

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

COMUNE DI COLLERETTO GIACOSA

MODIFICA AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 12 L.R.56/77 E S.M.I. DEL PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE RELATIVA AL COMUNE DI COLLERETTO GIACOSA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

APPROVAZIONE DELIBERA N. 9 DEL 26.03.2014 C.C.

DATA **Marzo 2014**

IL SINDACO

PAOLA GAMBA

**IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO
Arch. VIVIANA CORNA**

PROGETTISTA

Arch. ROSELLA SEREN ROSSO
Via Torino, 31
Cuorgnè (TO)
studioarcrosso@tiscali.it

IL SEGRETARIO COMUNALE

DOTT. GIUSEPPE DABRAIO

N.B.

Il testo parte dalle norme del Piano Regolatore Generale Intercomunale a cui sono state effettuate modifiche ed integrazioni:

- le modifiche ed integrazioni del Piano approvato dalla Regione Piemonte con Deliberazione di Giunta Regionale n. 70/40848 del 05.02.1985 sono stampate in corsivo

- le Modifiche ed integrazioni apportate "ex officio" dalla Regione Piemonte con il D.G.R. n. 6-9088 del 28/04/2003 dalla Direzione Pianificazione Gestione Urbanistica del 24/10/2001 sono indicate in **verde scuro**

- Le modifiche riferite alla Variante Parziale n. 1 ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 2 del 25.02.2011 **sono indicate in rosso**

- Le modifiche riferite alla Variante Parziale n. 2 ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. con approvata con D.C.C. n. 3 del 25.02.2011 **sono indicate in viola**

- Le modifiche riferite alla Variante Parziale n. 3 ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 33 del 29.11.2013 **sono indicate in verde**

- Le modifiche riferite alla Modifica ai sensi dell'art. 17 comma 12 L.R.56/77 e s.m.i. e integrato con L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013 approvata con D.C.C, n. del **sono indicate in blu**

CAPO I FINALITA' E CONTENUTI DEL PIANO

art. 1 Finalità e contenuti del Piano

Il presente Piano, in seguito denominato P.R.G., costituisce, per il territorio del Comune di Colletterto Giacosa, Variante al Piano Regolatore Generale Intercomunale approvato dalla Giunta Regionale il 5/3/85 con Deliberazione n. 70/40848 e formato dal disciolto Consorzio volontario costituito dai Comuni contermini di Banchette, Colletterto Giacosa, Fiorano Canavese, Lessolo, Pavone Canavese, Salerano Canavese e Samone.

Il presente P.R.G. ha due motivazioni principali:

- ottemperare alla necessità di revisione periodica del Piano, come disposto dal comma 1 dell'art. 17 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.*
- recepire le indicazioni di prevenzione del Settore Prevenzione del Rischio Geologico Meteorologico e Sismico della Regione Piemonte. Infatti, con deliberazione della Giunta regionale n. 33-16300 del 3/02/97, su parte del territorio del Comune di Colletterto Giacosa sono stati applicati i disposti dell'art 9 bis della Legge Regionale n. 56 del 5/12/77 e s.m.i. in seguito agli eventi alluvionali del novembre 1994.*

Il P.R.G. è redatto secondo le finalità e con i contenuti di cui agli artt. 11 e 12 della Legge Regionale n. 56 del 5 /12/77 e s.m.i., le sue previsioni sono riferite ad un arco temporale decennale ed estende la propria efficacia all'intero territorio comunale.

In tale ambito, ogni intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, o comunque richieda il rilascio di apposita concessione od autorizzazione, potrà essere ammesso soltanto se e quando si verificano le condizioni generali e specifiche di insediabilità, e nel rispetto delle prescrizioni e dei vincoli fissati dalle presenti Norme, dal Regolamento Edilizio e dalla legislazione statale e regionale vigente.

A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, la utilizzazione di risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche del luogo, salvo la modificazione delle colture agricole in atto.

art. 2 Elaborati del P.R.G.

Il presente *Piano*, a norma dell'art. 14 della Legge Regionale 56/77 è costituito dai seguenti elaborati:

1) **la relazione illustrativa** : contenente l'esposizione degli obiettivi assunti, delle analisi sulla realtà in atto e sui suoi sviluppi, dei dati quantitativi e dei criteri informativi del Piano.

2) **gli allegati tecnici**: comprendenti le indagini, la documentazione e le rappresentazioni dello stato di fatto su cui è basato il progetto di piano; in particolare:

- Relazione geologico - tecnica comprensiva delle schede e cartografia allegate.

- La scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello fornito dalla Regione.

- Le tavole di analisi:

TA 1	Usa del suolo	scala 1:5.000
TA 2.1A	Analisi del tessuto insediativo destinazioni d'uso e stato di conservazione	scala 1:1.000
TA 2.1B	Analisi del tessuto insediativo destinazioni d'uso e stato di conservazione	scala 1:1.000
TA 2.1C	Analisi del tessuto insediativo destinazioni d'uso e stato di conservazione	scala 1:1.000
TA 2.2A	Analisi del tessuto insediativo: edifici ed elementi vari d'interesse e classificazioni storico-tipologiche	scala 1:1.000
TA 2.2B	Analisi del tessuto insediativo edifici ed elementi vari d'interesse e classificazioni storico-tipologiche	scala 1:1.000
TA 2.2C	Analisi del tessuto insediativo edifici ed elementi vari d'interesse e classificazioni storico-tipologiche	scala 1:1.000
TA 3.1	Dotazione di attrezzature e servizi pubblici	scala 1:2.000
TA 3.2	Dotazione di attrezzature e servizi pubblici	scala 1:2.000
TA 3.3	Dotazione di attrezzature e servizi pubblici	scala 1:2.000
TA 4	Struttura insediativa degli impianti industriali, artigianali e commerciali	scala 1:5.000

3) le Tavole di Piano:

TP 1	Planimetria sintetica del Piano Regolatore	scala 1:25.000
------	--	----------------

<i>TP 2</i>	<i>Planimetria generale del Piano Regolatore</i>	<i>scala 1: 5.000</i>
<i>TP 3.1</i>	<i>Sviluppo del Piano Regolatore relativo alle aree urbanizzate ed urbanizzande ed ai dintorni di pertinenza ambientale</i>	<i>scala 1:2.000</i>
<i>TP 3.2</i>	<i>Sviluppo del Piano Regolatore relativo alle aree urbanizzate ed urbanizzande ed ai dintorni di pertinenza ambientale</i>	<i>scala 1:2.000</i>
<i>TP 3.3</i>	<i>Sviluppo del Piano Regolatore relativo alle aree urbanizzate ed urbanizzande ed ai dintorni di pertinenza ambientale</i>	<i>scala 1:2.000</i>
<i>TP 4</i>	<i>Vincoli di inedificabilità e di tutela ambientale</i>	<i>scala 1:5.000</i>
<i>TP 5</i>	<i>Sviluppi del Piano Regolatore nel Centro Storico destinazioni d'uso e classificazione storica tipologica</i>	<i>scala 1:1.000</i>
<i>TP5 bis</i>	<i>Sviluppi del Piano Regolatore nel Centro Storico tipi di intervento consentiti e vincoli</i>	<i>scala 1:1.000</i>
<i>TP 6</i>	<i>Sviluppo del Piano Regolatore relativo alle aree PEC R3.06 R3.07</i>	<i>scala 1:1.000</i>

4) **le presenti Norme d'Attuazione** con allegata la “*Tabella delle prescrizioni operative*”, di seguito denominata *Tabella*.

In caso di controversa interpretazione fra tavole a scala diversa, prevale la tavola a scala superiore e di maggior dettaglio. Le Norme di attuazione integrano le prescrizioni topografiche recate dalla cartografia con apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

CAPO II NORME GENERALI

art. 3 Gli strumenti esecutivi

Il P.R.G. viene attuato:

a) con intervento diretto mediante semplice conseguimento della concessione o dell'autorizzazione *o mediante denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 4 della Legge 4/12/93 n. 493 e s.m.i. o delibera di approvazione del progetto in caso di opera pubblica.*

b) con strumenti urbanistici esecutivi, *di iniziativa pubblica o privata, previsti dalla legislazione vigente*, la cui approvazione è preliminare al rilascio della concessione.

Il P.R.G. individua, nei termini di cui al capo III delle presenti Norme, gli ambiti territoriali in cui la concessione edilizia è subordinata alla preventiva formazione ed approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

E' comunque consentita all'Amministrazione Comunale la possibilità di individuare, con specifica delibera consiliare motivata, e senza che ciò costituisca variante al P.R.G., altri ambiti in cui subordinare gli interventi alla preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo.

In sede di strumento esecutivo potranno essere proposte varianti alla localizzazione ed alla forma delle aree destinate ai servizi, agli spazi pubblici ed alla circolazione veicolare e pedonale, nonché alla configurazione dell'arredo urbano, onde conseguire assetti più organici ed integrati oppure per comprovate ragioni operative, senza variare le dotazioni e l'assetto urbanistico previsti dal Piano.

art.4 I programmi d'attuazione

A norma dell'art. 36 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., il Comune di Colletterto Giacosa è esonerato dall'obbligo di dotarsi del programma pluriennale di attuazione (P.P.A.).

E' comunque facoltà del Comune, ai sensi del 3° comma dello stesso art. 36, di dotarsi del P.P.A. In tal caso esso sarà redatto secondo i disposti degli artt. 33, 34 e 35 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.

art. 5 Condizioni generali di insediabilità

Fatte salve le specificazioni e limitazioni contenute negli articoli seguenti, il P.R.G. consente interventi che comportino nuovi insediamenti o incrementi di insediamenti già esistenti soltanto in quelle parti del territorio nelle quali esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 dell'art. 51 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., nei modi e nella misura necessari per una adeguata attrezzatura tecnologica e per l'accessibilità degli insediamenti stessi; sono da considerarsi equipollenti sia la previsione di attuazione di tali opere da parte del Comune sia l'impegno da parte dei privati di procedere alla loro esecuzione contemporaneamente alla realizzazione degli insediamenti proposti. Il dimensionamento degli interventi ammessi è commisurato altresì alle opere di urbanizzazione secondaria e indotta esistenti e in progetto, di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 51 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.

Il P.R.G. identifica e delimita le aree inedificabili, così come previsto dall'ultimo comma dell'art. 13 della legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.

art. 6 Standards urbanistici

Il P.R.G. assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali conforme a quanto disposto dall'art. 21 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i..

In particolare gli interventi nelle aree destinate ad insediamenti produttivi e ad insediamenti terziari dovranno rispettare i parametri di cui al successivo art. 12 delle presenti Norme.

art.7 Condizioni specifiche di ammissibilità degli interventi

Il Piano suddivide l'intero ambito comunale in aree definite aree omogenee, secondo criteri di omogeneità riferiti alle destinazioni d'uso prevalenti, alla densità fondiaria, alle caratteristiche storiche ed architettoniche del territorio. Le presenti Norme precisano, per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia e per gli edifici esistenti ed in progetto, le condizioni specifiche di ammissibilità riguardanti sia le prescrizioni operative di destinazione, consistenza, tipologia e modalità d'intervento, sia le eventuali caratteristiche soggettive degli operatori interessati, nonché eventuali vincoli particolari.

Indipendentemente dalla delimitazione delle aree omogenee, il territorio è suddiviso in classi di rischio idrogeologico di cui alla Circolare del Presidente della Giunta

Regionale n. 7/LAP del 6/05/96, per ognuna delle quali sono prescritte limitazioni dell'attività edificatoria che, in caso di contrasto, prevalgono sulla normativa inerente le singole aree omogenee.

art. 8 Concessioni, autorizzazioni e convenzioni

A norma dell'art. 1 della legge 28/01/77 n. 10 e dell'art. 48 della Legge Regionale n. 56/77 il proprietario o l'avente titolo deve chiedere la concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, nei termini e con le esclusioni esplicitamente previste dalla Legge Regionale n. 56/77 e in particolare dagli artt. 48, 49, 54, 55, 56 che si intendono qui integralmente richiamati, *e fatto salvo il ricorso alla denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 4 della Legge 4/12/93 n. 493 e s.m.i.;*

Nei termini stabiliti dalle leggi suddette, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione, da determinarsi secondo le modalità previste dalle stesse norme legislative, salvi i casi di riduzione e di gratuità pure previsti.

Nel quadro della legislazione vigente e secondo le specifiche determinazioni recate dalle presenti Norme, la concessione viene inoltre subordinata in determinati casi alla stipula di convenzioni tali da dar luogo a particolari vincoli di condizioni d'uso, di modalità di affitto e di vendita, ecc. degli insediamenti, oltre che all'accertamento di particolari condizioni soggettive dei concessionari, principalmente con riferimento alle residenze a costo controllato ed a quelle nelle aree agricole.

