende singole o associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile.

I permessi di costruire inerenti ai fabbricati di cui sopra, possono essere rilasciate ai titolari delle aziende agricole interessate.

La costruzione di detti piccoli fabbricati di servizio ai fondi, per il deposito di attrezzi agricoli, dovranno attenersi alla seguente normativa:

- per gli imprenditori agricoli a titolo principale o part-time:
 - fino a 30 mq. di superficie utile non verrà richiesto il vincolo al mantenimento;
 - fino a 200 mq. di superficie utile, con caratteristiche di basso fabbricato di cui al punto 8 dell'art. 5, potranno essere costruiti anche a confine.
- per i non aventi titolo:
 - per le aziende fino a 50 giornate lavorative in un anno (requisito accertato dalla Commissione Agricoltura Comunale) potranno essere realizzati piccoli fabbricati fino a 30 mq. di superficie utile; non verrà richiesto il vincolo al mantenimento, ma saranno dovuti gli oneri di urbanizzazione;
 - per le aziende fino a 104 giornate lavorative in un anno (requisito accertato dalla Commissione Agricoltura Comunale) potranno essere realizzati piccoli fabbricati fino a 60 mq. di superficie utile; dovranno essere pagati gli oneri di urbanizzazione e sarà necessario il vincolo al mantenimento;
 - i piccoli fabbricati di cui sopra potranno essere costruiti anche a confine, ma in tal caso dovranno avere le caratteristiche di basso fabbricato di cui al punto 8 dell'art. 5.

Nell'area agricola è altresì consentita la costruzione di impianti, attrezzature e fabbricati (tettoie e magazzini) ad esclusivo servizio delle attività di lavorazione, trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti agricoli, esclusivamente agli aventi titolo.

- Le **strutture tecniche** aziendali, di cui sopra, dovranno sottostare alle seguenti prescrizioni:

- altezza massima fuori terra mt. 7,00 o 9,00 alla linea di gronda (a secondo della collocazione all'interno delle fasce d'ambito del PTO e del PdA), eccezion fatta per i silos e per le altre opere tecniche che richiedano, per la loro natura, maggiore altezza;
- rapporto di copertura, riferito al lotto relativo al fabbricato in progetto, non può essere superiore ad un mezzo;

- distanze tra fabbricati: raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 0,00 mt. per edifici non prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 10,00 mt. tra pareti finestrate prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 0,00 mt. o più di mt. 5,00 per pareti non finestrate e verifica del ribaltamento (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
 - distanze dai confini del lotto: raggio della circonferenza avente centro nel punto più vicino al confine e tangente il confine stesso, minimo 5,00 mt.; per distanze inferiori assenso trascritto del confinante (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
 - distanze dalle strade: vedere art. 17 (vedere anche art. 16 del Reg. Edil)
 - le stalle del tipo tradizionale, dovranno rispettare le distanze imposte dall'Art. 9 delle presenti Norme;
 - dovranno essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione, tenuto conto del regime dei venti, del numero e tipo di capi previsti e della ubicazione del nucleo abitativo eventualmente adiacente;
 - dovranno essere imposti piantamenti di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale, quando ciò sia ritenuto necessario dall'Amministrazione.
- La costruzione di **fabbricati residenziali** è soggetta alle seguenti prescrizioni:
- l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa e comunque sottostare alla seguenti prescrizioni:
 - a) volume abitativo non superiore a 500 mc. quando la quantità di "giornate lavorative" annue sia superiore a 104 ma inferiore a 300;
 - b) volume abitativo non superiore a 1.500 mc. quando la quantità di "giornate lavorative" annue sia pari o superiore a 300;
- non è consentita la realizzazione di fabbricati residenziali nel caso in cui la quantità di "giornate lavorative" annue - calcolate mediante l'uso delle tabelle impiegate dal Servizio Contributi Agricoli Unificati (S.C.A.U.) - sia inferiore a 104;
- l'avente titolo della concessione, ai sensi del 3° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., non deve poter disporre di altra abitazione idonea nell'area in cui appare razionale collocare il centro dell'azienda e l'abitazione dell'imprenditore agricolo o del coltivatore; né di fabbricati esistenti che possano essere destinati agevolmente, anche mediante interventi di manutenzione, risanamento o ristrutturazione, all'abitazione e relativamente ai quali non sia stato assunto l'obbligo, da parte del proprietario, di destinarli a funzioni tecniche ove inadatti alla residenza, o ad uso agrituristico ove recuperabili a tale scopo; l'avente titolo della concessione può realizzare, **attraverso il recupero dei rustici esistenti anche con possibilità di incremento del 20% (25 mq. sono comunque consentiti)** ulteriori abitazioni per i figli, non imprenditori agricoli residenti e domiciliati nell'azienda stessa, previo il pagamento degli oneri e nel rispetto dei limiti volumetrici previsti al punto precedente;
 - l'accesso all'edificio deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;
 - l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privato; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;

condizione che sia presentato l'atto di assenso del proprietario del fondo confinante che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.

