

COMUNE DI CINAGLIO PROVINCIA DI ASTI



VARIANTE PARZIALE N. 2 AL P.R.G.C. AI SENSI ART. 17 COMMA 7 DELLA L.R. 56/1977 S.M.I.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**URBANISTI:
GIUSEPPE VILLERO
INGEGNERE
VIA PETRARCA 9A - ASTI**

**IL SINDACO
(FULVIO FERRERO)**

**MATTEO BOSIA
INGEGNERE
CORSO ALFIERI 277 - ASTI**

**IL SEGRETARIO COMUNALE
(DOTT.SSA FRANCESCA GIOVINE)**

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(GEOM. DAVIDE ACCOSSATO)**

Approvato con Deliberazione C.C. n. in data

Le modifiche apportate con la presente variante sono così introdotte:

stralci: ~~carattere barrato~~

aggiunte: **carattere arial grassetto rosso**

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1. Applicazione del Piano Regolatore Generale Comunale

Il Piano Regolatore Generale Comunale ai sensi della Legge 17/VIII/1942 n. 1150 e Legge regionale 5/XII/1977 n. 56 si estende su tutto il territorio di Cinaglio ed opera mediante prescrizioni topograficamente e normativamente definite sull'uso del suolo, comprendendo sia l'individuazione delle aree di inedificabilità, sia le norme operative che precisano le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica per le quali sono definite specifiche prescrizioni ammesse per fini edificatori, nonché i tipi ed i modi di intervento.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di concessione o di autorizzazione a norma del titolo VI della predetta legge regionale, deve essere compatibile con le norme e prescrizioni del Piano Regolatore Generale.

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

Art. 2. Validità del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale del comune di Cinaglio è sottoposto a revisione periodica ogni 10 anni e comunque, in occasione della revisione del Piano Territoriale. Esso mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive varianti parziali o generali.

A norma dell'ultimo comma dell'art. 82 della legge regionale n. 56/77, ad approvazione avvenuta del Piano Territoriale, il P.R.G. del Comune di Cinaglio sarà adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali stabilite dal Piano Territoriale stesso.

Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque fino alla approvazione di un nuovo P.R.G., fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della legge regionale n. 56/77.

Art. 3. Contenuto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.)

Il piano Regolatore Generale Comunale indica mediante elaborati cartografici in scala 1/1.000, 1/2.000 e 1/5.000:

- la rete delle principali vie di comunicazione e le rispettive caratteristiche geometriche ai fini della determinazione degli arretramenti delle costruzioni ai sensi del D.M. 1/IV/1968 n. 1404, dell'art. 9 del D.M. 2/1V/1968 n. 1444, dell'art. 28 L.R. 56/1977;
- la definizione del territorio comunale in aree di trasformazione urbanistica ed edilizia ai sensi dell'art. 13 della L.R. 56/77;
- i caratteri da osservare nell'edificazione in ragione della natura e dell'entità degli insediamenti;
- i vincoli generali da osservare in relazione alle condizioni di edificabilità, specifici di carattere edilizio e particolari delle aree di trasformazione urbanistica ed edilizia;
- i vincoli da osservare nel nucleo storico, ambientale, paesistico;
- le aree da destinare a spazi pubblici o riservate ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, ai sensi degli art. 21, 22 della L.R. 56/77 in rapporto agli insediamenti previsti e la loro dislocazione; le aree destinate a formare spazio di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù nonché ad attrezzature pubbliche di interesse generale;
- ogni altro elemento normativo necessario per l'attuazione del piano.

Art. 4. Documenti del P.R.G. di Cinaglio

Il P.R.G. consta dei seguenti documenti ufficiali:

- Relazione illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione;
- Allegati tecnici comprendenti:
 - Relazione geologica tecnica
 - Tav. 1A - carta geologica delle aree di nuovo insediamento
 - Tav. 2A - uso del suolo in atto a fini agricoli e forestali

- Tav. 3A - stato di fatto area urbanizzata - uso degli edifici
- Tav. 4A - stato di fatto area urbanizzata - caratteristiche storico/tipologiche degli edifici;
- Tavole di piano comprendenti:
 - Tav. 1 - planimetria sintetica di piano (1:25000)
 - Tav. 2 - intero territorio comunale - azzonamento (1:5000)
 - Tav. 3 - azzonamento (1:2000)
 - Tav. 4 - aree urbanizzate - tipi di intervento
 - Tav. 5 - viabilità esistente ed in progetto
 - Tav. 6 - infrastrutture primarie
 - Scheda quantitativa

Art. 5. Validità delle disposizioni urbanistiche contenute nel P.R.G.

Le presenti norme e gli altri documenti del P.R.G. sono riferiti, oltre alla disciplina del Codice Civile, alle leggi:

- Legge Urbanistica n. 1150 del 17/VIII/1942 e successive modificazioni;
- Legge n. 167 del 18/IV/1962;
- Legge n. 765 del 6/VIII/1967;
- Legge n. 865 del 22/X/1971 "Norme sulla espropriazione per pubblica utilità";
- Legge n. 166 del 22/V/1975;
- Legge n. 10 del 27/1/1977 "Norme sull'edificabilità dei suoli";
- Legge n. 457 del 5/VIII/1978 "Norme per l'edilizia residenziale";
- Legge Regionale n. 56 del 5/XII/1977 "Tutela ed uso del suolo";
- Legge 3/XI/1952 n.1902 "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori e successive modifiche;
- Testo unico delle Leggi Sanitarie 27/VIII/1934 n. 1265 e relativi regolamenti e successive modifiche;
- Testo unico della Legge Comunale e Provinciale R.D. 3/111/1934 n. 383 e relativi regolamenti;
- Legge 1/VI/1931 n. 886 sul regime giuridico delle proprietà in zone militarmente importanti;
- Legge 20/XII/1932 n. 1849 sulle servitù militari;
- Legge sulla protezione del patrimonio forestale 30/XII/1923 n. 3267 e prescrizioni di massima, Polizia Forestale per la Provincia di Asti;
- Leggi sulla tutela del patrimonio artistico e storico 1/VI/1939 n. 1089 e sulla protezione delle bellezze naturali 29/VI/1939 n. 1497 e Decreti di vincoli relativi e regolamenti di esecuzione;
- Testo Unico delle Leggi sulle acque e sugli impianti elettrici (R.D. 11/ XII/1933 n. 1775 e successive modifiche);
- Legge 13/VII/1966 n. 615 sui provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico;
- Legge Regionale dell'8/XI/1974 n. 32 "Provvedimenti per la depurazione delle acque; disciplina degli scarichi delle attività produttive";
- Legge del 10/V/1976 n. 319 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento";
- Legge 27/XII/1941 n. 1570 sui servizi antincendi;
- Legge del 25/XI/1962 n. 1962 sulla condotta dei lavori;
- Regolamento Generale per l'igiene del lavoro (R.D. 14/IV/1927 n. 530) e successive norme;
- Norme Generali per l'igiene sul lavoro (D.P. 19/III/1958 n. 303);
- Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro (D.P. 27/VI/1955 n 547) - (D.P. 7/I/1956 n. 164) - (D.P. 19/III/1956 n. 302);
- Norme per la progettazione e l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a struttura metallica, per l'accettazione dei leganti idraulici e dei materiali da costruzione (RR.DD. 16/XI/ 1939 n. 2228 – 2230 - 2231 - 2232 - 2234 - 2235, Legge 5/XI/1971 n. 1086 e relativo regolamento pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 22/VIII/1972; D.M. 30/V/1972;
- Disposizioni legislative e regolamenti per la progettazione di scuole, ospedali, cimiteri, alberghi, edifici industriali, locali di pubblico spettacolo e altri impianti ed attrezzature speciali;
- D.M. n. 1404 del 1/IV/1968 "Distanze minime a protezione del nastro stradale";
- D.M. n. 1444 del 2/IV/1968"Limiti inderogabili di densità edilizia;
- D.M. 7/XI/1968 "Deroga all'art. 17 della Legge 6/VIII/1967 n. 765";

- D.M. n. 3210 del 28/X/1967 "Istruzioni per l'applicazione della Legge 6/ VIII/1967 n. 765";
- Legge Regionale n. 69/78;
- Legge n. 94 del 25/III/1982;
- Legge n. 47 del 23/IV/1985.

Nel caso di abrogazione di alcuno o tutti i suddetti strumenti legislativi e/o di emanazione di altri che li sostituiscono in tutto od in parte modificandoli, il P.R.G. sarà oggetto di adeguamento o di revisione, ferma restando la propria validità legislativa e normativa di cui agli art. 1 e 2 delle presenti norme tecniche d'attuazione.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 6. Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale viene attuato:

- a) con intervento diretto mediante semplice conseguimento della concessione o dell'autorizzazione;
- b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio della concessione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

- i piani particolareggiati, di cui agli articoli 13 e seguenti della Legge 17/VIII/1942 n. 1150 e successive modificazioni e all'articolo 27 della Legge 22/X/1971 n. 865;
- i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18/IV/1962 n. 167 e successive modificazioni;
- i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli art. 43, 44, 45 della L.R. n. 56 del 5/XII/1977;
- i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. n. 56 del 5/XII/1977;
- i piani di recupero di cui all'art. 28 e seguenti della legge 457 del 5/ VIII/1978 e dall'art. 41 bis della L.R. n. 56 del 5/XII/1977, mod. L.R. 50/1980;
- i piani delle aree per insediamenti produttivi, di cui all'art. 42 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

Per la formazione di detti strumenti si applicano le norme delle Leggi relative e successive modificazioni.

Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate dal P.R.G.

In sede di formazione del Programma di Attuazione o con specifiche deliberazioni consiliari possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e del programma di attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del Programma di Attuazione anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati. Le procedure di formazione dei comparti di cui al presente articolo sono definite all'art. 46 della L.R. n. 56/77.

Art. 7. STRALCIATO

Art. 8. STRALCIATO

Art. 9. STRALCIATO

Art. 10. STRALCIATO

Art. 11. STRALCIATO

Art. 12. STRALCIATO

Art. 13. STRALCIATO

Art. 14. STRALCIATO

Art. 15. STRALCIATO

Art. 16. Interventi soggetti a concessione

Il proprietario, titolare di diritto reale, e colui che - per qualsiasi altro valido motivo - abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono richiedere al Sindaco, documentando le loro rispettive qualità,

la concessione o l'autorizzazione a norma dei successivi articoli, per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale, per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, per utilizzazione delle risorse naturali e per la manutenzione degli immobili. Non sono necessarie né la concessione né l'autorizzazione:

- a) per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G. e/o degli strumenti urbanistici esecutivi;
- b) per l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;
- c) per l'impianto, la scelta o le modificazioni delle colture agricole;
- d) per gli interventi di manutenzione ordinaria.