I soggetti interessati all'edificazione possono - sulla base di uno schema tipo approvato dal Consiglio Comunale - proporre all'Amministrazione convenzioni finalizzate alla dismissione di aree e/o all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione in attuazione delle previsioni del P.R.G. ed a scomputo degli oneri dovuti.

In caso di opera pubblica, la concessione o autorizzazione è sostituita dalla delibera di approvazione del progetto

art. 9 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi

Ai fini della applicazione delle Norme che seguono, si fa riferimento alle seguenti definizioni, conformi a quanto stabilito nella deliberazione del Consiglio Regionale del 29/07/1999, n.548-9691 (approvazione Regolamento Edilizio tipo)

a) Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

1) Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

2) Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri (m), tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

3) L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.

4) Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

5) La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

6) Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (vedi art. 18 Regolamento Edilizio tipo), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

7) Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

b) Altezza della costruzione (H)

L'altezza della costruzione, misurata in metri (m), è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi dell'art. 13 del Regolamento Edilizio tipo

c) Numero dei piani della costruzione (Np)

1) Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

2) Dal computo dei numeri dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

d) Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

1) Le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri (m) e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

2) Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

3) La distanza tra:

a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),

b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),

c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada.

Il ciglio della strada è quello definito dalla vigente normativa statale, v. art. 2 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404; il confine della strada è quello definito nel testo del "Nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285.

e) Superficie coperta della costruzione (Sc)

1) La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati, della proiezione dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

2) Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

f) Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

1) La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati, è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2) Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

a) ai "bow window" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;

f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;

g) ai cavedi.

g) Superficie utile netta della costruzione (Sun)

1) la superficie utile netta, misurata in metri quadrati, è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavati deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18 del Regolamento edilizio tipo, tutte le superfici non destinate al calpestio.

2) Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

h) Volume della costruzione (V)

1) Il volume della costruzione, misurato in metri cubi, è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

2) Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

3) Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13 del Regolamento Edilizio tipo.

Qualora l'altezza media del sottotetto, misurata dal piano di calpestio all'estradosso della grossa orditura o del solaio sia uguale o superiore a 2.65 m e comunque se l'altezza massima è uguale o superiore a m 3.25 verrà conteggiato l'intero volume del sottotetto.

Il terreno sistemato, in corrispondenza del piano di spiccato delle pareti perimetrali del volume emergente, non potrà essere elevato in valore assoluto a più di cm 100 rispetto al piano originario del terreno, salvo che ciò non sia possibile per documentati motivi di carattere tecnico, che dovranno essere espressamente illustrati nella richiesta di concessione e successivamente accolti.

i) Superficie fondiaria (Sf)

- 1) E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.*

Nel caso di edifici preesistenti, per i quali l'area di pertinenza non risulti individuata da idonei atti amministrativi, si farà riferimento all'area in proprietà.

l) Superficie territoriale (St)

- 1) E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati, comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.*

m) Rapporto di copertura (Rc)

- 1) Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale, tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente: rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.*

n) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

- 1) L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria: rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria;*

o) Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale: rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

p) Indice di densità edilizia fondiaria (If)

1) *L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria: rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.*

q) Indice di densità edilizia territoriale (It)

1) *L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale: rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.*

r) cellula edilizia

Si intende per cellula edilizia un insieme organico e funzionale di elementi edilizi e di aree libere ad essi afferenti.

s) BF basso fabbricato

S'intende la costruzione avente:

- altezza non superiore a 3 ml, e nel caso di falde inclinate non superiore a 4 ml al colmo;
- funzione accessoria agli edifici ammessi nell'area.

I bassi fabbricati sono soggetti al rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, con l'eccezione della distanza dai confini nell'ipotesi dell'istituzione di reciproche servitù regolarmente registrate.

t) volume tecnico

Sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori.

A titolo esemplificativo, fatte salve le eventuali ulteriori indicazioni del Regolamento Edilizio comunale, sono da intendersi volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vani ascensori, i vasi di espansione, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala. Non lo sono invece i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero o simili.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici esterni non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

u) principali tipi di intervento

MO manutenzione ordinaria: riguarda le opere di rinnovamento, sostituzione e riparazione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in

efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

Esse consistono di norma nelle operazioni di:

- tinteggiatura, pulitura esterna e ripristino di intonaci;
- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, manti di copertura, parapetti, pavimentazioni esterne e recinzioni;
- riparazione e sostituzione di infissi, pavimenti e altri elementi interni;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino nuovi locali;
- allacciamenti a pubblici servizi.

Ove nelle opere descritte si preveda l'impiego di materiali con caratteristiche diverse da quelle dei materiali originari, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria, e pertanto assoggettato ad autorizzazione, sempre che non si tratti di adeguamenti alle prescrizioni e alle cautele di cui al successivo art. 13.

MS manutenzione straordinaria: riguarda 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 gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Essi sono interventi a carattere conservativo, che interessano porzioni limitate delle strutture degli edifici, quali:

- nuova formazione di intonaci e rivestimenti esterni;
- rifacimento di coperture, senza modificazione delle quote d'imposta e della sagoma originaria, e sostituzione parziale di elementi strutturali degradabili;
- modifiche planimetriche e distributive di singole unità immobiliari, con tramezzi interni per la realizzazione di servizi ed impianti;
- opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumento di volume o di superficie utile, quali sistemazioni esterne, impianti di illuminazione, termici e simili.

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

Si distingue in :

RR Restauro conservativo *persegue principalmente la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale. E' rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali ed ornamentali dell'opera ed 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.*

Il Risanamento conservativo *persegue principalmente il 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, purchè congruenti con i caratteri degli edifici. Può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati dal P.R.G. ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale 56/77, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni ed integrazioni dell'organismo edilizio. Tali interventi dovranno salvaguardare i caratteri storico culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse documentario degli edifici stessi.*

- **ristrutturazione edilizia** : riguarda gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Più particolarmente essi si distinguono in interventi di tipo a e di tipo b :

REa ristrutturazione edilizia di tipo a : *interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi. Sono ammessi:*

- il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti, qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento;
- la modifica delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti;
- modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e suddivisione di unità immobiliari;
- realizzazione ed integrazione degli impianti tecnici e dei servizi igienico-sanitari ;
- introduzione di nuovi collegamenti verticali;
- 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.

Purchè tutto ciò non determini danno o eliminazione degli elementi di pregio di cui all'art. 13, e, in ogni caso nel rispetto delle destinazioni d'uso e delle modalità d'intervento prescritte per l'area interessata.

REb ristrutturazione edilizia di tipo b: *ammette, oltre a quanto indicato per il tipo precedente, anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi, purchè tutto ciò non determini danno o eliminazione degli elementi di pregio di cui all'art. 13, e, in ogni caso nel rispetto delle destinazioni d'uso e delle modalità d'intervento prescritte per l'area interessata. Implica la possibilità di:*

- *modificare le quote degli orizzontamenti e delle scale;*
- *recuperare sottotetti non utilizzati nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 21 del 6/8/1998, il piano di copertura potrà essere innalzato di non oltre 1 m limitatamente alla formazione del secondo o del terzo piano fuori terra;*
- *chiudere porticati, loggiati o volumi rustici esistenti alla data di adozione del presente piano;*
- *sostituire parti circoscritte dell'edificio o della cellula edilizia degradate e non più recuperabili, o prive di particolare interesse architettonico, ambientale o documentario.*
- *apportare modeste rettifiche di allineamenti e di fili di fabbricazione interni ed esterni;*

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

- **RC ricostruzione** : *intervento congiunto di demolizione e successiva edificazione di un nuovo fabbricato che conservi la posizione, la perimetrazione, gli allineamenti, il volume e l'impostazione tipologica del precedente edificio.*

- **A ampliamento** : riguarda le nuove opere funzionalmente connesse con impianti ed insediamenti esistenti *sull'area fondiaria di pertinenza*, sempre che l'ampliamento, in ogni caso rientrante nei parametri urbanistico edilizi recati dalle presenti norme per l'area interessata, non ecceda il 50% della superficie utile lorda complessiva.

- **C completamento** : riguarda gli interventi volti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, per cui il Piano detta specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.

- **NI nuovo impianto** : riguarda gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, disciplinata dal Piano con appositi indici, parametri e specificazioni tipologiche.

v) destinazioni d'uso

Per destinazione d'uso di un'area o di un edificio si intende la classe di attività o di utilizzazioni che, secondo la classificazione in seguito specificata, comprende gli usi e le attività ai quali l'area o l'edificio sono attualmente adibiti (destinazione d'uso attuale) ovvero destinate in Piano (destinazione d'uso di progetto).

Il cambiamento d'uso di un'area o di un immobile implica quindi il passaggio dall'una all'altra delle classi d'uso in seguito specificate.

z) principali classi di destinazione d'uso

- **residenziali** : comprendono gli usi abitativi e gli usi e le attrezzature accessorie (autorimesse private afferenti, spazi condominiali ed eventuali servizi connessi e simili) e si possono distinguere in :

a) **r1** residenze ordinarie

b) **r2** residenze speciali (collettive, temporanee, ecc);

- **produttive** : comprendono le attività di produzione artigianali-industriali ed eventualmente estrattive, con i servizi strettamente afferenti (parcheggi, verde privato e servizi aziendali, ecc.) e si possono distinguere in:

a) **p1** attività di piccola dimensione (meno di 300 mq di superficie utile) compatibili con il contesto residenziale in quanto non moleste né inquinanti, inclusi uffici connessi, e residenza del titolare o del custode che non superi i 150 mq di superficie utile totale

b) **p2** altre attività artigianali-industriali, inclusi uffici connessi che non superino il 50% della superficie utile totale e residenza del titolare o del custode che non superi i 150 mq di superficie utile totale

c) **p3** impianti tecnologici speciali, pubblici e privati;

- **terziarie** : comprendono le attività terziarie, con i servizi ad esse strettamente afferenti (parcheggi e spazi pedonali, ecc.) e residenza del titolare o del custode che non superi i 150 mq e si possono distinguere in:

a) **t1** commercio al dettaglio (con superficie di vendita - come definita dall'art. 4 del D.Lgs 13/03/98 - fino a 150 mq), pubblici esercizi e ristoranti, ed attività ricettive compatibili e coerenti con il tessuto residenziale.

b) **t2** commercio al dettaglio (con superficie di vendita superiore a 150 mq), commercio all'ingrosso, attrezzature di stoccaggio e attività affini.

- c) **t3** attività d'ufficio, *professionali, ausiliarie del commercio, credito ed assicurazioni*, sociali, culturali e varie, non comprese nelle classi precedenti.
- d) **t4** attività e attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo;

- **agricole** : si possono distinguere in:

- a) **a1** attività agricole e residenziali connesse, nelle quali sono da ricomprendere esclusivamente, oltre alle residenze degli imprenditori agricoli e degli addetti alla conduzione dei fondi, le attrezzature e le infrastrutture con esse integrate e compatibili a norma di Regolamento Igienico Edilizio, per la lavorazione, la trasformazione e la conservazione dei prodotti dei fondi interessati, il deposito degli attrezzi e strumenti di lavoro e il ricovero degli animali.
- b) **a2** attività ed attrezzature tecniche non compatibili con la residenza rurale, quali stalle di oltre 20 capi, silos e impianti zootecnici vari, magazzini aziendali e interaziendali di conservazione e trasformazione di grande dimensione, caseifici e cantine sociali, depositi e officine consortili di macchine agricole, ecc...
- c) **a3** attività ed attrezzature agro-turistiche;

- **servizi** : comprendono i servizi e le attività di interesse pubblico, e si possono distinguere in:

- a) **s1** servizi d'interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari e amministrativi).
- b) **s2** spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.
- c) **s3** parcheggi.
- d) **s4** servizi e spazi pubblici funzionali agli insediamenti produttivi.
- e) **IT impianti tecnologici per la raccolta e lo smaltimento e dei rifiuti solidi urbani**

CAPO III PRESCRIZIONI OPERATIVE

art. 10 Individuazione e classificazione delle aree ai fini della disciplina d'uso

Ai sensi dell'art. 13 L.R. 56/77 il P.R.G. riconosce le seguenti classi di aree, distintamente individuate nelle cartografie alle varie scale:

R prevalentemente residenziali

R1 di recupero

R2 da conservare allo stato di fatto

R3 suscettibili d'incremento

P per insediamenti produttivi

P1 attrezzate di nuovo impianto (art. 26 comma 1 lett. a) L.R. 56/77)

P2 di riordino e completamento (art. 26 comma 1 lett. b) L.R. 56/77)

P3 impianti industriali o artigianali isolati esistenti (art. 26 comma 1 lett. c) L.R. 56/77)

T per insediamenti terziari

A per attività agricole

A1 per usi agricoli e residenze rurali connesse

A2 per impianti produttivi a servizio dell'agricoltura

A3 recuperabili anche per altri usi

S per servizi di interesse locale

Il P.R.G. individua inoltre con apposita grafia le aree destinate alla circolazione, e quelle inedificabili, *così come definite dall'art. 13 comma 7 della Legge Regionale 56/77*, per:

- la salvaguardia del pregio paesistico o naturalistico o storico-ambientale;
- la pubblica incolumità, in relazione alle caratteristiche negative dei terreni e agli incombenti e potenziali pericoli;
- il rispetto alla viabilità, ai cimiteri, ai canali, fiumi e torrenti.