- Per le attività extragricole ricadenti nell'ambito agricolo ed individuate in cartografia con un cerchio rosso, sono ammessi, gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B ed ampliamento fino al 50% della superficie coperta e/o della volumetria esistente al fine di permettere il regolare e corretto svolgimento delle attività in essere.

(D) Assetto tipologico:

In sede di rilascio di concessione dovrà essere richiesto lo specifico nulla osta ai sensi dell'art. 48 L.R.U., dal quale dovrà risultare che gli impianti, anche per le parti esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, nonché quelle idonee alla sistemazione dei luoghi e alla opportuna schermatura degli edifici con alberature ove risulti necessario.

Nelle operazioni edilizie consentite nel presente articolo è fatto divieto di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere; ogni intervento dovrà essere finalizzato alla tutela degli eventuali elementi architettonici o decorativi meritevoli di salvaguardia (es. camini, portali, volte, affreschi, loggiati, ecc.) anche non individuati nel P.R.G.C..

Condizioni d'intervento:

L'attuazione degli interventi ammessi è subordinata ai disposti dell'Art. 25 della L.R.U.

In area agricola è consentito realizzare strutture agricole tecniche o fabbricati residenziali quando chi richiede il permesso di costruire sia, ai sensi dell'Art. 12 della L. 09.05.75, n° 153, Art. 8 L. 10.05.76 n° 352, imprenditore agricolo a titolo principale oppure sia proprietario conduttore in economia di cui sia accertata l'attività agricola, affittuario o mezzadro che abbia acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere.

E altresì consentito a titolo oneroso realizzare strutture agricole tecniche o fabbricati residenziali quando chi richiede il permesso di costruire sia imprenditore agricolo non a titolo principale (part-time) di cui al penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 63/78; a tal fine devono essere verificati i seguenti requisiti:

- il richiedente deve dedicare all'azienda agricola almeno il 25% del tempo di lavoro complessivamente svolto, e deve avere residenza e domicilio in azienda;
- l'azienda deve ricadere in zona di montagna o collina depressa, deve essere condotta direttamente dal richiedente senza salariati fissi e deve avere una ampiezza tale da richiedere almeno 104 giornate lavorative in un anno

tali requisiti dovranno essere accertati dalla Commissione Agricoltura Comunale.

E' pure consentita l'edificabilità quando, nel rispetto dei vincoli sotto specificati, il proprietario del fondo realizzi l'opera e la ponga a disposizione del conduttore che sia imprenditore a titolo principale, ai sensi della Legge succitata n° 153 e 352.

Presupposto del rilascio del permesso di costruire ad effettuare gli interventi nell'ambito delle aree agricole - eccezion fatta per i casi in cui tale requisito è espressamente escluso dalle presenti Norme - è la dimostrazione dell'esistenza di una azienda agricola, e pertanto di un complesso di beni e di attività organizzate al fine della produzione agricola realizzata mediante la coltivazione dei fondi, la silvicoltura, l'allevamento del bestiame e le attività connesse.

Il richiedente nella pratica edilizia deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per l'abitazione rurale.

Condizioni d'intervento particolari per le aree ricadenti negli ambiti del PTO e PdA:

Nelle aree ricomprese nel PROGETTO TERRITORIALE OPERATIVO "TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI DEL PO" (P.T.O.) e nel PIANO D'AREA "SISTEMA REGIONALE DELLE AREE PROTETTE DELLA FASCIA FLUVIALE DEL PO" (P.d'A.), le "destinazioni d'uso" e gli "interventi ammessi" sono subordinati alle specifiche norme regionali, e sono da rispettarsi anche le seguenti norme.

1. AREE AGRICOLE RICADENTE NELLA ZONA DI TIPO "N":

Nelle zone classificate di tipo "N" negli elaborati di Progetto Territoriale Operativo 'Tutela e Valorizzazione delle risorse del Po' e nel 'Piano d'Area del sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po', è fatto divieto di nuove costruzioni ai sensi dell'art. 2.4 delle NORME DI ATTUAZIONE del P.T.O. e P.d'A..

Gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 13 comma 3 lettere a, b, c della L.R.56/77.

Gli edifici ad uso abitativo possono essere oggetto di ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile, solo se finalizzati al miglioramento igienico-sanitario.

Gli edifici rurali possono essere oggetto di ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile, alle seguenti condizioni:

- che l'edificio sia esterno alla F.P.F.;
- che l'edificio non ricada in zona N 1;
- che l'intervento non alteri le caratteristiche costruttive e compositive originarie.