Ogni Comune deve tenere in pubblica visione i registri delle domande e delle concessioni ed autorizzazioni rilasciate.

La domanda di concessione o di autorizzazione deve essere corredata da un adeguato numero di copie della documentazione da tenere a disposizione del pubblico per la visione e per il rilascio di copie.

La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata.

La convenzione o l'atto di impegno unilaterale, di cui agli articoli 25 e 49 della L.R. n. 56 del 5/XII/1977, debbono essere trascritti nei registri immobiliari.

In particolare sono soggette a concessione le seguenti opere:

- a) nuova costruzione e ampliamento, sopraelevazione di edifici;
- b) restauro, risanamento nei casi previsti dall'art. 7 della L. 94/82 e ristrutturazione di edifici;
- c) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni;
- d) demolizioni parziali e totali di edifici e manufatti;
- e) collocamento, modificazione, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni e altri manufatti;
- f) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, discariche e rinterri;
- g) sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto;
- h) apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili, ed esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo, di punto e di rete;
- i) costruzione di vani nel sottosuolo;
- j) collocamento, modificazione o rimozione di apparecchiature e di impianti diversi da quelli di cui alla lettera g dell'articolo 17;
- k) apertura ed ampliamento di cave e torbiere sfruttamento di falde acquifere minerali e termali;
- l) costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio, diverse da quelle di cui alla lettera a del comma seguente;
- m) costruzioni temporanee e campeggi;
- n) ogni altra opera e interventi non richiamati ai seguenti commi, ogni altra opera salvo quella di cui all'art. 17 delle presenti N.d.A.

Qualora l'opera ricada in area soggetta a piano esecutivo convenzionato, la relativa domanda di concessione dovrà essere preceduta dalla approvazione del piano esecutivo convenzionato a norma degli articoli 43 e 44 della L.R. n. 56/77.

Art. 17. Interventi soggetti ad autorizzazione

Sono soggetti ed autorizzazione, rilasciata dal Sindaco su richiesta degli aventi titolo e nel rispetto dei piani vigenti, i seguenti interventi:

- a) l'occupazione, anche temporanea, di suolo pubblico o privato con depositi, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere, e quelli per baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;
- b) la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari, ivi comprese la realizzazione e integrazione dei servizi igienici - sanitari e tecnologici nei limiti di cui al successivo articolo 23;
- c) le tinteggiature esterne degli edifici, la formazione e le sostituzione di intonaci e rivestimenti esterni;

- d) il taglio di boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico e di ambiente;
- e) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse dalle minerali e termali;
- f) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento e di attendamenti;
- g) le opere necessarie all'allacciamento degli immobili ai pubblici servizi;
- h) le opere e gli impianti necessari al rispetto delle normative in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi, nonché all'igienicità ed idoneità del posto di lavoro, purché tali da non comportare incrementi nelle superfici utili di calpestio;
- i) le coperture pressostatiche per attrezzature sportive;
- j) le opere di restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali;
- k) le opere costituenti pertinenze: intendendosi per tali quelle costituenti a catasto servizio complementare e che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituita e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l) le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi, che con siano funzionali ad una successiva attività costruttiva.

L'istanza di autorizzazione è corredata da elaborati grafici che documentino lo stato di fatto e consentano una chiara lettura degli interventi previsti nonché dai provvedimenti abilitativi richiesti da leggi e regolamenti; l'istanza di autorizzazione per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo è corredata inoltre dall'impegno alla conservazione della destinazione d'uso in atto e dall'eventuale dichiarazione che le opere stesse non richiedano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore.

Il Sindaco può subordinare il rilascio dell'autorizzazione al preventivo parere della Commissione Edilizia.

Nel caso in cui le opere eseguite risultino difformi dall'autorizzazione concessa e dalla richiesta di autorizzazione, il Sindaco revoca le autorizzazioni di abitabilità e di usabilità dei locali interessati e applica l'articolo 221 capoverso del T.U. leggi sanitarie R.D. 27 luglio 1934 n. 1265.

L'autorizzazione del Comune per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e alla installazione di apparecchiature e strumenti di prova. L'autorizzazione può essere revocata dall'Amministrazione comunale, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico.

I tagli dei boschi devono ricevere preventiva autorizzazione del Presidente della Regione che potrà subordinarli all'obbligo della ripiantumazione e ad idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio boschivo.

Dalla disciplina prevista dal presente articolo sono esclusi i tagli di pioppi e delle altre colture industriali da legno, i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalvatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le seguenti opere:

- a) le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli, non comprese nel precedente 1° comma ad eccezione delle serre aventi caratteristiche di struttura fissa;
- b) le opere di manutenzione ordinarie degli edifici;
- c) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco fatto salvo ogni successivo adempimento necessario;
- d) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione degli edifici.

Si richiamano i disposti dell'articolo 56 (interventi soggetti ad autorizzazione), dell'articolo 48 e 49 (caratteristiche e validità della concessione) e degli articoli 54 (concessioni per costruzioni temporanee e campeggi), 55 (concessioni per discariche, rinterri, per attività estrattive) della L.R. 56/77 che si intendono integralmente riportati, nonché i disposti dei successivi articoli 48 (autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale), 50 (opere in aree attigue a strade provinciali e statali),

52, 53 (vincolo ai sensi della legge 1089/1939 e 1497/1939).