Sono inoltre individuati, sempre con apposita grafia e con riferimento alle norme che seguono, particolari ambiti da sottoporre a speciale disciplina.

Ai fini dell'applicazione del Titolo IV della Legge 05/08/1978 n. 457 le Zone di recupero di cui all'art. 27 della stessa Legge s'intendono coincidenti con le aree di recupero R1 sopraddette.

art. 11 Destinazioni d'uso, tipi e modalità d'intervento per classi di aree

Il piano precisa con la tabella *allegata*, per ciascuna area topograficamente individuata, in relazione alla classificazione operata:

- le destinazioni d'uso ammesse,
 - i tipi di intervento previsti,
 - i relativi parametri da osservare,
 - le tipologie da applicare,
- e le eventuali altre modalità di attuazione.

Tali prescrizioni possono essere ulteriormente specificate, con riferimento a singole aree ed edifici, nelle Tavole di Piano o in singoli passi delle presenti Norme: in tal caso l'indicazione specifica prevale sulle indicazioni espresse dalla Tabella *allegata*.

Per ogni intervento che comporti variazione di volume o di superficie utile lorda, si fa riferimento:

- all'effettiva area di pertinenza, se l'intervento è regolato da parametri di densità fondiaria;
- al volume o alla superficie utile lorda esistente alla data di adozione del P.R.G., se l'intervento è regolato da incrementi percentuali.

L'indice di densità territoriale massima dovrà essere rispettato solo in caso di adozione di piano esecutivo.

Le indicazioni della Tabella sono integrate dalle avvertenze che qui di seguito vengono espresse per ogni classe di aree.

11.1 Aree R1 (aree prevalentemente residenziali di recupero)

Il complesso delle aree R1 delimita il centro storico inteso come ambito di più antica edificazione, costituito in prevalenza da edifici a carattere rurale più o meno rimaneggiati nel corso degli anni.

*Fatte salve le limitazioni di seguito specificate, **gli interventi consentiti, con concessione singola, sugli edifici residenziali sono indicati nella tavola TP5 bis.***

Il P.R.G.C. individua gli edifici di interesse storico, artistico e ambientale vincolati ai sensi della L.1089/39 o dell'art. 24, 4° comma, lett.a) della L.R.56/77, ed i fabbricati caratterizzati da facciate, cortine edilizie e relative accentuazioni, vincolate ai sensi della rt.24, sui quali si intendono applicate le restrizioni previste dal successivo art.13 delle norme di attuazione che limitano l'operatività edilizia al solo restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi di tipo RR, RS REa e REb (*ove ammessi*) sono consentiti a condizione che si attuino contestualmente agli interventi di demolizione delle parti di fabbricati e delle superfetazioni incoerenti e degradanti, di sistemazione delle aree libere e di ripristino delle condizioni di fruibilità e leggibilità delle strutture originarie, eventualmente necessari ai fini del miglioramento igienico-ambientale (con particolare riguardo al successivo art. 12), dell'accessibilità pedonale nonché della salvaguardia dei valori storici, artistici, ambientali e documentari (con particolare riguardo al successivo art.13).

In generale, comunque, gli interventi dovranno rispettare le cautele indicate all'art. 13 delle presenti Norme.

A norma dell'art. 41 bis comma 8 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia ammessi, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o atti d'obbligo unilaterali, trascritti a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante i quali il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione. Analogamente, qualora il recupero dia luogo alla formazione di nuove unità abitative, esso potrà essere attuato a condizione che con apposita convenzione siano disciplinate le modalità di vendita e di locazione dell'immobile recuperato, e siano definiti gli oneri di urbanizzazione, eventualmente maggiorati sulla base della stima dei costi corrispondenti all'adeguamento delle infrastrutture e dei servizi reso necessario dalle nuove caratteristiche dell'insediamento.

Negli interventi di ristrutturazione, per le parti definite in cartografia come accessorie, è consentito il recupero di parti rustiche al fine di realizzare servizi ad attrezzature accessorie alla residenza, quali depositi, locali connessi, autorimesse private.

*La trasformazione di locali accessori in residenza è consentita, con concessione singola, soltanto quando le parti accessorie sono **ricomprese nel corpo** dell'abitazione principale e funzionalmente e strutturalmente ad essa connesse, **con caratteristiche strutturali, dimensionali e tipologiche adeguate al riuso residenziale; eventuali semplici tettoie o porticati, addossati all'edificio principale, ma inadatti strutturalmente al riuso abitativo potranno essere riqualificati come autorimesse o depositi. Le suddette trasformazioni***

sono consentite fatti salvi in ogni caso i diritti di terzi, con particolare riferimento alle distanze tra edifici.

Inoltre è possibile realizzare ampliamenti fino ad un massimo di 60 mc nell'area fondiaria di pertinenza, una sola volta nell'arco di validità del piano, nei casi di riconosciuta necessità di adeguamento igienico-funzionale e nell'impossibilità di attuare altrimenti interventi di recupero di spazi abitativi e purchè ciò non comporti alterazioni degli allineamenti verso gli spazi pubblici.

L'aspetto formale di tali trasformazioni ed ampliamenti dovrà essere in accordo con la tipologia dell'edificio, con particolare riguardo alle soluzioni di facciata e della copertura, al ritmo delle aperture ed all'uso di materiali tradizionali.

Nel caso di richiesta di interventi di demolizione totale e ricostruzione riguardanti bassi fabbricati e nel caso generale di richieste di riordino di bassi fabbricati, sarà possibile effettuare la demolizione e ricostruzione degli stessi, con parità di superfici ed anche con diversa localizzazione sulla superficie fondiaria di pertinenza, purchè il risultato finale, a giudizio della C.I.E., sia nettamente migliorativo dell'esistente, le coperture vengano, senza eccezione, realizzate a falde con tegole curve e la situazione planimetrica sia regolarizzata.

Interventi eccedenti i limiti indicati sono consentiti soltanto previa formazione di Piani esecutivi, estesi ad ambiti proposti dagli aventi titolo ed accolti dall'Amministrazione, oppure ancora ad ambiti definiti con apposita Delibera del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca Variante al presente Piano.

Gli ambiti minimi di Piano esecutivo dovranno risultare urbanisticamente significativi, comprendendo edifici principali, accessori ed aree di pertinenza. Non è ammessa l'applicazione del Piano esecutivo a contesti edilizi di minima entità, al solo scopo di effettuare interventi più consistenti.

In tale sede potrà sempre essere ammesso, nei limiti fissati dalle Norme, ma indipendentemente dalla distinzione fra parti residenziali e parti accessorie, il recupero ad usi abitativi, o terziari o produttivi, di parti rustiche abbandonate o comunque destinate in atto ad altri usi. In particolare negli interventi di completamento (C) non si potrà superare la densità di 2,5 mc/mq e negli interventi di ricostruzione la nuova volumetria non potrà superare quella preesistente.

In sede di Piano Esecutivo sono ammessi anche interventi di ristrutturazione urbanistica (RU), ampliamento (A) e di completamento (C), purchè nel rispetto dei parametri recati dalla Tabella.

In presenza di edifici in tutto o in parte inagibili, a causa dell'elevata compromissione delle strutture portanti, è ammesso l'intervento di ricostruzione (RC) con concessione singola a condizione che vengano mantenuti gli allineamenti, le altezze, gli orientamenti e le eventuali caratteristiche di cortina, nel rispetto delle preesistenze confinanti. L'inagibilità dovrà essere accertata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Negli interventi di trasformazione d'uso da locali accessori a residenze e nel recupero di volumi dovranno essere rispettati i diritti di terzi per quanto riguarda le distanze.

Gli interventi di completamento dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

dovrà essere mantenuto l'allineamento con gli edifici esistenti se esiste una cortina edilizia, con altezza massima uguale a quella dell'edificio adiacente e comunque non superiore a 3 piani fuori terra, compreso l'eventuale sottotetto abitabile;

se il completamento è previsto sulle corti interne, sarà attuato con disposizione planimetrica parallela alle curve di livello o, se in zona pianeggiante, parallela all'orientamento degli edifici prospettanti, sempre con altezza non superiore a questi ultimi e comunque non superiore a 3 piani fuori terra;

gli edifici in questione dovranno presentare tipologia in linea con una forma planimetrica corrispondente a quella dell'impianto agricolo tradizionale e in sede di intervento, dovranno essere adottate soluzioni architettoniche ed utilizzati materiali coerenti con le caratteristiche tipologiche e di impianto del tessuto edilizio storico.

In ogni caso, garantendo comunque l'applicazione delle norme distributive e tipologiche di cui ai commi precedenti, l'intervento di completamento sarà ammesso unicamente sui lotti liberi la cui superficie fondiaria non abbia ancora concorso alla realizzazione di volumi preesistenti nell'ambito. Viceversa sarà ammesso l'intervento di ampliamento secondo le prescrizioni riportate al presente articolo.

11.2 Aree R2 (aree prevalentemente residenziali da conservare allo stato di fatto)

Sono consentiti mediante concessione singola gli interventi di tipo RR, RS, REa ed REb, finalizzati al recupero dei volumi esistenti, nonché di ampliamento (A) per una superficie utile lorda non superiore al 20% di quella preesistente, con un volume non superiore a 150 mc nell'ambito di ogni *superficie fondiaria di pertinenza*, per una sola volta, e ***tali ampliamenti sono ammessi solo in assenza di volumi rustici da recuperare secondo i criteri stabiliti all'art. 11.1.***

Gli interventi di restauro, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento ammessi, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purchè siano disciplinati da convenzione o atti d'obbligo unilaterali, trascritti a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante i quali il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione. Analogamente, qualora l'intervento dia luogo alla formazione di nuove unità abitative, esso potrà essere attuato a condizione che con

apposita convenzione siano disciplinate le modalità di vendita e di locazione dell'immobile recuperato e siano definiti gli oneri di urbanizzazione, eventualmente maggiorati sulla base della stima dei costi corrispondenti all'adeguamento delle infrastrutture e dei servizi reso necessario dalle nuove caratteristiche dell'insediamento.

11.3 Aree R3 (aree prevalentemente residenziali suscettibili di incremento)

Sono consentiti tutti gli interventi, conformemente alle prescrizioni della Tabella.

Negli ambiti appositamente evidenziati in cartografia, gli interventi eccedenti l'ampliamento, questi ultimi sempre entro i limiti ammessi di densità fondiaria, sono subordinati alla preventiva formazione di Piano Esecutivo.

Nelle aree soggette a P.E.C. dovranno essere individuate aree a servizi da dismettere nella misura di 18 metri quadrati per abitante teoricamente insediabile (100 mc per abitante). Le modalità di dismissione saranno definite dalla convenzione come stabilito dall'art. 45 della L.R. 56 / 77 e s.m.i.

In tali aree le tipologie ammesse sono del tipo a schiera e/o a villini.

Le indicazioni progettuali riferite alle aree soggette a P.E.C., relative alle aree R3.06 e R3.07, inserite nel P.R.G., sono puramente indicative ad eccezione degli accessi carrai che dovranno esclusivamente aprirsi sulla strada comunale.

Le aree normative R3.06 e R3.07 dovranno essere oggetto di PEC esteso all'intero ambito di ciascuna area normativa. Al fine di garantire un razionale processo insediativo in funzione della domanda reale di occupazione del suolo, gli insediamenti previsti dal redigendo PEC relativo all'area R3.07 potranno essere avviati solo ad avvenuto sostanziale completamento del PEC relativo all'area R3.06. Per sostanziale completamento si intende la realizzazione della trama viaria, dell'accessibilità ai diversi lotti e il rilascio delle concessioni edilizie per almeno l'80% (ottanta per cento) del volume costruibile sull'intera area R3.06. L'avvenuto sostanziale completamento verrà accertato con presa d'atto della Giunta Comunale.

Le nuove aree di espansione residenziale R3.05, R3.06, R3.07 non dovranno prevedere nuove immissioni sulle strade provinciali.