2. AREE AGRICOLE RICADENTI NELLA ZONA DI TIPO "A":

Nelle zone classificate di tipo "A", negli elaborati di Progetto Territoriale Operativo 'Tutela e Valorizzazione delle risorse del Po' e nel 'Piano d'Area del sistema delle Aree Protette della Fascia fluviale del Po' a prevalente interesse agricolo, gli interventi dovranno uniformarsi ai seguenti criteri:

- a) gli interventi edilizi esterni alla FPF, che comportano significativi aumenti di volume o della capacità abitativa, possono essere consentiti solo sulla base di progetti che documentino l'assenza di interferenze o rischi idraulici in caso di piena;
- b) ogni progetto d'intervento che preveda significativi interventi edilizi deve definire l'assetto dell'intero complesso edificato di pertinenza dell'azienda, nonché gli usi e le sistemazioni delle parti libere di pertinenza degli edifici, i giardini e le opere ad essi connesse;
- c) i nuovi edifici devono, ovunque possibile, configurarsi come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti e osservare le regole di insediamento proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema di accessi e con gli spazi liberi di pertinenza.
- d) le costruzioni e le infrastrutture d'accesso, le recinzioni e la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza non devono pregiudicare l'integrità dei fondi agricoli, né alterare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali e la leggibilità del paesaggio agrario;
- e) i criteri di rispetto delle regole di insediamento tipologico di cui ai punti a) b) c) devono guidare l'articolazione degli organismi di nuovo impianto, che devono inserirsi coerentemente nel paesaggio agrario, evitando impatti visivi contrastanti;
- f) gli spazi abitativi necessari in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e della sua famiglia, devono essere, ovunque possibile, ricavati con il recupero, la ristrutturazione ed il riuso di annessi rustici non più necessari alla conduzione del fondo, e, solo in assenza di alternative, con la nuova costruzione o la demolizione e ricostruzione;

g) gli annessi rustici di nuova costruzione sono ammessi solo in assenza di alternative di recupero e riuso di edifici preesistenti, e rigorosamente dimensionati nel rispetto di documentate esigenze produttive.

Per le nuove costruzioni ai fini agricoli o agrituristici devono essere applicate tutte le disposizioni inerenti le quantità edificatorie (rapporto di copertura e volumetria), distanze, piani fuori terra e le norme per il rilascio delle concessioni contenute nel presente articolo con in aggiunta i seguenti limiti:

- altezza massima non superiore a quelle delle preesistenze tradizionali limitrofe o, in assenza, a 7 metri dalla linea di gronda;
- i materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura (omogenei rispetto a quelli storico - locali e con esclusione assoluta di rivestimenti ceramici e trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto): le sistemazioni esterne non devono presentare muri contro terra di altezza superiore a metri 1,5 né superfici impermeabilizzate superiori a quelle tradizionalmente presenti.

Sugli edifici residenziali esistenti in zona agricola, anche non connessi con l'attività agricola, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione nonché di ampliamento non eccedente il 20% della superficie utile residenziale esistente con un massimo di 40 mt. per ogni unità abitativa per miglioramenti igienici funzionali da operare all'interno dei lotti, senza ulteriore consumo di suoli agricoli.

Per le attività extragricole ricadenti nell'ambito delle zone "A" di PTO ed individuate in cartografia con un cerchio rosso, sono ammessi, gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B ed ampliamento fino al 50% della superficie coperta e/o della volumetria esistente al fine di permettere il regolare e corretto svolgimento delle attività in essere.

Per l'area sita in via Valle Po n. 80, Fraz. Robella, esclusivamente con le operazioni edilizie di cui al punto precedente, saranno inoltre consentite le destinazioni d'uso ammesse all'art. 9 per le aree di C.U. (tale area nel PRGC vigente era individuata come area di Centro Urbano).

3. RETICOLO ECOLOGICO MINORE:

Lungo il corridoio ecologico costituito dal percorso del Torrente Albetta all'interno dell'ambito di operatività del P.T.O. e del Piano d'Area è fatto divieto assoluto di edificare per una larghezza di mt. 15 dalla sponda del torrente stesso in modo da salvaguardare e,ove necessario, ricostruirne l'integrità e la continuità escludendo ogni intervento, anche a fini agricoli, che possa creare effetti barriere o comunque intercettarne o interromperne o mutilarne la funzionalità.

4. ANNUCLEAMENTI RURALI:

Nelle tavole di P.R.G.C., sono riportati gli annucleamenti rurali "R", posti all'esterno della fascia di pertinenza fluviale, quali testimonianze documentali e componenti significative del paesaggio agrario. Le destinazioni ammesse in tali ambiti sono quelle agricole e residenziali mentre altre destinazioni eventualmente esistenti sono ammesse soltanto se compatibili e se riconducibili a compatibilità con le attività agricole, secondo quanto stabilito dal 6° comma dell'art. 2.5. delle N. d. A. di P.T.O..

Tutti gli ambiti individuati come annucleamenti rurali "R" sono da considerarsi come insediamenti urbani aventi carattere storico o ambientale.