Art. 18. Contenuto ed elaborati allegati alla domanda di autorizzazione o concessione

Il proprietario o l'avente titolo deve presentare domanda di concessione o di autorizzazione indirizzata al Sindaco specificando:

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

Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

- a. per movimenti di terra
 - titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;
 - estratto di mappa della località atto a individuare l'esatta posizione dell'area;
 - planimetria e sezioni atti a individuare le opere da eseguirsi in scala idonea all'importanza e al carattere delle opere stesse;
- b. per abbattimento di alberi ad alto fusto
 - titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;
 - estratto di mappa;
 - planimetria 1 : 500 del rilevamento dell'area, con indicazione dell'attuale sistemazione a verde degli alberi esistenti e di quelli che si intende abbattere;
 - fotografie;
- c. per demolizioni
 - breve relazione illustrativa;
 - titolo di proprietà o di disponibilità dell'immobile da demolire;
 - estratto di mappa, atto ad individuare l'esatta ubicazione dell'area in cui sorge l'opera;
 - piante in scala non inferiore all' 1 : 200;
 - fotografie atte ad illustrare la costruzione e l'ambiente circostante;
 - servitù e vincoli eventuali interessanti la località e l'edificio;
- d. per interventi di manutenzione straordinaria
 - breve relazione delle opere da eseguire; detta relazione può essere esposta nella stessa domanda di autorizzazione;
 - titolo di proprietà o disponibilità dell'edificio;
 - disegni e/o fotografie atti ad individuare dettagliatamente tutte le opere previste e la sistemazione finale risultante;
 - nel caso di restauro di parti esterne, fotografie atte ad illustrare la costruzione e l'ambiente circostante;
 - rilievo delle parti interessate in scala 1 : 100 con eventuali particolari 1 : 20;
 - piante, sezioni e prospetti del progetto di restauro in scala 1 : 100 con particolari in scala non inferiore a 1 : 20;
- e. per restauri, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, nuove costruzioni
 - breve relazione illustrativa;

- titolo di proprietà o di disponibilità dell'area o dell'edificio;
- estratto del Piano Regolatore Generale o piano esecutivo riguardante la zona in cui trovasi la proprietà del richiedente, esteso ad una zona di almeno 150 metri circostante la proprietà del richiedente;
- estratto di mappa della località in scala catastale, esteso ad una zona di almeno 50 metri circostante la proprietà del richiedente, con indicazione:
 - dell'orientamento;
 - dei fogli e numeri di mappa;
 - degli spazi pubblici esistenti;
 - delle costruzioni esistenti;
 - della costruzione progettata e interessata dal progetto, tinteggiata con colore facilmente distinguibile dalle altre;
 - degli immobili o parti di immobili da demolire, tinteggiati in colore giallo;
- planimetria generale nella scala 1 : 500 con quote planimetriche e altimetriche che indichi:
 - le distanze dell'edificio in oggetto dai confini di proprietà, dalle costruzioni finitime e dagli spazi pubblici;
 - la larghezza degli spazi pubblici e di quelli privati ad uso pubblico, limitrofi e circostanti;
 - le ampiezze degli spazi liberi;
 - le altezze degli edifici esistenti nell'immediato intorno della proprietà interessata (da indicare con la semplice numerazione dei piani fuori terra se trattasi di abitazioni con camere di altezza normale; da precisare dopo rilevamento altimetrico se trattasi di costruzioni di altro tipo);
 - la sistemazione delle aree a parcheggio ed a verde;
- piante quotate in scala 1 : 100 di tutti i piani (ad esempio: sotterraneo, piano terreno, primo piano, piano tipo, tetto);
- sezioni quotate in scala 1 : 100 in numero sufficiente per la comprensione del progetto;
- disegni di tutte le fronti del fabbricato in scala 1 : 100, con indicazione delle finiture delle coperture, delle quote riferite ai piani stradali e quanto altro occorra per illustrare i rapporti altimetrici e i caratteri architettonici dell'edificio rispetto alle costruzioni confinanti ed all'ambiente circostante (vedi normativa di area);
- particolari in scala 1 : 20 o 1 : 10 delle facciate, con indicazione dei materiali e dei colori che si impiegano;
- indicazione del punto o dei punti di allacciamento della fognatura
- interna con i collettori esterni; in assenza di questi, indicazione di come si intendono smaltire le acque luride e posizione delle opere relative;
- tabelle con i computi delle superfici relative al lotto, alle aree coperte e libere, della cubatura costruibile e costruita, delle aree a parcheggio e di quelle a verde privato, di quant'altro occorre per giudicare la rispondenza del progetto al presente regolamento;
- eventuale atto di accordo con i vicini qualora risulti necessario per le deroghe delle distanze dai confini;

f. per le recinzioni

- titolo di proprietà o disponibilità dell'area;
- un estratto di mappa relativo all'area interessata;
- un progetto e una sezione quotata in scala non inferiore a 1 : 20;

- particolari in scala 1 : 10, con indicazioni dei materiali;
- g. per la collocazione di tende, insegne ecc.
 - breve relazione delle opere da eseguire;
 - titolo di proprietà o disponibilità dell'area ed edificio;
 - disegni e fotografie atti ad individuare lo stato attuale delle opere;
 - prospetti e sezioni delle opere da eseguire in scala 1 : 20;
- h. opere riguardanti fognature, acquedotti ecc.
 - titolo di proprietà, o altri documenti idonei a comprovare il legittimo interesse dei richiedenti all'esecuzione dell'opera;
 - breve relazione illustrativa;
 - planimetria generale in scala catastale della località con indicazione dell'opera;
 - disegni in scala 1 : 500 dell'opera;
 - sezioni trasversali e altri particolari in scala non inferiore a 1 : 20;
- i. per apertura di strade private
 - la documentazione di cui ai punti 1,2,3,4 di "h";
 - planimetria quotata della località in scala catastale 1 : 1000, con l'indicazione degli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti e della strada di progetto;
 - progetto planimetrico della strada in scala catastale con profili longitudinali e sezioni trasversali nelle scale idonee ad una chiara illustrazione delle opere che si intendono eseguire;
 - progetto delle eventuali opere d'arte in scala 1 : 100, oppure 1 : 200.