Le aree normativa R3.03/1 e R3.03/2 devono essere attuate con Permesso di Costruire Convenzionato che mediante il convenzionamento di cui comma 5, articolo 49 della LR 56/1977 assicuri sia la cessione gratuita a favore del Comune delle aree SVp ed SPp per la quota in proprietà sino al limite di 18 mq/ab CIRT, sia la garanzia di accessibilità di eventuali lotti interclusi che venissero a generarsi. La Convenzione (o atto d'obbligo) potrà altresì disciplinare l'eventuale esecuzione sostitutiva di opere d'interesse dell'amministrazione comunale sui medesimi ambiti e lungo la via N. Ruffini.

11.4 Aree P1 (aree attrezzate per insediamenti produttivi di nuovo impianto)

Si tratta di un'area inedificata adiacente all'area P2.

L'edificabilità è subordinata alla preventiva formazione, estesa a tutta l'area, di Piano Particolareggiato di cui agli artt. 38, 39 e 40 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., fatto salvo quanto previsto dall'art. 17, punto 8, lettera d, della stessa legge.

Il Piano esecutivo dovrà rispettare i parametri recati dalla Tabella e assicurare congrue dotazioni di spazi collettivi e servizi afferenti, e organiche soluzioni di accessibilità e parcheggi. In ogni caso, a tali usi, dovrà essere destinato non meno del 20% della superficie territoriale.

Sono ammesse le attività di tipo p1 e p2.

Nelle stesse aree possono essere collocati gli impianti speciali del tipo p3.

Il Piano esecutivo può altresì prevedere attività di tipo t1, t2 (alle condizioni di cui al comma 6 e seguenti dell'art. 26 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.) e t3 per un massimo del 40% della superficie territoriale. Su tali aree la dotazione minima di aree per attrezzature è stabilita nella misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 50% destinata a parcheggi, come previsto dall'art. 21 comma 1 punto 3 e comma 2 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.

Nel caso di edifici a più piani, comunque non eccedenti l'altezza massima di 12 metri, la superficie utile lorda non potrà eccedere il 50% della superficie fondiaria.

Il Piano esecutivo dovrà prevedere il collegamento dell'area con la viabilità esterna esclusivamente tramite la viabilità comunale esistente, con esclusione di qualunque inserimento diretto sul progettato tracciato stradale di collegamento tra la S.P. n. 222 e la S.S. n. 565.

Le concessioni edilizie in attuazione del Piano esecutivo potranno essere rilasciate solo a sostanziale completamento dell'area P2. Per sostanziale completamento si intende il rilascio delle concessioni edilizie relative ad almeno il 70% (settanta per cento) dei lotti compresi nell'area P2. L'avvenuto sostanziale completamento verrà accertato con presa d'atto della Giunta Comunale.

11.5 Aree P2 (aree per insediamenti produttivi di riordino e completamento)

Si tratta di area già individuata dal precedente Piano Regolatore e disciplinata da Piano Particolareggiato approvato. Fino all'approvazione di nuovo Piano esecutivo, gli interventi sono subordinati al rispetto della normativa esecutiva vigente, di cui in Tabella sono riportati i principali parametri, i quali dovranno essere rispettati anche in caso di redazione di nuovo Piano esecutivo.

Anche in caso di revisione del Piano esecutivo dovrà essere rispettato l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,5 mq/mq.

11.6 Aree P3 (aree per impianti industriali o artigianali isolati esistenti)

Sono ammesse, oltre alle attività di tipo p1, le attività di tipo p2 limitatamente agli insediamenti eventualmente esistenti.

E' inoltre consentito l'insediamento o l'ampliamento di attività di tipo t2, e in particolare: commercializzazione all'ingrosso, commercio al dettaglio di macchine e prodotti per l'edilizia e l'agricoltura, autoveicoli ed autoricambi, articoli da campeggio ed affini, nonché pubblici esercizi connessi con le attività di cui sopra che impegnino una superficie non superiore al 20% di quella impegnata dalle attività produttive.

Sugli edifici esistenti per le destinazioni ammesse, sono consentiti interventi di restauro (RS), ristrutturazione (REa ed REb) e ampliamento (A) in misura non superiore al 20% della superficie utile preesistente, per una sola volta *nell'arco di validità del piano*.

Nel caso di edifici a più piani, comunque non eccedenti l'altezza massima di 12 metri, la superficie utile lorda non potrà eccedere il 50% della superficie fondiaria.

11.7 Aree T (aree per insediamenti terziari)

Sono ammesse, oltre alle attività del tipo t1, le attività dei tipi t2, t3, t4 limitatamente agli insediamenti esistenti o alle indicazioni specifiche del Piano.

Sugli edifici esistenti, per le destinazioni ammesse, sono consentiti interventi di restauro (RS), ristrutturazione (REa ed REb) o ampliamento (A) in misura non superiore al 20% della superficie utile preesistente, per una sola volta e per una consistenza dell'ampliamento in ogni caso non superiore a 150 mc.

Ampliamenti di maggior incidenza e completamenti (C), sono consentiti soltanto previa formazione di Piani esecutivi che dovranno rispettare i parametri recati dalla Tabella.

Nel caso di edifici a più piani, comunque non eccedenti l'altezza massima di 12 metri, la superficie utile lorda non potrà eccedere il 30% della superficie fondiaria.

11.8 Aree A1 (aree per usi agricoli e residenze rurali connesse)

Per le attività agricole e le residenze rurali connesse (a1) sono ammessi sulle strutture esistenti tutti gli interventi di recupero (MO, MS, RS, REa ed REb), nonché interventi di ampliamento (A) per non oltre il 20% della superficie utile lorda abitativa delle unità esistenti, o d'inserimento nelle stesse di impianti e dotazioni, con incrementi volumetrici che non superino i 150 mc.

In particolare per le attrezzature agricole, che in ogni caso non costituiscono volume edilizio, sono ammessi il recupero e sviluppi tecnici ed ammodernamenti di quanto esistente, *nel rispetto del rapporto di copertura fissato dal Piano*. Sono inoltre ammessi nuovi bassi fabbricati funzionali alla conduzione di vigne, frutteti ed orti, aventi superficie utile non superiore a 12 mq, e caratteristiche di cui all'art. 13.

Interventi di nuovo impianto, compresa la realizzazione di nuove unità abitative, così come l'ampliamento di residenze od attività oltre i limiti sopra indicati, o comunque

opere per destinazioni tipo a2 sono consentiti solo per attività configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile ed a condizione che il richiedente presenti un Piano di miglioramento aziendale od interaziendale approvato secondo la legislazione vigente o, in mancanza, un programma aziendale od interaziendale di sviluppo che evidenzi, in funzione delle reali necessità produttive dell'azienda, la qualità e la quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al suo sviluppo. Tale programma dovrà essere preventivamente approvato dal Consiglio Comunale.

*Si applicano in tal caso, per le sole parti abitative, i limiti di densità nella misura massima consentita dall'art. 25 della L.R. 56/77. Ai fini di quanto previsto dal 17° comma dell'art.25 della L.R. 56/77, per il calcolo del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche se ubicati nei comuni confinanti **entro un raggio di 10 Km.***

Le parti di servizio alle attività agricole e zootecniche non vengono computate agli effetti dei limiti volumetrici, ma devono rispettare gli altri parametri della Tabella allegata.

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Comune di un atto di impegno dell'avente diritto con i contenuti di cui all'art. 25 comma 7 della legge regionale n. 56/77 e s.m.i.

*Il recupero di edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, ai sensi dell'art. 25 L.R. 56/77, secondo comma, lettera e, così come il cambiamento di destinazione d'uso di edifici rurali nei casi previsti dal decimo comma dello stesso articolo di legge, è consentito per destinazioni di tipo abitativo (r1/r2), *agroturistico*, artigianale (p1) e *terziario* (t1) limitatamente - nelle ultime due ipotesi- alle funzioni connesse con l'agricoltura, a condizione che:*

*- il recupero o la trasformazione d'uso non comportino interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia del tipo *b* (*REb*), senza modificazioni del sistema delle strade di accesso e delle opere di sistemazione del terreno; è consentita la realizzazione di ampliamenti fino ad un massimo di 60 mc nell'area fondiaria di pertinenza, una sola volta nell'arco di validità del piano, nei casi di riconosciuta necessità di adeguamento igienico-funzionale e nell'impossibilità di attuare altrimenti interventi di recupero di spazi abitativi. La trasformazione di locali accessori in residenza è consentita, con concessione singola, soltanto quando le parti accessorie sono contigue all'abitazione principale e funzionalmente e strutturalmente ad essa connesse.*

L'aspetto formale di tali trasformazioni ed ampliamenti dovrà essere in accordo con la tipologia dell'edificio, con particolare riguardo alle soluzioni di facciata e della copertura, al ritmo delle aperture ed all'uso di materiali tradizionali.

Nel caso di richiesta di interventi di demolizione totale e ricostruzione riguardanti bassi fabbricati e nel caso generale di richieste di riordino di bassi fabbricati, sarà possibile effettuare la demolizione e ricostruzione degli stessi, con parità di superfici ed anche con diversa localizzazione sulla superficie fondiaria di pertinenza, purchè il risultato finale, a giudizio della C.I.E., sia nettamente migliorativo dell'esistente, le coperture vengano,

senza eccezione, realizzate a falde con tegole curve e la situazione planimetrica sia regolarizzata.

- il concessionario si impegni, a mezzo di convenzione con il Comune o atto d'obbligo unilaterale, al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della legge 28/01/77 n. 10, ed alla manutenzione e coltivazione delle aree agricole pertinenti alla proprietà.

Conformemente a quanto previsto dal comma 12 dell'art. 27 della Legge Regionale 56/77, nelle fasce di rispetto stradale, sugli edifici rurali esistenti sono consentiti tutti gli interventi di recupero (MO, MS, RS, REa ed REb), nonché interventi di ampliamento (A) per non oltre il 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

In tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno, in ogni caso, essere rispettate le norme stabilite dal P.A.I. per gli ambiti agricoli.

11.9 Aree A2 (aree per impianti produttivi a servizio dell'agricoltura)

Sono destinate ad ospitare impianti e infrastrutture per la produzione, la lavorazione, la conservazione e la trasformazione di prodotti agricoli *nonché per allevamenti di animali* (destinazioni di tipo a2) *di aziende anche non configurabili come attività agricola ai sensi dell'articolo 2135 del Codice Civile.*

Sono altresì ammessi interventi di tipo a1 e la costruzione di eventuali residenze di servizio, nella misura indispensabile, e in ogni caso di consistenza non superiore a 150 mq, potranno essere concesse soltanto a condizione che non si verifichino rischi di molestia, inquinamento o antigienicità per quanto concerne gli impianti produttivi ospitati o ospitabili nelle immediate vicinanze.

Oltre agli altri parametri stabiliti in Tabella, la superficie edificata non potrà essere superiore ad un terzo del lotto in proprietà e l'altezza massima consentita è di metri 10,00 (ad eccezione degli impianti tecnologici per i quali sono ammesse altezze superiori).

Prescrizione particolare per l'area A2.01: A seguito delle penalizzazioni di carattere geologico presenti su parte del lotto (classe geologica III.a), in sede di intervento la superficie edificabile non potrà essere superiore al rapporto di copertura massimo pari ad 1/3 applicato unicamente sulla porzione d'area compresa in classe geologica II (cfr. carta di sintesi), ferma restando l'applicazione di tutti i parametri stabiliti in Tabella.

11.10 Aree A3 (aree per attività agricole recuperabili anche per altri usi)

Per le attività agricole di tipo tradizionale e per le residenze rurali connesse (a1), si applicano le stesse norme recate dai primi due capoversi del punto 11.8.

Per le destinazioni agro-turistiche (a3), residenziali (r1/r2), artigianali (p1) in funzione agricola, è ammesso, *con concessione diretta*, il recupero dei volumi esistenti mediante

interventi che non eccedano la ristrutturazione edilizia di tipo *b* (*REb*). **Interventi di RU, A e C sono consentiti solo previa formazione di Piano esecutivo convenzionato.**
Nel caso di trasformazione d'uso da agricola a residenziale si dovrà ricorrere a specifica variante urbanistica. La densità fondiaria massima sarà pari a 0,6 mc/mq.

11.11 Aree S (aree per servizi)

Sono destinate ad ospitare le attrezzature ed i servizi d'interesse locale secondo le specificazioni indicate nella cartografia di Piano.

Nelle aree destinate ad ospitare servizi di tipo s2 (spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport) potranno essere realizzati manufatti edilizi fino ad un rapporto di copertura massimo pari ad 1/4.