Gli annucleamenti rurali "R" ricadono altresì nella zona N; in particolare per l'attività agricola posta a sud della chiesa di Fraz. Rocchetta, oltre agli interventi sugli edifici rurali di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo, nonché di ampliamento fino al 20% della superficie utile (o 25 mq. in ogni caso sempre ammessi), è ammessa la realizzazione di strutture tecniche (fabbricati per il ricovero di bestiame e di servizio) con superficie coperta non superiore a 600 mq., una tantum, solo se sarà dimostrata la non idoneità ed adattabilità dei

fabbricati esistenti alle necessità operative dell'azienda stessa. Dette strutture potranno intendersi eccezionalmente ammissibili solo se daranno luogo ad un recupero edilizio ed urbanistico dell'insediamento rurale, e dovranno pertanto essere realizzate all'interno delle perimetrazioni dell'annucleamento rurale "R" di Fraz. Rocchetta, in posizioni intercluse o marginali ai fabbricati esistenti, ma non in prossimità di edifici di antico impianto di riconosciuto valore documentario e/o ambientale, e l'altezza massima non dovrà risultare superiore a quella delle preesistenze limitrofe e comunque a m. 5,00 della linea di gronda. Tali strutture non dovranno portare modificazioni alla trama edilizia e viaria presente, dovranno essere perfettamente integrate con il paesaggio circostante mediante l'impiego di materiali tipici della tradizione locale, e dovranno essere mascherate da fasce di verde per la riduzione degli impatti visivi nei confronti del contesto agrario e naturale circostante. I progetti per la realizzazione delle strutture tecniche, di cui sopra, dovranno contenere una specifica relazione atta a dimostrare l'effettivo bisogno di tali strutture ed illustrare la situazione attuale dell'azienda agricola e le prospettive future, nonché il miglioramento, la risoluzione e l'adeguamento di eventuali problemi igienico-sanitari (per quanto riguarda i fabbricati per il ricovero di bestiame); i progetti stessi dovranno altresì essere corredati da uno studio di verifica di compatibilità ambientale (VCA) che è comunque richiesto, quale condizione vincolante, per ogni tipo di intervento ammesso in zona N ad eccezione delle opere di manutenzione. All'interno delle perimetrazioni delle zone "R" sarà ammessa, solo per i residenti in tali ambiti, la realizzazione di residenze rurali e gli interventi su edifici residenziali esistenti, anche non rurali, secondo le prescrizioni di cui al punto 2 del presente articolo;

5. AREE DEGRADATE:

Le aree degradate "D" o denaturalizzate, riportate nelle tavole di P.R.G.C. ed individuate esclusivamente negli elaborati di Piano Territoriale Operativo "Tutela e Valorizzazione delle risorse del Po", sono quelle nelle quali occorre intervenire per il risarcimento o la ricostruzione delle condizioni originarie o per la ricomposizione paesaggistica. Gli interventi di recupero devono essere inquadrati in progetti di risanamento estesi ad ambiti organici, che tengano conto delle unità ecosistemiche e paesistiche evidenziate dalle analisi valutative di supporto al presente Piano, coordinati con i progetti di sistemazione idraulica.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 16 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 41 delle presenti N.T.A..

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 17 e 18 delle presenti Norme.

Art. 29- AREA PER ATTIVITA' ESTRATTIVE (A.E.)

Sono le aree già attualmente utilizzate per l'estrazione di materiale roccioso e per la sua trasformazione.

All'interno delle aree propriamente estrattive, tutte le operazioni relative alla coltivazione di cava sono poste sotto tutela della L.R. 22/11/78 n.69 a s.m.i..

Per tutto ciò che concerne le concessioni e le autorizzazioni relative alla coltivazione della cava, valgono le procedure e le modalità previste dalla Legge succitata.

E' consentita la costruzione e/o l'installazione di tutte le strutture tecniche a servizio dell'attività estrattiva.

Nelle porzioni di aree destinate alla trasformazione sono altresì consentite operazioni di ampliamento degli impianti e degli uffici esistenti (con progetto edilizio), con un massimo del 50% dell'esistente.

E' consentita, per ciascuna area, la costruzione di una nuova abitazione per il custode con una volumetria abitativa massima di 350 mc.

Tutti gli interventi dovranno osservare i disposti della Legge 10/05/76 n. 319 e s.m.i., nonché la normativa regionale in materia di inquinamenti.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 41 delle presenti N.T.A..

Art. 30 - AREE A VERDE PRIVATO (V.P.)

Sono quelle parti di territorio già impiantate a giardini o parco, indicati in cartografia, per i quali è prescritta una salvaguardia a fini ambientali e di servizio verde privato.

In tali aree è d'obbligo il mantenimento e la formazione del verde per giardino e parchi privati.

Le colture legnose non potranno essere in alcun caso indebolite o abbattute se non nel caso di malattie certificate dal corpo forestale dello Stato o da tecnici agronomi specializzati, previa autorizzazione da parte del Comune.

Non è ammesso alcun intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Art.31 - AREE DI SALVAGUARDIA (A.S.)

Sono le aree contigue all'abitato, costituenti la naturale cornice degli abitati stessi la cui utilizzazione futura a fini edificatori deve essere salvaguardata.

Esse sono inedificabili a tutti gli effetti, ivi compresi le infrastrutture per l'agricoltura non direttamente connesse all'irrigazione dei fondi e la loro capacità edificatoria può essere utilizzata, per l'edificazione di residenze agricole, purché esse siano realizzate in altra zona agricola.

In tali aree è ammessa unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola.