Tutta la documentazione deve essere presentata in triplice copia. Una copia dei disegni deve essere debitamente bollata a norma di legge.

Per i progetti di opere che interessano immobili di particolare pregio artistico o storico o che dovessero sorgere in zone di particolare valore ambientale o paesaggistico anche non vincolate ai sensi delle leggi vigenti, il Sindaco può richiedere la presentazione del preventivo parere della Sovrintendenza ai Monumenti di competenza territoriale o dagli uffici regionali competenti per i piani paesistici e di tutela ambientale.

Qualora la documentazione presentata non sia completa, la pratica non viene accettata dall'Ufficio comunale.

In ogni caso l'Amministrazione può richiedere documentazione suppletiva per giungere ad una chiara comprensione ed individuazione dell'intervento previsto.

La decorrenza dei termini viene comunque fissata dalla data di integrazione degli atti ed elaborati mancanti.

Art. 19. Caratteristiche e validità della concessione

Fatti salvi i casi previsti dall'articolo 9 della legge 28/1/1977 n° 10 per la concessione gratuita e quelli di cui all'articolo 7 per l'edilizia convenzionata, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

In ogni caso le condizioni apposte alle concessioni devono essere accolte dal proprietario del suolo o dell'edificio con atto di impegno unilaterale accettato dal Comune.

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa che abbiano titolo sul bene oggetto della concessione stessa. La voltura della concessione deve essere richiesta al Sindaco. Si applicano alla voltura le prescrizioni di cui all'articolo 18.

Ai fini dell'applicazione dell'articolo 7 della legge numero 10 del 28/I/ 1977 si fa riferimento alla convenzione - tipo regionale alla quale devono uniformarsi le convenzioni comunali e gli atti di impegno unilaterale sostitutivo della convenzione, che dovranno essere sottoscritti dal proprietario e dal concessionario qualora la concessione venga rilasciata a persona diversa dal proprietario. Essa contiene essenzialmente:

- a. gli elementi progettuali delle opere da eseguire;

- b. l'indicazione delle destinazioni d'uso vincolati opere da eseguire e le loro caratteristiche tipologiche e costruttive;
- c. il termine di inizio e di ultimazione delle opere;
- d. la descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per cui è previsto l'impegno alla diretta esecuzione da parte del proprietario, con le relative garanzie finanziarie per l'importo pari al costo dell'opera maggiorato dei prevedibili aumenti nel periodo di realizzazione;
- e. la determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, dedotta l'eventuale aliquota corrispondente alle opere di cui alla lettera d;
- f. i prezzi di vendita ed i canoni di locazione;
- g. le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, nonché le modalità per la esecuzione in danno del proprietario in caso di suo inadempimento.

Le concessioni relative a singoli edifici non possono avere durata complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario e che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

Qualora entro i termini suddetti i lavori non siano stati iniziati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

Art. 20. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Ai fini della determinazione del contributo di cui all'articolo 5 della legge 28/1/1977 n° 10 e della applicazione dei provvedimenti espropriativi, di cui alla legge 22/X/1971 n° 865, le opere di urbanizzazione sono le seguenti:

Opere di urbanizzazione primaria:

- a . opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b . sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
- c . opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d . rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e . sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- f . spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- g . reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b.;

Opere di urbanizzazione secondaria:

- h . asili nido e scuole materne;
- i . scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
- l . scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
- m . edifici per il culto;
- n . centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- o . giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago; opere di urbanizzazione indotta:
- p . parcheggi in superficie, in soprassuolo e sottosuolo, sovrappassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- q . impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
- r . mense pluriaziendali e servizio di insediamenti industriali o artigianati;
- s . impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
- t . impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
- u . sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
- v . manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

Art. 21. Indici e parametri urbanistico-edilizia

a. Superficie territoriale - S.T., espressa in mq.

E' data dalla superficie fondiaria e dalle aree destinate dal P.R.G. alla viabilità pedonale e veicolare, e ad impianti pubblici limitatamente alle aree di arredo urbano, e alle aree di interesse zonale e comunale.

Ai fini della definizione della capacità edificatoria la S.T. può essere formata anche da aree non contigue ricadenti nel distretto urbanistico ad eccezione della superficie fondiaria di cui è richiesta tassativamente la unitarietà;

b. Superficie fondiaria - S.F., espressa in mq.

E' la superficie di pertinenza delle costruzioni misurata al netto delle aree destinate dal P.R.G. alla viabilità pedonale e veicolare e di quelle destinate a impianti pubblici;

c. Superficie coperta - S.C.

E' data dalla proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni.

Dal computo della superficie proiettata sono esclusi i balconi, cornicioni, le logge aperte non coperte;

d. Superficie utile – S.U., espressa in mq.