Non sono ammessi, nelle aree S interventi volti alla realizzazione di attrezzature, edifici o servizi dei quali non sia prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o il formale assoggettamento all'uso pubblico prescritto.

E' tuttavia consentita in tali aree, fino all'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, la prosecuzione delle attività agricole eventualmente in atto, senza opere edilizie stabili e senza modificazioni dell'assetto dei suoli.

Ai sensi dell'ottavo comma dell'art. 17 della Legge Regionale n. 56/77, così come modificato dall'art. 1 della legge regionale n. 41 del 29/07/97, non costituisce variante al PRG la destinazione ad opere pubbliche, alle quali non sia applicabile il decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, di aree che lo strumento urbanistico generale destina ad altra categoria di servizi pubblici. In tal caso verrà adottata la procedura prevista dal nono comma dello stesso articolo 17.

L'area a servizi all'angolo tra via Torino e via Nino Ruffini siglata SVp è destinata ad attrezzature di interesse comune di cui al comma 1 pt 1.b) dell'art. 21 della Lur , e potrà essere diversamente configurata con l'adiacente SPp in sede di attuazione senza che ciò costituisca variante al PRG per effetto dell'ottavo comma dell'art. 17 della Legge Regionale n. 56/77.

11.11a Aree IT (aree per impianti tecnologici)

L'area IT individua l'impianto tecnologico di raccolta e smaltimento dei rifiuti.

L'area si suddivide in:

IT.1 area destinata allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, discarica ora esaurita.

IT.2 area di servizio per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani e la divisione in flussi dei vari materiali.

Nell'area IT.1 non sono consentiti utilizzazioni implicanti soggiorni delle persone ma esclusivamente un utilizzo finalizzato al monitoraggio della discarica esistente e alla realizzazione di impianti destinati alla produzione di energia alternativa.

Nell'area IT.2 è consentita la realizzazione di impianti connessi al servizio di conferimento e raccolta differenziata e la divisione in flussi dei vari materiali. L'area è sottoposta al Decreto

Ministeriale dell'8/4/2008 e s.m.i. e pertanto dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti in materia di tutela della salute dell'uomo e dell'ambiente, nonché di sicurezza sul lavoro.

Le operazioni non dovranno creare rischi per l'acqua, l'aria, il suolo, la fauna e la flora e inconvenienti a rumori e odori.

Il centro di raccolta dovrà essere dotato di adeguata visibilità interna, pavimentazione impermeabilizzata nelle zone di scarico e deposito dei rifiuti, idoneo sistema di gestione delle acque meteoriche e di quelle provenienti dalle zone di raccolta dei rifiuti, recinzione di altezza non inferiore a 2 m, adeguata barriera esterna realizzata con siepi e/o alberature o schermi mobili atti a minimizzare l'impatto visivo dell'impianto.

La zona di conferimento dei rifiuti non pericolosi potrà essere attrezzata con cassoni scarrabili/contenitori, e/o platee impermeabilizzate e opportunamente delimitate. Nel caso di deposito dei rifiuti in cassoni scarrabili è opportuno prevedere la presenza di rampe carrabili almeno per il conferimento di materiali ingombranti o pesanti.

La zona di conferimento delle batterie usate dovrà essere attrezzata con contenitori posti su superficie impermeabilizzata e dotata di opportuna pendenza, in modo da convogliare eventuali sversamenti accidentali ad un pozzetto di raccolta, a tenuta stagna; in alternativa ciascun contenitore destinato al conferimento di tali rifiuti dovrà avere una vasca di contenimento con capacità pari ad almeno 1/3 di quella del contenitore; tale zona dovrà essere protetta dagli agenti atmosferici tramite una copertura fissa o mobile che comunque non superi una superficie coperta complessiva totale di 80 metri quadrati ed un'altezza al colmo di 4,50 metri.

Le strutture connesse al servizio quali uffici per operatori e servizi igienici non potranno superare una superficie coperta di 40 metri quadri ed un'altezza, al colmo, di metri 4,00.

Sull'area sarà, inoltre, possibile realizzare strutture funzionali all'impianto, tipo tettoie fisse o mobili per una superficie complessiva di 30 metri quadrati e di altezza al colmo di 4,50 metri.

Su tutta l'area dovrà essere prestata particolare attenzione alla regimazione delle acque con la realizzazione di canaletti, muretti perimetrali, e quanto altro necessario per far affluire eventuali acque meteoriche in direzione di impluvi naturali.

11.12 Aree a verde privato

Sono aree verdi collegate ad edifici residenziali e non in cui è concessa, oltre al mantenimento degli usi in atto, la realizzazione di aree per il gioco e lo sport nel rispetto delle norme geologiche.

Per aree per il gioco e lo sport si intende qualunque impianto o attrezzatura per attività ludiche all'aria aperta. Sono consentiti un massimo di 30 mq di superficie coperta per edifici a servizio delle aree per il gioco e lo sport. L'utenza sarà di tipo privato.

art.11 bis limitazioni dell'attività edificatoria dovute al rischio idrogeologico

A seguito della suddivisione del territorio comunale in base alle classi di rischio di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7/LAP del 6/05/96 riportate in cartografia, gli interventi realizzabili nelle aree omogenee di cui ai precedenti articoli, sono soggetti alle limitazioni di seguito indicate.

Nel caso che un'area sia omogenea dal punto di vista urbanistico, ma non dal punto di vista geologico, sui singoli lotti componenti l'area saranno ammessi interventi compatibili con la classe di rischio geologico del lotto stesso.

In ogni caso andrà scrupolosamente osservato quanto prescritto dal D.M. 11/03/88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione". E' opportuno escludere la realizzazione di locali interrati o seminterrati nelle zone di pianura nelle quali, secondo la carta delle isofreatiche, la soggiacenza della falda risulti inferiore a - 3,00 mt. Dal piano di campagna. Nelle aree per le quali è indicata una maggiore profondità dovranno essere svolte attente indagini di dettaglio per valutarne la massima escursione, al fine di posizionare eventuali opere al di sopra di tale limite. Nella progettazione e realizzazione degli interventi ammessi dovranno essere prioritariamente osservate, come parte integrante del presente testo, tutte le limitazioni, le cautele e le prescrizioni tecniche variamente riportate nella relazione geologico-tecnica che correda lo strumento urbanistico.

In assenza di evidenze morfologiche che consentano di individuare chiaramente i settori di competenza della dinamica fluviale, è prescritta l'osservanza di una fascia di rispetto di 25,00 mt. Dal Rio Salassa, dal Rio Rovine e dalla roggia del Mulino. I corsi d'acqua non dovranno subire intubamenti od inscatolamenti di sorta, restringimenti d'alveo o rettifiche del loro naturale percorso.

In relazione alla accertata pericolosità ed al livello di rischio che le caratterizzano, tutte le porzioni dell'abitato site in conoide sono soggette a specifico Piano di Protezione Civile predisposto dall'Amministrazione Comunale.

aree comprese in classe II:

(porzioni di territorio dove sussistono delle limitazioni alle scelte urbanistiche che comunque possono essere ovviate o minimizzate a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante)

Rientrano in detta classe :

a) settori di territorio condizionati da modesti allagamenti causati dall'intervento antropico sul reticolato minore dove, comunque, l'azione delle acque di esondazione presenta caratteri di bassa energia ed altezza di pochi centimetri;

b) aree di pianura limitrofe a linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi, ecc.) per le quali si evidenzia la necessità di interventi manutentivi (pulizia costante dell'alveo, rivestimento dei canali e dei fossi, adeguamento degli attraversamenti, ecc.) e nelle quali il rischio di inondabilità, di acque sempre a bassa energia, è legato esclusivamente alla scarsa manutenzione (settore periferico a sud e sud-est dell'abitato nonché terrazzi alluvionali topograficamente più rilevati della piana e aree rilevate artificialmente in passato).

In detti ambiti possono essere rilasciate concessioni edilizie previa esecuzione di un'accurata indagine geologico-tecnica (DM 11/03/88) che indichi gli accorgimenti tecnici da adottare per ovviare e/o minimizzare i rischi nell'ambito del singolo lotto edificatorio. L'indagine dovrà in particolare:

a) accertare la presenza di eventuali orizzonti limo-torbosi, onde valutare le puntuali capacità portanti dei depositi e la profondità alla quale impostare le fondazioni;

b) individuare la profondità della falda freatica e le sue possibili escursioni al fine di valutare l'opportunità di realizzare locali interrati o seminterrati.

Ovviamente il progetto dell'opera dovrà scrupolosamente attenersi a quanto indicato nella suddetta relazione.

In particolare, per quanto riguarda gli interventi lungo ed alla base dei versanti, dovrà essere prestata particolare attenzione alla regimazione delle acque superficiali anche, dove necessario, con la realizzazione di canaletti, muretti perimetrali, ecc. in grado di proteggere le costruzioni dalle acque ruscellanti e di drenarle in direzione degli impluvi naturali o della rete di canali pubblici. I piani destinati ad abitazione dovranno essere impostati ad una quota superiore al p.c. attuale, inoltre gli ingressi degli interrati dovranno, se non adeguatamente protetti, essere realizzati sul lato di valle degli edifici.

Per quanto riguarda gli ambiti di pianura, la presenza di una falda idrica superficiale sconsiglia la costruzione di locali interrati o seminterrati.

Nelle zone più depresse e soggette ad allagamenti, i pavimenti dei locali destinati ad abitazione dovranno essere impostati ad una quota superiore al p.c. attuale, variabile a seconda della singola situazione.

aree comprese in 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).

In tali aree sono vietate le nuove edificazioni, gli ampliamenti e le chiusure di volumi ai piani terra, nonché, sempre ai piani terra, il cambio di destinazione d'uso a residenza e la realizzazione di locali interrati e seminterrati.

Interventi di modesta entità, finalizzati alla trasformazione di locali rustici in autorimesse o locali accessori all'abitazione, così come piccoli ampliamenti per miglioramenti

igienico-funzionali dell'edificio, purchè realizzati a partire dal 2° piano fuori terra e che non configurino aumento delle unità immobiliari, sono consentiti a condizione che l'indagine geologico tecnica attesti che detti ampliamenti non costituiscono significativo ostacolo al deflusso delle acque e limitazione alla capacità di invaso delle aree inondabili.

Anche eventuali interventi di sostituzione edilizia possono essere ammessi quando tendono a migliorare i livelli di sicurezza dei manufatti esistenti. Anche in tal caso dovrà essere un apposito studio geologico-tecnico ad accertarne l'effettiva utilità.

aree comprese in classe IIIa:

(porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti).

In detti ambiti non possono essere rilasciate concessioni edilizie di alcun tipo; sono realizzabili esclusivamente opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili e per le quali valgono le indicazioni dell'art. 31 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. od interventi, finalizzati alla conduzione di fondi agricoli e soggetti ad autorizzazione, che non comportino la realizzazione di volumi o di superfici coperte.

Ricadono in detti ambiti le aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di erosione, aree alluvionabili da acque di esondazione ad "elevata energia" o con "alti battenti d'acqua". In particolare:

- i settori del versante collinare posti a monte dell'abitato a rischio o potenzialmente a rischio di fenomeni gravitativi;*
- le porzioni di territorio comunale a più accentuata acclività;*
- le fasce di pianura che bordano i corsi d'acqua principali al di sotto dei terrazzi alluvionali più antichi;*
- i settori di pianura depressi e pertanto soggetti a ristagno ed allagamento anche per piogge di media entità;*
- parti di territorio con pessime caratteristiche geotecniche del suolo.*

aree comprese in classe IIIb:

(porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente).

Ricadono in tale ambito le aree già edificate, ma in zone a rischio, ed in particolare:

- buona parte dell'abitato di Colletterto G. posto in prossimità delle porzioni di conoidi attive o potenzialmente attivabili del Rio Rovine- Valassa e del Rio Bure;*
- le aree pianeggianti, coinvolte da esondazioni ed allagamenti "a media-alta energia" nel settembre 93 e nel novembre 94;*
- edifici sparsi nell'area collinare a forte acclività od in apice a conoidi alluvionali.*

Per proteggere il patrimonio esistente si rendono necessari interventi pubblici di riassetto territoriale, già in fase di realizzazione.

*In assenza di interventi di riassetto idrogeologico saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo a) e ristrutturazione di tipo b), quest'ultima limitatamente al recupero dei sottotetti, **a condizione che l'intervento non determini la realizzazione di nuove unità abitative e il conseguente incremento del carico antropico.***

Inoltre, nelle aree agricole sono realizzabili modesti ampliamenti finalizzati alla realizzazione di pertinenze alle attività agricole, purchè la relazione geologico- tecnica attesti che detti ampliamenti non costituiscono significativo ostacolo al deflusso delle acque e limitazione alla capacità di invaso delle aree inondabili.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto all'art. 31 della legge regionale n. 56/77 e s.m.i.