Art. 32 - AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI (I.T.)

Queste aree sono riservate ad impianti ed attrezzature pubbliche di interesse generale e saranno edificate solo per gli scopi cui sono destinate dal P.R.G.C.

A norma dell'Art. 13 e 27 della L.R.U., il P.R.G.C. individua le seguenti aree e fasce di rispetto:

Area I.T.1 – Cimitero

L'area è destinata agli impianti cimiteriali e al loro ampliamento e comprende l'area antistante a completamento degli impianti stessi.

Intorno a tale area esiste, così come definito dall'art. 27 L.R. 56/77, una zona di rispetto di profondità variabile regolarmente approvata con Decreto del Sindaco del Comune di Sanfront in data 20 aprile 2001.

All'interno di detta fascia di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamento di quelle esistenti.

Area I.T. 2 – Attrezzature per servizi tecnologici urbani

Impianti di depurazione delle acque luride ed eventuali altri servizi dello stesso tipo per la collettività.

Intorno a tale area esiste una zona di rispetto, con profondità pari a mt. 100, espressamente indicata nella cartografia di P.R.G.C..

Area I.T.3 – Area ENEL

Le aree sono destinate agli impianti per la produzione di energia elettrica e comprendono il bacino di carico e le centrali di produzione.

All'interno di tali aree sono consentite operazioni di ampliamento e potenziamento degli impianti esistenti, con esclusione di residenze, nel rispetto della distanza di m 5,00 dai confini e delle distanze di cui all'art. 16 dalle strade.

Area I.T.4- Pozzi di captazione dell'acquedotto comunale

Sono le aree destinate agli impianti di captazione ed all'approvvigionamento dell'acquedotto comunale, ai sensi del D.P.R. 236/88 e s.m.i..

Intorno a tale area esiste una fascia di protezione con profondità espressamente indicata nella cartografia di P.R.G.C. **e del D.P.G.R. 11 dicembre 2006, n. 15/R..**

Prescrizioni d'intervento:

Le prescrizioni del presente paragrafo valgono su tutte le aree citate.

- Nelle fasce di rispetto di cui ai punti precedenti è esclusa qualsiasi nuova costruzione ad uso residenziale o produttivo di ogni settore; per quanto attiene le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi si richiamano i disposti dell'art. 27 della L.R.U..
- Entro le aree S.P. ricomprese nella delimitazione del vincolo cimiteriale è ammessa la localizzazione di attrezzature verdi di interesse collettivo che non comportino l'elevazione di fabbricati fatta eccezione per chioschi per fiori e piccole costruzioni tecniche, quali servizi igienici per il pubblico ecc., purché costruiti per iniziativa comunale. E' ammessa altresì la realizzazione di parcheggi pubblici.
- Nelle aree destinate ad impianti tecnologici, sono altresì ammessi tutti quegli interventi sulle strutture che si rendessero necessari per il miglioramento funzionale del servizio, nel rispetto di quanto previsto dalla Legislazione in materia.

- Sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato della natura o delle coltivazioni agricole.
- Per l'area del depuratore comunale esistente, ricadente nella zona "N" di Piano d'Area del Po, saranno ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione e di ammodernamento degli impianti; sono fatti salvi gli interventi previsti dall'Art. 3.12. del P.T.O. e del Piano d'Area.

-
Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51, lett. c, e, g, v della L.R.U., possono essere realizzate anche su aree senza specifica destinazione d'uso a servizi pubblici e/o tecnologici, prescindendo dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G. ad eccezione delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade.

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 41 delle presenti N.T.A..

Art. 33 - AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO (S.P.)

Si riferiscono alle aree destinate a servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, esistenti ed in progetto. La loro localizzazione è indicata nelle Tavole di Piano.

Prescrizioni d'intervento:

Le aree destinate o confermate a servizi sociali sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione in ordine a funzioni pubbliche di interesse generale.

(A) Destinazione d'uso

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

s - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale:

- s1 - servizi per l'istruzione
- s2 - spazi pubblici a parco, gioco e sport
- s3 - spazi pubblici per parcheggio
- s4 - servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrat. ecc.)

Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli succitati, purché sia rispettato il dettato dell'Art. 21 della L.R.U. e le specifiche procedure previste dalla L. 1/78, fatte salve prescrizioni più restrittive stabilite in ottemperanza ai disposti dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. e i..

(B) Tipologia d'intervento:

Su le aree e gli edifici individuati come S.P. sono possibili tutti gli interventi di cui all'Art. 10 delle presenti Norme, al fine sempre di migliorare la funzione pubblica prevista.

(C) Consistenza edilizia:

Le consistenze di nuova edificazione o gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti, consentite nelle aree del presente articolo, sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e nel rispetto ambientale dei luoghi.

Condizioni d'intervento:

L'attuazione degli interventi previsti al presente articolo, sia su edifici esistenti che su aree inedificate, avverrà con progetti di iniziativa pubblica, privata (previa convenzione d'uso pubblico) o di Ente Pubblico istituzionalmente competente.