E' data dalla somma di tutte le superfici di calpestio dei piani fuori terra, misurate:

- al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale ecc...);

- al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte, delle sovrastrutture tecniche.

b. Superficie non residenziale – S.n.R., espressa in mq.

E' la superficie utile non residenziale, destinata a servizi ed accessori dell'abitazione, quali:

- cantine, soffitte, locali di impianti tecnologici ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi;

c. Indice di densità edilizia territoriale - I.T.:

esprime il volume massimo edificabile per ogni mq di superficie territoriale;

d. Indice di densità edilizia fondiaria - I.F.:

esprime il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria. Il volume complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quello che si ottiene applicando I.T. alla S.T.;

e. Indice di utilizzazione territoriale - U.T.:

esprime la massima superficie utile edificabile per ogni mq di superficie territoriale;

f. Indice di utilizzazione fondiaria - U.F.:

esprime la massima superficie utile edificabile per ogni mq di superficie fondiaria.

La superficie utile complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quella che si ottiene applicando la U.T. alla S.T.;

l. Rapporto di copertura - R.C.:

è dato dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

m. Volume V, espresso in mc.

E' la somma dei volumi di tutti gli spazi edificati misurati al filo esterno delle murature perimetrali. Per il computo si assume come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio abitabile ed il piano di campagna naturale.

La distanza media viene definita come rapporto tra la superficie complessiva delle fronti dell'edificio, misurate tra il piano di campagna naturale e l'intradosso dell'ultimo piano abitabile, ed il perimetro dell'edificio.

Qualora l'ultimo piano abitabile sia racchiuso da tetto a falde (sottotetto), dovrà essere computato nel volume complessivo anche il volume effettivo del sottotetto, sempre all'intradosso del solaio di copertura.

La parte di volume interrato eventualmente destinata a residenze e uffici partecipa al computo dei

volumi.

Non sono computati ai fini della determinazione del volume complessivo le logge aperte ed i volumi tecnici non inclusi nel corpo del fabbricato.

- n. Altezza massima H max, espressa in metri lineari.
E' la differenza fra la quota media del piano stradale (se l'edificio fronteggia una strada pubblica) o del piano di campagna al perimetro dell'edificio, e la quota della linea di gronda. nel caso di differenti altezze di gronda, deve essere sempre considerata la quota di valore massima). Per piano di campagna si intende quello naturale prima delle sistemazioni definitive connesse alla edificazione;
- o. Numero dei piani – n. p.
E' costituito dal numero dei piani abitabili (ivi comprese le eventuali soffitte abitabili) ed esclusi i piani interrati o seminterrati;
- p. Distanze - espresse in m. lineari.
Sono valutate a partire dal filo di fabbricazione degli edifici, intendendo per filo di fabbricazione il perimetro esterno delle murature, con la sola esclusione degli spazi aperti a sbalzo (massimo non computabile m. 1,50) come i balconi e simili:
- distanza tra edifici e ciglio stradale (o asse stradale): sono valutate tra il ciglio stradale esistente (o di progetto di P.R.G.C. qualora sia previsto un allargamento della sede stradale) e lo spigolo o facciata del fabbricato più vicino al ciglio stesso (facciata quanto questa sia parallela al ciglio stradale), perpendicolarmente al ciglio;
 - distanze di edifici dai confini: valgono in analogia le norme tra edificio e ciglio stradale;
 - distanze tra edifici: sono valutate tra gli spigoli o le facciate (quando queste siano parallele) più vicine degli edifici.

Art. 22. STRALCIATO

Art. 23. Tipi di intervento

A norma dell'articolo 13 della L.R. n° 56 del 5/XII/1977 il P.R.G. del Comune di Cinaglio prevede i seguenti tipi di intervento:

- conservazione d'immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- completamento;
- nuovo impianto.

a . Manutenzione ordinaria:

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

Sono opere di manutenzione ordinaria:

- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento degli intonaci;
- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazione e sostituzione di infissi e pavimenti esterni ed interni;
- sostituzione di rivestimenti esterni ed interni;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- opere di allacciamento di immobili a pubblici servizi.

Ove nelle opere sopra descritte, riguardanti le parti esterne degli edifici, si preveda l'impiego di materiali con caratteristiche diverse da quelle dei materiali originari, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto ad autorizzazione secondo le modalità previste dall'articolo 18.

b . Manutenzione straordinaria:

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

Sono opere di manutenzione straordinaria:

- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne;
- integrazione dei servizi igienici e impianti tecnici;
- rifacimento e sostituzione di elementi architettonici esterni (inferriate, ringhiere, cornicioni, zoccolature, infissi, ecc...);
- demolizione e costruzione di tramezzi interni;
- sostituzione delle strutture orizzontali (volte e solai) senza alterazioni di quota;
- sostituzione delle coperture senza modifiche alle altezze di gronda e dei colmi, della dimensione, della posizione e della pendenza delle falde.

c . Restauro e risanamento conservativo:

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

Sono opere di restauro e risanamento conservativo:

- ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture esterne, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti. Non è ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.
- ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle, relative all'installazione degli impianti tecnologici, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
- ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari.
- ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici decorativi di pregio. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti e comunque che non alterino l'impianto distributivo dell'edificio.
- ripristino di tutte le finiture interne. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio.
- realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari.
- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

d . Ristrutturazione edilizia:

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

Sono opere di ristrutturazione edilizia:

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

- consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.
 - valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.
 - rifacimento e nuova formazione delle finiture interne, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
 - realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari.
 - installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.
- e . Ristrutturazione urbanistica:
 Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con un altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale
- f . Completamento:
 gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.
- g . Nuovo impianto:
 gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto sono realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 24. Classi di destinazione d'uso degli edifici

Il Piano Regolatore Generale individua le seguenti classi di destinazione di uso degli edifici:

- a) edifici di residenza civile: vi sono ammesse le residenze singole e collettive, uffici, negozi con superficie di vendita inferiore ai 200 mq; locali pubblici, botteghe artigiane inferiori ai 200 mq; autorimesse pubbliche o private, locali di servizio e deposito a servizio delle predette destinazioni;
- b) edifici di servizio: vi sono ammessi depositi inferiori ai 200 mq a servizio dell'abitazione o di attività produttive, incluse quelle agricole, le autorimesse pubbliche o private, gli impianti tecnici;
- c) edifici industriali e commerciali: vi sono ammesse attività artigianali, industriali e commerciali senza limite di superficie, relativi locali di servizio e di deposito, gli uffici, i volumi tecnici, i volumi residenziali per quanto strettamente necessario alla custodia; e nelle misure definite al successivo art. 34
- d) edifici agricoli: vi sono ammesse stalle, fienili e tutte le altre destinazioni necessarie allo svolgimento delle attività agricole di produzione, trasformazione e deposito.

Tutti gli edifici esistenti sul territorio comunale, esclusi quelli soggetti a demolizione, possono essere oggetto d'interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria con mantenimento della destinazione d'uso preesistente. Nel caso di altri interventi il P.R.G. indica la destinazione ammessa per ciascun edificio, in base alle sue caratteristiche urbanistiche, tipologiche e strutturali.

Le destinazioni d'uso ammissibili ai fini del P.R.G. sono raggruppate per classi. Tutti i cambiamenti di destinazione d'uso anche all'interno di una medesima classe sono soggetti a preventiva autorizzazione del Sindaco o ad eventuale concessione onerosa secondo la legislazione vigente, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc, ritenuti compatibili dalle presenti Norme di Attuazione (articolo 48 L.R. 56/77).

Nel caso di aree di nuova edificazione, il P.R.G. indica la destinazione ammissibile per l'area.

Non sono in ogni caso ammesse le attività nocive e moleste. Il Consiglio Comunale potrà decidere l'allontanamento e lo spostamento entro congruo periodo di tempo di tutte le attività, anche preesistenti, che risultino nocive ed in contrasto con il pubblico decoro.

TITOLO III - USO DEL SUOLO-AREE DI INTERVENTO

Art. 25. Aree di intervento

In base a caratteristiche geologiche, storiche, urbanistiche, tipologiche, economiche e sociali il territorio comunale è suddiviso in aree.

In ciascuna area, al fine di determinare l'utilizzazione più congrua al pubblico interesse, sono individuati dal P.R.G. i tipi di intervento e le destinazioni d'uso ammesse.

L'uso del territorio comunale viene regolato dalla destinazione delle seguenti aree:

- a) aree con prevalente funzione residenziale:
 - aree di interesse ambientale; IA
 - aree miste di recupero del tessuto edificato esistente; RE
 - aree residenziali a capacità insediativa esaurita; CE
 - aree residenziali di completamento; CR
 - aree di nuovo impianto; NI
 - aree a parco e a verde privato; VP
 - aree per attrezzature a servizi in insediamenti residenziali; AS
- b) aree con prevalente funzione produttiva:
 - aree artigianali di nuovo impianto; AA
- c) aree destinate ad uso agricolo; E
 - nuclei frazionari rurali; NR

Art. 26. Aree con prevalente funzione residenziale

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione ed ad usi ad essa sussidiari, ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa, quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste, e terziarie in genere.

Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, a orto, o lastricate; in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto.

Nelle seguenti aree a prevalente destinazione residenziale

- **aree miste di recupero del tessuto edificato esistente RE**
- **aree residenziali a capacità insediativa esaurita CE**
- **aree residenziali di completamento CR**
- **aree di nuovo impianto NI**

è ammessa la costruzione di bassi fabbricati da adibire ad autorimessa, deposito o ricovero subordinata all'osservanza delle seguenti disposizioni.

I bassi fabbricati destinati ad autorimessa o deposito e ricovero, qualora non possano trovare idonea collocazione nella volumetria del fabbricato principale o di altri edifici esistenti, potranno, nei limiti di cui alle presenti Norme, per le diverse destinazioni d'uso, essere realizzati nelle aree libere di pertinenza a condizione che in seguito non sia mutata la loro destinazione d'uso e con il rispetto delle seguenti condizioni:

- a) **la superficie coperta relativa a bassi fabbricati destinati ad autorimessa, deposito e ricovero dovrà al massimo essere pari a 1 m² ogni 10 m³ di volume utile, con un limite di 50 m², per ogni unità immobiliare;**
- b) **la superficie coperta complessiva dei fabbricati esistenti e in progetto risultante dall'intervento non sia superiore al 50% della superficie fondiaria: la verifica della superficie coperta deve essere effettuata in ogni caso, al lordo dei fabbricati esistenti sul lotto;**
- c) **l'altezza massima consentita non sia superiore a 2,50 m;**
- d) **non sono ammesse coperture a tetto piano (fatto salvo per le autorimesse interraste) o realizzazioni con lamiera metallica od altro materiale equivalente, ma soltanto manti di copertura in tegole;**
- e) **il distacco dai confini dovrà osservare i disposti dei cui all'art. 873 e seguenti del Codice Civile;**
- f) **il distacco minimo dagli edifici esistenti nelle proprietà confinanti è di 5,00 m;**
- g) **il distacco dalle aree pubbliche dovrà comunque essere non inferiore a 3,00 m;**
- h) **il distacco minimo dal fabbricato principale è di 5,00 m.**

E' ammessa la realizzazione di bassi fabbricati destinati ad autorimessa o deposito e ricovero direttamente collegati all'edificio principale senza che questi siano soggetti a verifica volumetrica a condizione siano rispettate le prescrizioni di cui al presente articolo e quelle contenute nelle presenti Norme di Attuazione nonché le leggi e regolamenti di igiene e sanità in vigore.