Eventuali nuove costruzioni, ampliamenti, chiusure di porticati al piano terra così come ogni altra variazione volumetrica o cambio di destinazione d'uso al piano terra delle abitazioni saranno ammesse solo a completamento delle opere di messa in sicurezza dell'area interessata. Sarà il Consiglio Comunale, sulla base di apposito studio geologico, a constatare l'avvenuta messa in sicurezza delle aree, la loro delimitazione e le eventuali limitazioni all'attività edificatoria.

Anche ad avvenuta messa in sicurezza dell'area andranno comunque rispettate le cautele costruttive indicate per le aree di classe II.

In assenza di evidenze morfologiche che consentano di individuare chiaramente i settori di competenza della dinamica fluviale, appare opportuno mantenere una fascia di rispetto di 25 metri dal Rio Vallassa, dal Rio Rovine e dalla Roggia del Mulino. I corsi d'acqua non dovranno subire intubamenti od inscatolamenti di sorta, restringimenti d'alveo o rettifiche del loro naturale percorso.

art. 12 Modalità generali d'intervento edilizio

a) parcheggi, verde alberato, aree per attrezzature

Nei progetti d'intervento che prevedono nuovi impianti (NI), completamenti (C) o ristrutturazioni urbanistiche (RU), e, in quanto concretamente possibile, nei progetti di ampliamenti (A) e di ristrutturazioni edilizie di tipo b (REb), che comunque coinvolgono almeno un'intera cellula edilizia occorre riservare nella superficie fondiaria di pertinenza:

- aree appositamente destinate a parcheggi privati nella misura di almeno 1 mq ogni 10 mc di edificio destinato alla residenza, con esclusione dal computo delle aree di transito. Nel rapporto prescritto dovrà essere garantita la disponibilità, all'interno della superficie fondiaria di pertinenza, ma all'esterno dell'eventuale recinzione, di

superfici per la sosta veicolare nella misura di un posto auto per ogni nuova unità abitativa della dimensione minima di mq 12.00;

- vani accessori, accessibili veicularmente, dimensionati nella misura di almeno un posto-vettura per ogni unità abitativa e la cui superficie rientra nel computo del rapporto indicato nel capoverso precedente;
- spazi verdi alberati di forma regolare, ben accessibili, fruibili e soleggiati, in misura di mq 3 ogni 90 mc destinati alla residenza, con un minimo di 60 mq.
- superfici permeabili, nella misura minima del 25% della superficie di pertinenza nella quale le eventuali pavimentazioni richieste, potranno essere consentite esclusivamente se realizzate con l'impiego di materiali permeabili e di soluzioni atte a favorire lo smaltimento in forma estesa, diretta e naturale delle acque meteoriche.
- aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi esistenti (P2 e P3) nella misura del 10% della superficie fondiaria, salvo maggiori indicazioni di Piano esecutivo;
- aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi di nuovo impianto (P1) nella misura del 20% della superficie territoriale;
- spazi verdi alberati come sopra in misura di mq 10 ogni 40 mq di superficie coperta per usi produttivi, con un minimo pari al 15% della superficie fondiaria;
- spazi di parcheggio e manovra in misura di
 - 1 mq ogni mq di superficie di vendita per gli insediamenti commerciali superiori ai 150 mq,
 - 1 mq ogni mq di superficie utile per le attrezzature destinate al tempo libero, allo spettacolo e allo sport,
 - 0,5 mq ogni mq di superficie utile per attrezzature ricettive,
 - 0,3 mq ogni mq di superficie utile per uffici.

Nel computo delle superfici da destinare a parcheggio non potranno concorrere le aree di transito veicolare e di manovra.

La sistemazione e la destinazione di tali spazi dovrà essere dettagliatamente indicata nel progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia. Nel caso di interventi a carattere consortile, gli spazi suddetti non potranno essere divisi da recinzione alcuna. La sistemazione secondo progetto di tali spazi contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi proposti è condizione di validità della concessione.

b) edifici da demolire

Analogamente contestuale agli interventi edilizi dovrà essere la demolizione delle parti di fabbrica, delle costruzioni accessorie o precarie, o di ogni altro manufatto ed elemento la cui eliminazione è necessaria ai fini del rispetto delle presenti Norme e delle Norme del

Regolamento Igienico Edilizio, per la validità della concessione relativa agli interventi edilizi stessi.

Analoga contestualità è richiesta per i ripristini, i consolidamenti, gli interventi di decoro urbano e di decoro edilizio, l'apertura o il ripristino di passaggi pedonali, e quant'altro sia precisato nei progetti assentiti, ai fini del rispetto delle presenti Norme e di quelle del Regolamento Igienico Edilizio.

Sugli edifici e sugli immobili di cui il Piano o gli strumenti esecutivi prevedono la demolizione, e su quelli destinati ad usi ed attività incompatibili secondo le presenti Norme o le Norme del Regolamento Igienico Edilizio e non recuperabili ad altri usi compatibili, non sono consentiti interventi eccedenti l'ordinaria e straordinaria manutenzione (MO ed MS).

c) parchi privati

Ove il Piano o gli strumenti esecutivi prevedano la conservazione di giardini e parchi privati, non sono consentiti interventi tali da alterare o pregiudicare la vita delle alberature esistenti: sono ammessi soltanto interventi volti al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale, senza modificazioni dei caratteri e della configurazione delle masse arboree esistenti, salvo restando quanto meglio precisato all'art. 13.

d) distanze

In tutti gli interventi ove sia prevista l'edificazione di nuove costruzioni, completamenti, ristrutturazioni con ampliamento del volume in atto e/o della superficie coperta, la distanza minima fra le costruzioni e le proprietà confinanti è stabilita in m 5.00 e la distanza minima tra fabbricati è di m.10.00.

Qualora l'altezza del fabbricato oggetto d'intervento sia maggiore di m. 10,00 la distanza dal confine dovrà essere incrementata della quota eccedente.

Fanno eccezione gli interventi previsti in aderenza a costruzioni chiuse preesistenti o contestuali, gli interventi ricadenti nell'area R1 ed i vani totalmente interrati per i quali le distanze sono definite dalle norme del Codice Civile.

Previa istituzione di reciproche servitù regolarmente trascritte le distanze dai confini potranno essere ridotte o annullate, fatte salve le distanze tra edifici.

I bassi fabbricati sono soggetti al rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, con l'eccezione della distanza dai confini nell'ipotesi dell'istituzione di reciproche servitù regolarmente trascritte. La distanza minima tra bassi fabbricati ed altri edifici non può essere inferiore a mt. 5, salvo il caso di costruzione in adiacenza ad edifici preesistenti, nel rispetto comunque di quanto prescritto dall'art. 9 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

.In carenza di strumenti esecutivi, nelle aree di tipo R3 e T la distanza minima tra pareti di edifici antistanti, di cui anche una sola sia finestrata, che si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12 ml, non potrà, inoltre, essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

In ottemperanza a quanto richiesto all'art. 27, comma 7, della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. e coerentemente con quanto disposto dall'art. 4.14.11. del Regolamento tipo d'igiene proposto dall'Assessorato alla Sanità della Regione Piemonte (novembre 91) le distanze minime tra le stalle e le abitazioni del proprietario sono stabilite in mt 10, tra le stalle e le abitazioni isolate in 25 metri, tra le stalle e il limite delle zone residenziali di P.R.G. in 50 mt.

e) recinzioni e muri di sostegno

Le recinzioni prospicienti strade, spazi di pubblico interesse e fondi di terzi ad eccezione di quelle ricadenti negli ambiti di cui al punto 1 dell'art. 13 per i quali sono state riservate apposite prescrizioni, sono consentite esclusivamente se di altezza non superiore a m 2.00 e secondo indicazioni progettuali che prevedano parti a giorno nella misura del 75% del fronte di recinzione.

Al fine di favorire la regolare circolazione dei mezzi e migliorare le condizioni di sicurezza, nella realizzazione di nuovi accessi carrabili attestati direttamente sulla pubblica via, l'accesso dovrà essere arretrato di m. 5.00 rispetto il confine stradale, salvo la presenza di preesistenze che ne impediscano l'arretramento o che ne risulti sensibilmente limitato lo spazio di manovra interno alla proprietà.

Le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15% e dovranno essere dotate, in corrispondenza all'accesso su strada, di un piano orizzontale di sbarco della lunghezza di m 5.00

In ogni intervento la progettazione di spazi, percorsi ed accessi, dovrà rispondere a criteri di conformità al regolamento di attuazione della Legge 9 gennaio 1989 n.13.

Nel caso in cui il particolare assetto morfologico renda necessario la realizzazione di muri di sostegno e di contenimento prospicienti strade o spazi di pubblico interesse, gli stessi dovranno avere altezza non superiore a m 1.50 e presentare fronti lavorati con pietra a spacco; la larghezza degli eventuali ripiani non dovrà essere minore ad 1.5 volte l'altezza.

Eventuali deroghe dovranno essere adeguatamente motivate sotto il profilo tecnico ed ambientale.

f) aree libere

Le aree libere inedificate a destinazione extragricola o di pertinenza degli edifici all'interno delle perimetrazioni del centro abitato, devono essere convenientemente mantenute e in esse non è consentito l'accumulo e l'abbandono di macerie, rottami o rifiuti di produzione ecc.

I depositi di materiali a cielo libero, sempre che non siano inquinanti e non rechino pregiudizio alla pubblica incolumità ed in quantità strettamente necessaria all'attività

esercitata, sono consentiti all'interno di spazi circoscritti opportunamente mascherati con siepi, ed ammessi esclusivamente in compresenza di attività produttive autorizzate.

g) caratteristiche costruttive dei fabbricati agricoli

I fabbricati a servizio dell'agricoltura ricadenti in aree urbanizzate e nelle aree agricole ad esse adiacenti, così come i fabbricati a destinazione residenziale, dovranno rifarsi a forme e caratteristiche costruttive tradizionali, escludendo pertanto finiture esterne che siano frutto di sistemi di prefabbricazione elementare che impoveriscono l'aspetto esteriore del manufatto.

h) caratteristiche costruttive dei bassi fabbricati

L'aspetto dei bassi fabbricati e dei volumi tecnici anche se realizzati in corpo a se stante dovranno armonizzarsi alle caratteristiche costruttive e decorative dell'edificio principale, e nel caso di fabbricati funzionali a reti tecnologiche, dovranno adeguarsi, nei limiti consentiti dalle esigenze tecniche, alle tipologie costruttive dei fabbricati circostanti.

i) tettoie

Se non in contrasto con l'articolo 11 bis delle presenti Norme, nelle aree residenziali sono realizzabili tettoie, aperte almeno su due lati a condizione che abbiano struttura portante in legno o con piedritti in mattoni a vista o intonacati, la copertura in tegole curve su orditura in legno e che la superficie complessiva delle stesse non sia superiore ad 1/4 dell'area fondiaria libera da costruzioni, con un massimo di 75 mq e un minimo comunque consentito di 25 mq. L'altezza della tettoia non potrà essere superiore a m 4 al colmo.

art.13 La salvaguardia dei beni culturali e ambientali

Ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 il P.R.G. individua nelle Tavole di Piano i seguenti beni culturali e ambientali da salvaguardare:

- 1) gli insediamenti urbani aventi carattere storico, artistico e/o ambientale e le aree esterne d'interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti;
- 2) i nuclei minori, i monumenti isolati, i singoli edifici ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico, artistico, ambientale o documentario;
- 3) le aree di interesse paesistico ambientale, da sottoporre a vincolo d'inedificabilità.

Tutti gli interventi in qualsiasi modo ammessi dalle presenti Norme dovranno realizzare il restauro conservativo dei monumenti, edifici, manufatti ed elementi vari d'interesse indicati nelle planimetrie del Piano.

A tal fine i relativi progetti saranno corredati da adeguata documentazione sullo stato di fatto (rilievi esterni ed interni in scala almeno 1:100 e fotografie), sulle vicende antecedenti e su eventuali vincoli.