Il Piano localizza, perimetrando, le aree al servizio degli insediamenti residenziali e produttivi (parcheggi e verde), nelle quantità necessarie alla copertura degli standards inerenti; nei casi in cui non siano individuati, il reperimento delle aree stesse dovrà avvenire secondo le modalità e le quantità prescritte all'art. 6 delle presenti norme.

In sede di S.U.E. di iniziativa pubblica o privata, saranno ammesse variazioni di localizzazione e di organizzazione dei servizi e degli spazi pubblici, ma non di quantità, per conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree ed edifici.

Per le aree destinate ad Attrezzature Pubbliche (S.P.), ricadenti nella zona "N" di Piano d'Area del Po, non saranno ammesse nuove fabbricati o interventi che possano modificare lo stato dei luoghi; saranno ammesse le attività naturalistiche e del tempo libero e gli interventi che porteranno alla riqualificazione degli elementi naturali, oltrechè gli adeguati servizi per il funzionale utilizzo dell'area;

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 16 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 41 delle presenti N.T.A..

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 17 e 18 delle presenti Norme.

ART. 34- AREE ED ELEMENTI DI SPECIFICO INTERESSE STORICO, ARTISTICO, CULTURALE, PAESAGGISTICO E NATURALISTICO NELL'AMBITO DEL P.T.O E DEL P.d.A

Il progetto territoriale operativo di "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po" nonché il Piano d'Area "Sistema Regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po" individuano, quali elementi da recuperare e valorizzare, i beni di interesse documentario e di architettura minore, i corridoi ecologici e i percorsi di fruizione.

A tal fine, il presente articolo di seguito, disciplina gli usi e le modalità d'intervento, per ogni suddetta categoria di beni come segue:

Beni di interesse documentario e architettura minore.

La cartografia di P.R.G.C. individua con asterisco piccolo i beni di interesse documentario e di architettura minore, e più precisamente un pilone votivo, nella parte a nord-ovest del territorio comunale, ed una piccola chiesetta denominata "Cappella della Madonna delle Grazie", con particolari valore di testimonianza storico culturale da salvaguardare.

Tali elementi sono da tutelare per cui valgono le prescrizioni di cui all'art. 21 delle presenti N.T.A.; su di essi saranno ammesse tutte le operazioni di recupero dei caratteri storici, culturali ed ambientali.

Il rilascio delle autorizzazioni per gli interventi ammessi è subordinata al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ed ambientali della Regione Piemonte.

Percorsi storici

I percorsi storici individuati sono tutelati in quanto segni della rete infrastrutturale dell'assetto territoriale storico; per essi non sono ammessi interventi di ampliamento o di rettifica, salvo per quelli coincidenti con strade comunali importanti, statali o provinciali, di collegamento veicolare, nel qual caso tali interventi possono essere ammessi per l'eliminazione di gravi situazioni di pericolo o di disagio, nell'ambito di progetti esecutivi corredati dagli studi di verifica di compatibilità ambientale di cui all'art. 4.2. delle N. d. A. di P.T.O. e previo parere favorevole dell'Ente di gestione. In tutti gli altri casi, ivi comprese le tratte dismesse per modifiche di tracciato, devono essere attuati interventi di restauro e recupero delle strutture, di valorizzazione dei tracciati tramite modeste sistemazioni volte all'eliminazione degli impatti visivi o alla ricostruzione dei riferimenti ai beni culturali ed alle emergenze naturalistiche o paesaggistiche, o all'integrazione con i percorsi di fruizione previsti dal Piano.

E' tassativamente vietato procedere all'asfaltatura dei tracciati non ancora asfaltati.

Sono inedificabili le aree comprese in una fascia di rispetto di metri 50 dal ciglio per ogni lato, al di fuori del centro abitato.

Percorsi di fruizione

I percorsi di fruizione per i quali dovranno essere applicati gli stessi criteri di cui al punto precedente e per i quali dovranno altresì essere esclusi tutti gli interventi a valle, anche oltre la fascia di rispetto, quando i volumi previsti si sviluppino in altezza oltre alla quota del ciglio stradale ed in estensione in modo da oscurare ampie porzioni del paesaggio fruibile, con particolare riguardo per la visibilità del fiume

PARTE III°

NORME FINALI

Art. 35- PARCHEGGI PRIVATI

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

Art. 36- BARRIERE ARCHITETTONICHE

Tutti gli interventi, pubblici o privati, previsti dal presente P.R.G.C. dovranno prevedere l'adeguamento alla Normativa in vigore in materia di superamento delle Barriere Architettoniche secondo quanto previsto agli art. 32 comma 5 e 91 octies comma 3 della L.R.U..

Art. 37 - DEROGHE

E' previsto l'esercizio dei poteri di deroga di cui all'Art. 16 della L. 06.08.67 n° 765 e successive modificazioni ed integrazioni, limitatamente ai soli casi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, nel rispetto della circolare P.G.R. del 30/12/91 n° 21/URE.