Più precisamente, gli interventi *da effettuarsi su insediamenti, edifici di interesse storico, artistico e ambientale, indicati in cartografia, dovranno* rispettare le seguenti cautele:

- a) le operazioni di manutenzione straordinaria devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, salva restando l'ammissibilità e l'opportunità, nei riguardi di edifici già privi di caratteri tradizionali, dell'adozione delle soluzioni indicate qui di seguito;
- b) i loggiati, i porticati e le balconate continue, con l'eccezione di quelli costituenti aggiunte o rifacimenti recenti o comunque privi di valore storico, artistico o ambientale, dovranno essere attentamente salvaguardati; le chiusure di loggiati e porticati, che risultino ammesse dalle presenti Norme, dovranno essere costituite da eventuali parapetti dell'altezza massima di 1ml, arretrati di almeno 6 cm. dal filo esterno delle strutture di facciata, e, per la parte soprastante, da invetriate collocate sul filo interno dei parapetti stessi, oppure, in assenza di parapetti pieni, sul filo interno delle suddette strutture; balconate e scale esterne deteriorate potranno essere sostituite *con i criteri di cui alla successiva lettera e*; le ringhiere saranno in semplici bacchette verticali di ferro quadro, senza decorazioni particolari. *Ai fini dell'abitabilità, la superficie finestrata di ciascun locale abitabile interno apribile sul loggiato o porticato di cui è ammessa la chiusura, non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso e la superficie dei serramenti di chiusura del loggiato o porticato non dovrà essere inferiore ad 1/6 della somma delle superfici dei pavimenti del loggiato o porticato stesso e di tutti i locali aprentesi sul medesimo.*
- c) le facciate degli edifici e le pareti di chiusura in genere dovranno uniformarsi, per la dimensione, la proporzione e la modulazione dei vari elementi, e in particolare delle aperture, agli edifici circostanti d'interesse storico, artistico ed ambientale, ai quali dovranno pure legarsi per quanto riguarda i materiali (con la tendenziale adozione di intonaci civili tradizionali, e con l'esclusione di rivestimenti lignei, resino-plastici, ceramici, in pietra o altri materiali comunque estranei alle tradizioni locali, e così pure zoccolature in pietra od altri materiali estranei alte più di 80 cm. da terra, salva restando l'ammissibilità di murature totalmente in pietrame nel caso di restauri di preesistenze e negli ambiti in cui tale tecnica abbia caratteri di radicata tradizionalità); *nella scelta dei colori, in assenza di specifiche indicazioni dettate dal Piano del colore, dovrà essere fatto riferimento al campionario disponibile presso l'Ufficio Tecnico*

Comunale. Ad avvenuta approvazione del Piano del colore e dell'arredo urbano le specifiche in esso contenute avranno valore prescrittivo;

- d) le coperture saranno sempre a falde (con l'esclusione di coperture piane se non per volumi tecnici e bassi fabbricati di superficie inferiore a 10 mq), con pendenza massima del 50%, con manto in coppi canali laterizi alla piemontese o simili, "pantalere" ed eventuali cornicioni, abbaini e teste di camino omogenei a quelli validi preesistenti, canali di gronda in lamiera o rame aggettanti rispetto all'eventuale cornicione. *Sulle suddette falde sono ammesse aperture d'ispezione o di aerazione mediante la formazione di abbaini- non conteggiati ai fini volumetrici- nella misura di uno per ogni falda della singola unità immobiliare, distanziati fra loro di almeno m 8.00, con caratteristiche formali e costruttive identiche qualora gli stessi siano ricadenti sulla medesima falda. In specifico gli abbaini dovranno rifarsi a modelli riconducibili per forma costruttiva a manufatti tipici locali e non superare le dimensioni frontali esterne di m 1.80 di larghezza per m 2.20 di altezza. E' altresì consentita la realizzazione di aperture in falda della dimensione massima di 0.70 mq distanziate tra loro o dagli abbaini di almeno m 8.00.*
- e) Sporti e rientranze rispetto al filo della facciata, nel caso di interventi sostitutivi ammessi, sono rigorosamente esclusi. *E' ammessa la costruzione e il ripristino di balconi solo se realizzati con struttura portante costituita da mensole e soprastante tavolato di legno, oppure con struttura portante in cemento armato avente spessore compreso tra cm 12 e cm 15 e spessore massimo sul fronte di cm 12, oppure con lastre e mensoloni in pietra naturale; gli aggetti dovranno avere una forma regolare ed una larghezza massima di m 1.20. Sugli edifici e sui muri prospettanti spazi pubblici o di uso pubblico, ove non siano escluse o limitate dall'applicazione delle norme del Decreto Legislativo 30.4.1992 n. 285 ("codice della strada") e dal relativo regolamento, sono ammesse a partire da mt 4.50 di altezza dal piano medio del marciapiede o del suolo sporgenze massime fino a cm 120 e comunque non potrà essere superata la proporzione di 1/6 tra la larghezza del balcone e la larghezza della via pubblica sulla quale l'oggetto si affaccia;*
- f) i serramenti saranno in legno, con eventuali persiane e ante a battente (ed esclusione di tapparelle avvolgibili). *E' ammesso, in alternativa, l'impiego di serramenti metallici, simili ai tradizionali nelle dimensioni dei telai, dei battenti e delle specchiature;*
- g) le insegne e le scritte pubblicitarie dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione (contestuale all'approvazione del progetto dell'edificio, quando si tratti di intervento edilizio);
- h) le apparecchiature per l'illuminazione e le altre reti tecnologiche, e così pure ogni elemento di arredo urbano, saranno realizzati secondo tipi e soluzioni adeguate al contesto ambientale, sulla base di studi unitariamente predisposti o assunti dagli Organi Tecnici comunali;

- i) le pavimentazioni dei percorsi e degli spazi pubblici, sempre che non corrispondano ad elementi *significativi*, saranno realizzate in blocchetti di porfido, diorite od altro materiale lapideo *o simili* se riservate esclusivamente od anche prevalentemente ai pedoni, e potranno essere in manto bituminoso se destinate al traffico veicolare; i muri di sostegno saranno generalmente realizzati in pietrame, salva restando la consueta realizzazione dei manufatti tecnici in calcestruzzo di cemento e in ferro per gli elementi complementari (cunette, caditoie, chiusini, ringhiere, ecc.);
- l) le opere interessanti i corsi d'acqua dovranno mantenere per quanto possibile i caratteri attuali degli alvei e delle sponde, garantendone tuttavia le migliori condizioni di funzionalità idraulica, e compatibilmente con eventuali esigenze di ordine igienico e di sicurezza;
- m) gli spazi a verde dovranno essere mantenuti nel loro attuale assetto, oppure, nei casi di precedente abbandono, essere fatti oggetto di operazioni di ripristino e di rinnovo dell'impianto culturale, da definirsi contestualmente ai progetti per interventi edilizi che eventualmente coinvolgano gli spazi stessi;
- n) *i muri di recinzione se prospettanti la pubblica via o passaggi privati d'uso pubblico salvo limitazioni per esigenze di sicurezza in ordine alla viabilità potranno avere un'altezza misurata dal piano stradale con parti di recinzioni a giorno non superiore a m 2.20, la delimitazione di proprietà all'interno di corti chiuse potrà essere realizzata mediante siepe o rete metallica, la realizzazione di recinzioni in muratura è consentita per altezza massima di m 0.50.*
- o) *è consentito coprire terrazzi piani esistenti, adiacenti a locali di abitazione, con copertura ad orditura in legno sorretta da pilastri e manto con le caratteristiche precedentemente indicate, fatto salvo il rispetto delle distanze di zona e nei limiti di un'altezza massima dei pilastri non superiore a ml 2.70.*

Gli interventi **dovranno** inoltre tenere conto dei caratteri storico-tipologici del tessuto edilizio, che le Tavole stesse individuano analiticamente.

Con riferimento ai diversi tipi di cellule edilizie su cui si collocano, gli interventi dovranno essere impostati secondo gli indirizzi qui di seguito esposti, e rispettare in modo particolarmente rigoroso le cautele che, fra quelle precedentemente elencate, vengono qui separatamente richiamate:

- *I monumenti e i singoli edifici di autonomo interesse* destinati in ogni caso alla realizzazione del restauro conservativo, potranno subire i soli riassetti necessari per adattarli alle attuali varie esigenze delle stesse funzioni auliche e sociali che le hanno già caratterizzate storicamente e tipologicamente, o a funzioni simili nei cui riguardi gli edifici presentino caratteristiche vocazionali chiaramente riscontrabili.
- *Nel recupero corrente degli edifici di impianto agricolo settecentesco ed ottocentesco* dovrà essere specificamente valutata nei singoli casi, e in modo particolare nei casi caratterizzati da porticati e loggiati, la opportunità di mantenere in funzione i sistemi di scale esterne, eventualmente inglobandole nel recupero dei loggiati, oppure dar luogo ad

un nuovo sistema di collegamento interno. In ogni caso dovrà essere posta particolare attenzione al rispetto delle cautele indicate sotto le lettere b/c/d, in ordine alla salvaguardia od al ripristino dei caratteri dell'involucro dell'edificio. Analogamente, quando si procederà, nell'ambito delle modalità d'intervento stabilite dalle presenti Norme, al recupero per usi abitativi e generalmente civili di annessi rustici, dovranno essere specificamente valutate le opportunità distributive recate dalla trasformazione dei locali nell'ambito delle cortine contenenti i nuclei civili e gli annessi rustici in serie lineare, oppure quelle recate dalla trasformazione dei locali nell'ambito dei rustici giustapposti ai civili. Nel caso delle cortine continue, le cautele cui si dovrà porre particolare attenzione saranno quelle di cui alle lettere c/d/e.

Sui prospetti affacciantesi su pubblica via, indicati in cartografia come accentuazioni di cortina e segnalate come vincolate ai sensi del presente articolo, sono ammessi solo interventi di tipo MO, MS, RR, RS.

- Per gli edifici di impianto urbano anteriori al 39, in particolar modo le tipologie a villa con annesso parco privato, dovranno essere attentamente osservate le cautele di cui al punto a. Eventuali cambi d'uso ed ogni altra trasformazione dovranno essere compatibili con la tipologia dell'edificio e rispettosi dei suoi caratteri morfologici.

- Negli altri edifici, particolarmente quando risultino dal recupero o dalla ricostruzione di precedenti cellule di tipo storico, dovrà tendenzialmente essere evitato l'aggravamento delle distorsioni tipologiche eventualmente recate dalla loro realizzazione.

Quando si debba dar luogo, in applicazione alle presenti Norme, alla delimitazione ed alla formazione di Piani esecutivi, dovranno essere attentamente tenute presenti le indicazioni recate dalle Tavole per quanto riguarda sia le visuali complessive, le direttrici visive e le altre diverse valutazioni d'interesse globale in esse evidenziate, sia la tessitura, l'assetto e l'aggregazione delle cellule nel quadro dei caratteri storico-tipologici del tessuto edilizio, e sia ancora le condizioni puntuali di degrado o di recupero richiamate orientativamente nelle stesse Tavole.

Globalmente, e nell'ambito di quanto stabilito sia dalle presenti Norme per l'operatività nelle aree interessate sia dalle disposizioni legislative relativamente ai beni culturali ambientali, i Piani esecutivi devono prevedere il recupero dei caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia, il recupero degli immobili idonei per funzioni sociali diverse, oltre che degli spazi urbani e del sistema viario storico anche al fine di favorire la viabilità pedonale, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.

Nelle aree di interesse ambientale di cui al punto 3) del primo comma, all'infuori degli interventi esplicitamente previsti delle Tavole del P.R.G. e di quelli strettamente necessari al mantenimento dell'assetto e alla coltivazione del terreno, ivi compresa l'eventuale realizzazione di bassi fabbricati entro i limiti ed alla condizioni di cui al punto 11.8, non

sono ammessi interventi se non sulle costruzioni esistenti, né modificazioni della rete e della larghezza delle strade *private*, delle masse arboree esistenti, degli affioramenti rocciosi e della modellazione del terreno; neppure è ammesso aprire cave, asportare rocce e fossili, né effettuare deversamenti delle acque di uso domestico sul suolo, né modificare l'assetto idraulico del suolo, né costruire muri di sostegno (se non per ragioni di provata minaccia all'incolumità di persone e all'assetto del terreno o di manufatti, e con apposita autorizzazione), né eseguire scavi e movimenti di terra, né costruire discariche di terreni di sterro, macerie o altri rifiuti in genere.

Sulle costruzioni preesistenti ***nelle aree di interesse ambientale*** di cui al punto 3), sono consentiti interventi di manutenzione (MO e MS), restauro e risanamento conservativo (RR e RS) e ristrutturazione (REa e REb), purchè sempre nel rispetto delle stesse cautele ***elencate nei punti precedenti***.

Le stesse cautele ora richiamate devono essere rispettate in ogni intervento ammesso dalle presenti Norme sugli edifici agricoli tradizionali in genere, con esclusione degli impianti e delle infrastrutture collocate nelle apposite aree A2, oltre che delle eventuali nuove unità, impianti e infrastrutture ammessi sulla base di *un Piano di miglioramento o di un programma di sviluppo* secondo quanto previsto al punto 11.8.