Art. 38 - DECADIMENTO DEI VINCOLI

I vincoli derivanti da elettrodotti, acquedotti, fognatura, cimitero e simili, anche se non riportati nelle tavole di P.R.G.C., si intendono abrogati qualora siano rimosse le cause dei vincoli stessi.

ART. 39 - EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Non essendo previste all'interno del P.R.G.C. aree specifiche per la realizzazione di programmi di edilizia pubblica residenziale, nel caso in cui se ne ravvisi la necessità, si dovrà procedere secondo i disposti di cui all'art.51 della legge 22.10.1971 n.865 o mediante P.E.E.P. formato ai sensi della L. 167/62.

ART. 40 - REGOLAMENTO EDILIZIO

Per quanto non previsto nelle presenti disposizioni normative valgono le disposizioni e prescrizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio.

ART. 41 – VERIFICHE E VINCOLI A CARATTERE IDROGEOLOGICO

Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica dovrà garantire il rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni previste nelle relazioni idrogeologiche e geologico-tecniche, facenti parte degli elaborati, allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico.

In modo particolare sulle tavole di P.R.G.C. sono individuate le aree a diverso grado di rischio per le quali, per ogni intervento dovrà essere verificato, a secondo della classe di pericolosità geomorfologia di appartenenza, il rispetto delle seguenti prescrizioni:

Classe II:

Comprende le aree contraddistinte da condizioni di modesta pericolosità geomorfologia riconducibile a fenomeni di potenziale instabilità dei versanti a limitata acclività per fluidificazione dei terreni della coltre superficiale del tipo a "debris flow" zone caratterizzate da potenziale allagamento con acque a bassa energia conseguenti ad incauti interventi dell'azione antropica nonché zone dove siano segnalate potenti coltri di copertura della roccia in posto, limiti geotecnici dei terreni di fondazione e possibili interferenze di scavi con il livello piezometrico della falda.

Le condizioni di pericolosità geologica ed i fattori di rischio potranno essere ridotti mediante l'attuazione di suggerimenti ed indicazioni fornite dai progetti esecutivi riassunti in uno studio idrogeologico, geomorfologico e geotecnico locale da predisporre in fase di progetto esecutivo riferito al singolo lotto interessato e ad un intorno significativo circostante conformemente ai disposti del DM 11.03.88. nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico dovrà essere allegata agli atti progettuali una relazione geotecnica che giustifichi gli interventi di trasformazione del suolo ai sensi della L.R. n. 45/89.

Classe III:

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

La Classe III, secondo quanto previsto dalla Circ. 7/LAP, prevede una differenziazione in sottoclassi:

Classe IIIa Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Aree caratterizzate da forme di attività dissestiva in atto e/o recente, settori in frana, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

Classe IIIa1 (non differenziata) aree soggette a limiti geomorfologici (per elevata acclività) o potenzialmente dissestabili (per la presenza di frane quiescenti). Accurate indagini di dettaglio potranno accertare il grado di pericolosità geomorfologica delle aree stesse ed eventualmente, se necessario, prescrivere opere di riassetto, la cui esecuzione renderà possibile la realizzazione di nuove edificazioni.

Classe IIIa2 aree caratterizzate da dissesti gravitativi in atto o riattivatisi negli ultimi trentanni; aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia; aree soggette a pericolo di valanga settori di conoide attiva più prossimi all'asta fluviale. Esclusa qualsiasi tipologia di edificazione.

Per le aree ricadenti in classe IIIa1 e IIIa2, ma interessate da fenomeni di dissesto e classificate nella cartografia dei dissesti come frane (Fa e Fq), aree esondabili o interessate da dissesti morfologici di carattere torrentizio (Ee), aree interessate da trasporto di massa su conoidi (Ca e Cs) e valanghe (Ve), valgono le prescrizioni dell'art. 9 delle N.T.A. del PAI.

Per le aree ricadenti in classe IIIa1 (non differenziata) diverse da quelle di cui al comma precedente sono ammessi i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia ed alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b1 - manutenzione ordinaria
 - b2 - manutenzione straordinaria;
 - b3 - restauro e risanamento conservativo;
 - b4 - mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischi geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
 - b5 - ristrutturazione edilizia e ampliamento "una tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;

b6 - un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; il modesto aumento di carico antropico è ammesso dove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento delle S.U.L. residenziali maggiori del 20% di quelle esistenti; non è ammesso l'aumento delle unità abitative esistenti,

- c) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.

La fattibilità degli interventi ai punti b5, b6, c, dovrà essere attentamente "verificata ed accertata" a seguito dell'espletamento delle indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e, qualora necessario, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del DM 11.03.1998 e secondo quanto indicato dalle N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purchè realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R.56/77.

Classe IIIb Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R.56/77.

In relazione alle diverse condizioni di pericolosità geomorfologia riscontrabili nell'ambito dei siti urbanizzati, la classe IIIb è suddivisa nelle seguenti sottoclassi:

classe IIIb2: aree in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (classe IIIb s.s.);

classe IIIb3: a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico (vedi punto 7.3. N.T.E. del testo Circolare P.G.R. 8/5/96 n.7/LAP). Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

L'accertamento delle condizioni liberatorie previste avverrà, a conclusione delle verifiche sulle opere esistenti e/o da completare o della realizzazione degli interventi di riassetto, mediante certificazione, che l'amministrazione richiederà ai progettisti attestante l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Fatta salva l'applicazione delle norme per le aree di dissesto idraulico ed idrogeologico di cui al precedente comma per le aree di tipo IIIa, in assenza della verifica delle opere esistenti, della realizzazione dei loro completamenti e degli interventi di riassetto e fino alla acquisizione della certificazione attestante l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità, in via transitoria sono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia ed alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
b1 - manutenzione ordinaria

b2 - manutenzione straordinaria;

b3 - restauro e risanamento conservativo;

b4 - mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischi geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);

b5 - ristrutturazione edilizia senza aumento di cubatura per documentate esigenze di adeguamento igienico, sanitario e funzionale.

La fattibilità degli interventi ai punti b5 dovrà essere attentamente "verificata ed accertata" a seguito dell'espletamento delle indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e, qualora necessario, geotecnici, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del DM 11.03.1998 e secondo quanto indicato dalle N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R.56/77.

Art. 42 - ALLONTANAMENTO DI INSEDIAMENTI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI AREA

Il Comune provvederà a definire i modi ed i tempi entro i quali gli insediamenti esistenti, non compatibili con le destinazioni previste per ogni area, dovranno essere allontanati.

Tuttavia, relativamente a tali insediamenti rurali esistenti nelle aree residenziali e produttive, potranno essere apportati eventuali ampliamenti o sistemazioni interne ai fabbricati purché nel rispetto delle modalità di intervento precisate negli articoli precedenti e delle seguenti disposizioni:

- a) gli ampliamenti o le trasformazioni siano contenute entro l'area di proprietà così come risultava prima dell'adozione del P.R.G.C.;
- b) gli ampliamenti potranno essere concessi una sola volta, in misura non superiore al 30% della superficie coperta complessiva, e comunque non superiore a 300 mq., e non potranno riguardare attrezzature per l'allevamento di animali e concimaie;
- c) la superficie complessiva (compresi i bassi fabbricati, le tettoie e simili) non superi il 50% dell'area di cui al punto a);
- d) siano rispettati i vincoli posti per le aree agricole come all'art.28 delle presenti N.T.A. relativamente al mantenimento delle destinazioni d'uso e dei requisiti del richiedente.

ART. 43 - NORMATIVA ANTISISMICA

Ai sensi del D.G.R. n. 61-11017 del 17 novembre 2003 relativamente ai disposti in applicazione dell'Ordinanza del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20/03/03 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica" essendo il comune di Sanfront classificato in zona 3, dovranno essere seguite le successive procedure:

- i progetti delle nuove costruzioni private (compresi gli interventi sulle costruzioni esistenti), dovranno essere depositati ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 06/06/01 n. 380, presso lo sportello unico dell'edilizia, ove costituito, ovvero presso i comuni competenti per territorio;
- per i progetti di cui al punto precedente si applica il controllo a campione da effettuarsi secondo le procedure previste dall'art. 3 della L.R. 19/85 come risultanti a seguito della L.R. 28/02 e con modalità definite nelle relative deliberazioni attuative. Lo sportello unico per l'edilizia o i comuni

singoli per i casi in cui lo sportello unico non sia operante sono altresì tenuti a comunicare trimestralmente alla Direzione OO.PP. l'elenco dei progetti presentati;

- i progetti degli edifici pubblici sono sottoposti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 94 del D.P.R. 06/06/01 n. 380 e sono depositati presso la provincia competente per territorio, la quale rilascia l'autorizzazione di cui sopra per gli effetti dell'art. 2 della L.R. 28/02
- gli strumenti urbanistici esecutivi sono tenuti al rispetto dell'art. 89 del D.P.R. 06/06/01 n. 380, secondo le modalità stabilite dalla L.R. 19/85 e relativa D.G.R. n. 2-19274 del 08/03/88 così come aggiornate con la L.R. 28/02 e la relativa D.G.R. n. 37-8397 del 10/02/03.

PARTE IV°

SCHEDA

N.B.: gli interventi ammessi sono quelli evidenziati con quadratino nero alla lettera (B) della scheda di zona, fatte salve le aree di C.S. in cui sono da intendersi in ogni caso prevalenti le indicazioni di intervento cartograficamente definite dalla Tav. 3/d.

I dati relativi alla capacità insediativa (superficie territoriale dell'area, volumetria/superficie coperta esistente, volumetria residenziale/superficie coperta aggiuntiva prevista e capacità insediativi aggiuntiva) sono puramente indicativi e non prescrittivi, per cui in fase di attuazione gli stessi potranno subire variazioni senza che ciò comporti varianti al P.R.G..

Per le aree agricole così come per le aree A.R.P., A.R., A.E., V.P., A.S. e I.T., non è stata predisposta la relativa scheda per cui valgono tutte le prescrizioni e indicazioni riportate nei capitoli precedenti.