All'interno degli ambiti di cui al punto 3) il Comune può procedere alla stipulazione di convenzioni tali da istituire particolari condizioni di fruizione pubblica di percorsi ciclo-pedonali e di spazi di sosta e di ristoro, con la contropartita dell'assunzione, da parte dello stesso Comune, dei corrispondenti oneri sia di manutenzione delle opere che di coltivazione dei terreni.

art. 14 Strade e fasce di rispetto stradale

Fatte salve maggiori limitazioni derivanti dall'osservanza delle distanze definite dalle fasce di rispetto stradale, nelle aree a destinazione residenziale, ad esclusione delle aree RI in cui è ammessa nei confronti delle strade e delle piazze comunali l'edificazione in allineamento ai fabbricati esistenti, la distanza minima per la realizzazione di costruzioni costituenti volume o superficie coperta è stabilita in m. 6.00 misurata dal confine delle strade urbane comunali e di m. 10.00 dal confine delle strade Provinciali e Statali per tutto il tratto di percorrenza all'interno al centro abitato, così come delimitato nella cartografia del Piano.. Le recinzioni potranno essere poste in prosecuzione di fili di fabbricazione esistenti oppure a m. 1.50 dal ciglio stradale.

In riferimento al Nuovo codice della strada (D.L.30.4.1992, N.285 modificato e integrato da D.L.10.9.1993, N.360) all'esterno della perimetrazione del centro abitato, ma all'interno delle zone previste come edificabili la distanza da rispettare dal confine

stradale per l'edificazione di nuove costruzioni anche conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- m 10 per le strade di tipo extraurbana secondaria);*
- m 10 per le strade di tipo F (strada locale, per la quale il regolamento del 16/12/92 non prescrive distanze minime).*

Fuori dai centri abitati le distanze da rispettare dal confine stradale per l'edificazione di nuove costruzioni anche conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- m 30 per le strade di tipo C (strada extraurbana secondaria);*
- m 20 per le strade di tipo F (strada locale);*
- m 10 per le strade vicinali.*

Per la costruzione o la ricostruzione dei muri di cinta le distanze da rispettare dal confine stradale, fuori dal centro abitato, non possono essere inferiori a:

- m 3 per le strade di tipo C ed F*
- m 1.50 per sedi stradali minori, rappresentate dai percorsi ciclo pedonali e dalle strade d'accesso ai fondi rustici.*

Per ogni altra specificazione non riportata inerente le fasce di rispetto stradale si dovrà fare riferimento al Nuovo codice della strada (D.L.30.4.1992, N.285 modificato e integrato da D.L.10.9.1993, N.360) ed al Regolamento di esecuzione(D.P.R. 16/12/92 N. 495).

Nelle fasce di rispetto stradale possono essere ubicati impianti per la distribuzione di carburante e relativi locali di riparazione, assistenza e fornitura ricambi per autoveicoli e ristoro nel rispetto di un rapporto di copertura massimo di 1/10, e comunque non superiori a 300 mq di superficie coperta, con un'area sistemata a verde alberato pari almeno al 30% della superficie territoriale. Le pensiline di protezione dei punti di erogazione non saranno conteggiate ai fini del calcolo della superficie coperta. La procedura per l'autorizzazione all'insediamento seguirà le prescrizioni del D. Lgs. 11/02/98 n. 32.

Nelle stesse fasce di rispetto stradale possono inoltre essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi, sempre che non contrastino con la salvaguardia dei beni culturali ed ambientali. E' consentita la piantumazione e la sistemazione a verde, ed in genere la coltivazione agricola, oltre alla realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e di parcheggi pubblici.

~~*Il tracciato viario veicolare e pedonale in progetto può subire variazioni, senza che queste comportino variante di P.R.G., in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate, od in sede di strumenti urbanistici esecutivi. A seguito di tali eventuali variazioni, le fasce di rispetto seguono il nastro*~~

~~viario in esecuzione secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G. (abrogato con Variante Parziale n. 3 ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 33 del 29.11.2013)~~

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

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

art. 15 altri vincoli di inedificabilità

Il Piano riconosce ed individua come inedificabili le aree di rispetto attorno ai cimiteri, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque reflue, ai corsi d'acqua, ai laghi naturali ed artificiali, ed alle zone umide, nonché alle zone di esondazione e di dissesto geologico.

*Nelle zone di **rispetto cimiteriale** come individuate dalle tavole del P.R.G.C e definite da **Decreto del Sindaco** non sono ammesse nuove costruzioni od ampliamenti di quelle esistenti; sono ammesse manutenzione (MO ed MS), restauro (RR ed RS) e ristrutturazione (REa ed REb), ma senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltretutto la realizzazione di parchi pubblici, anche attrezzati, e di parcheggi.*

*Nelle zone di rispetto per **pubbliche discariche ed impianti di depurazione**, non sono consentiti utilizzazioni implicanti soggiorni delle persone né costruzioni di sorta: sugli edifici esistenti sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria (MO); tali zone di rispetto devono essere asservite alle proprietà degli impianti, e devono avere profondità, ove non individuate del PRG e per eventuali nuovi impianti non previsti, pari a:*

- m 100 per gli impianti di depurazione;*
- m 100 per le pubbliche discariche.*

*Nelle zone di rispetto per **opere di presa degli acquedotti** entro una fascia di m 200 sono esclusi nuovi insediamenti o l'ampliamento di quelli esistenti, è escluso altresì l'impianto o il proseguimento di attività suscettibili di produrre inquinamenti superficiali.*

*Nei confronti degli **elettrodotti** valgono le seguenti fasce di rispetto minime dalla proiezione della linea al suolo, conformi a quanto stabilito dal D.P.C.M. del 23/04/92:*

~~—per impianti fino a 132 KV 10 ml per parte;
—per impianti fino a 220 KV 18 ml per parte;
—per impianti fino a 380 KV 28 ml per parte;
per impianti oltre 380 KV 50 ml per parte;
in esse non sono consentite nuove costruzioni se non in relazione all'esercizio delle linee,
né la coltivazione arborea.
(abrogato con Modifica ai sensi dell'art. 17 comma 12 L.R.56/77 e s.m.i. e integrato con
L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013 approvata con D.C.C. n. del)~~

Distanze di Prima Approssimazione da misurarsi sul terreno per ciascun lato dell'elettrodotto dalla proiezione al suolo del centro linea, conformi a quanto stabilito dalla Legge n. 36 del 22/02/2001, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, dal D.P.C.M. dell'8/7/2003 recante i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50HZ) generati dagli elettrodotti, dal D.M. 29/5/2008, metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto dagli elettrodotti:

- per l'elettrodotto T575 pari a m. 32,
- per l'elettrodotto T525 pari a m. 23.

Nelle fasce definite dalla Distanza di Prima Approssimazione non sono consentite coltivazioni arboree e nuove costruzioni se non acquisito parere favorevole dell'ente proprietario/gestore degli elettrodotti.

Per i restanti elettrodotti presenti sul territorio comunale l'ampiezza delle fasce di rispetto e/o Distanza di Prima Approssimazione sono definite dal proprietario/gestore: anche nelle stesse non sono consentite coltivazioni arboree e nuove costruzioni se non acquisito parere favorevole del proprietario/gestore.”

*Nelle fasce di rispetto di **fiumi e torrenti** così come definite dalle Norme di Attuazione e dalla cartografia di Piano, sono consentiti, sempre che non contrastino con aree di salvaguardia di beni ambientali e culturali, e nei limiti definiti dal regolamento dell'Autorità di Bacino, percorsi ciclopedonali ed aree di sosta attrezzate, è inoltre ammessa l'installazione temporanea di attrezzature sportive compatibili con l'ambiente.*

Lungo le rogge ed i canali irrigui, come stabilito dall'articolo 11 bis ultimo comma delle presenti norme, le fasce di rispetto sono di m 25, all'interno delle quali sono ammessi interventi di carattere conservativo ed ampliamento delle preesistenze a condizione che non si riducano le distanze in atto.

Dall'alveo del torrente Ribes la fascia di rispetto coincide con l'area individuata dall'indagine geologico-tecnica come area di classe III a (art. 11 bis delle presenti Norme), secondo la classificazione di cui alla Circolare del Presidente della Giunta

Regionale n. 7/LAP del 6/05/96, e comunque non inferiore a mt 50 (art. 29 comma 2 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.), mentre la fascia vincolata ai sensi del Decreto Legislativo 490 del 29/10/1999 (già Legge 431/85) è di mt 150.

Dal torrente Chiusella la fascia di rispetto è stabilita in mt 100, (art. 29 comma 1 lettera b della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.) salvo maggiori restrizioni per aree individuate in classe III a (art. 11 bis delle presenti Norme) dall'indagine geologico-tecnica.

Inoltre andranno rispettate le delimitazioni e i vincoli - indicati nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica" -definiti dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (approvato con D.P.C.M. del 24.07.98), dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) adottato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po con Deliberazione n. 1/99 dell'11.05.99 e dallo studio sul Torrente Chiusella approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 35 - 30037/1998 del 02.04.98.

Nelle aree ricadenti in fascia "c"(aree di inondazione per piena catastrofica) valgono i vincoli imposti sulla base della circolare del P.G.R. 08.05.1996 n. 7 LAP.

In caso di sovrapposizione di vincoli prevale il più restrittivo.

L'attraversamento di rogge, canali e corsi d'acqua in genere, dovrà essere realizzata secondo le prescrizioni di leggi e normative in materia di ponti, dovrà avere l'intradosso posto ad un'altezza non inferiore a m 0.50 rispetto al livello di massima piena, salvo diversa richiesta dell'Assessorato Regionale alle OO.PP. e alla Difesa del Suolo, e non dovrà in alcun modo restringere la sezione dell'alveo. Inoltre è fatto divieto di coprire il corso d'acqua per una lunghezza superiore a quella strettamente necessaria per l'attraversamento secondo il tipo di utenza prevista (autoveicoli, macchine agricole, ecc.).

Le aree comprese nelle fasce o aree di rispetto di cui al presente articolo ed all'articolo 14 possono essere computate ai fini dell'edificabilità nelle aree limitrofe, come previsto dall'articolo 27 comma 9 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. Tali aree saranno pertanto fruibili ai fini dell'edificazione soltanto per i settori esterni a dette fasce.

Nelle aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento e nei boschi che assolvono a funzione di difesa dei terreni sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione (art. 30 comma 5 lettera a della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.).

Nelle aree indicate in cartografia come soggette a vincolo idrogeologico (R.D. 30/12/1923 n. 3267) non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'articolo 7 del R.D. 30/12/1923 n. 3267, è condizionato al rilascio di autorizzazione secondo le modalità previste dalla Legge Regionale n. 45 del 9/08/89 e fatte salve le prescrizioni del presente Piano.

art. 16 deroghe

Nel caso di nuova edificazione di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, come definiti con D.P.R. del 27 aprile 1978 n.384, il Sindaco, a norma dell'art.41 quater della legge 17/08/1942 n.1150 dell'art.3 della Legge 21/12/1955 n.1357 previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla osta Regionale, può derogare alle prescrizioni del P.R.G. con la sola eccezione delle distanze da confini e da fabbricati e del rapporto di copertura, il quale non potrà essere superiore ad 1/2 della superficie fondiaria.

Qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata il rilascio della concessione è subordinato alla contestuale stipula di apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale contenente idonee garanzie volte ad assicurare il permanere della destinazione da cui deriva il pubblico interesse

INDICE

CAPO I FINALITA' E CONTENUTI DEL P.R.

	pag.
art. 1 Finalità e contenuti del Piano	3
art. 2 Elaborati del P.R.	4

CAPO II NORME GENERALI

art. 3 Gli strumenti esecutivi	6
art. 4 I programmi di attuazione	6
art. 5 Condizioni generali di insediabilità	7
art. 6 <i>Standards urbanistici</i>	7
art. 7 Condizioni specifiche di ammissibilità degli interventi	7
art. 8 Concessioni, autorizzazioni e convenzioni	8
art. 9 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi	8

CAPO III PRESCRIZIONI OPERATIVE

art. 10 Individuazione e classificazione delle aree ai fini della disciplina d'uso	20
art. 11 destinazioni d'uso, tipi e modalità di intervento per classi di aree	21
<i>art. 11 bis limitazioni della attività edificatoria dovute al rischio geologico</i>	31
art. 12 Modalità generali di intervento edilizio	35
art. 13 La salvaguardia dei beni culturali e ambientali	39
art. 14 Strade e fasce di rispetto stradale	44
art. 15 Altri vincoli di inedificabilità	46
art. 16 <i>Deroghe</i>	49
tabella delle prescrizioni operative	