E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati destinati ad autorimessa o deposito e ricovero interrati senza che questi siano soggetti alla verifica del rapporto di copertura a condizione che:

- **il solaio piano di copertura sia sistemato con tappeto erboso;**
- **l'altezza interna netta non sia superiore a 2,40 m e che comunque siano rispettate le condizioni di cui al**

Decreto 1° febbraio 1986 "Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili".

Saranno comunque considerati interrati i fabbricati in cui l'intradosso del solaio di copertura non supera il "piano di campagna sistemato", eventualmente incrementato di 0,50 m , qualora particolari condizioni del suolo lo richiedano e comunque con il consenso del confinante.

Qualora i bassi fabbricati siano destinati a "ricovero" per animali domestici da cortile, il numero di questi animali dovrà essere strettamente limitato al soddisfacimento delle esigenze del/dei nucleo/i familiare/i e dovranno essere rispettare le norme di igiene e sanità in vigore.

Il rapporto di copertura cui al secondo comma lettera b) del presente articolo deve essere verificato allorché il basso fabbricato destinati ad autorimessa o deposito e ricovero venga realizzato in tempi successivi alla data di realizzazione del fabbricato principale.

Nel caso il basso fabbricato destinati ad autorimessa o deposito e ricovero venga realizzato contestualmente all'edificio principale, il rapporto di copertura da osservarsi è quello stabilito per la realizzazione del fabbricato principale.

Nel caso di bassi fabbricati destinati ad autorimessa o deposito e ricovero staccati dall'edificio principale, realizzati contestualmente o in tempi successivi al fabbricato principale, il rapporto di copertura deve essere verificato al lordo di tutte le costruzioni esistenti e in progetto sull'area fondiaria.

Ai fini del rispetto dei distacchi e delle distanze, i bassi fabbricati destinati ad autorimessa o deposito e ricovero formanti corpo unico con l'edificio principale devono osservare le norme stabilite per le costruzioni per le distanze dai confini e tra fabbricati.

Sull'area di pertinenza fondiaria residenziale è ammessa l'installazione di strutture mobili (gazebo, pergole, ecc.) a copertura di spazi per relax.

Distanza minima dai confini = 1,50 m salvo assenso del confinante.

Art. 27. Aree di interesse ambientale IA

Sono definite aree di interesse ambientale le parti di territorio comunale comprendenti la porzione dell'insediamento urbano di interesse ambientale, o semplicemente documentario; ha tale destinazione il nucleo più antico del Comune.

In tale area, sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento, la ricostituzione ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Per gli immobili in cui è ammesso l'intervento diretto, il P.R.G. fissa, con vincolo topograficamente definito, i tipi di intervento necessari e/o consentiti.

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che riguardi esclusivamente opere interne.

Con gli interventi di ristrutturazione edilizia non sono consentite modifiche di volumetria e di altezza degli edifici esistenti, salvo l'eliminazione di parti non coerenti con l'organismo architettonico originario dell'edificio e quelli inerenti alla chiusura di strutture agricole non più utilizzate.

Non è consentita la demolizione e ricostruzione di edifici.

In ogni caso il Comune può, con specifiche deliberazioni consiliari (art. 32 L.R. 56/77), indicare gli immobili, i complessi edilizi e le aree dove l'intervento di recupero è subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo, da realizzare da parte dei privati, anche con interventi di edilizia convenzionata, assistito o meno dal contributo dello stato, o direttamente dal Comune mediante l'impegno dei fondi destinati da leggi di settore al recupero del patrimonio abitativo e dei proventi delle concessioni e delle sanzioni, a norma dell'art. 12 della legge n° 10/77.

In ogni caso gli interventi su tutti gli edifici inclusi nell'area dovranno essere compatibili con le seguenti norme.

E' fatto divieto:

- di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);
- di sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- di sostituire le coperture in coppi con materiali di diverse caratteristiche; le coperture in coppi piemontesi, ove parzialmente compromesse da in cauti interventi di manutenzione, andranno ripristinate nel tempo.

In ogni caso:

- non sono ammesse scale esterne aggettanti rispetto al filo dei balconi e la formazione di maniche interne;
- la chiusura dei volumi riutilizzati dovrà essere effettuata senza alterare i caratteri tipologici della preesistenza. In particolare, in presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico,

la loro chiusura potrà essere effettuata mediante vetrata interna che lasci chiaramente in vista il disegno di facciata originario;

- i tamponamenti in muratura dovranno essere eseguiti nello stesso materiale delle preesistenze (mattoni pieni a vista o muratura intonacata e tinteggiata);
- eventuali nuovi balconi dovranno essere realizzati con tecniche e disegno simili a quelli preesistenti, o in alternativa con ringhiere realizzate a semplici bacchette dritte con ferri pieni e corrente in ferro a piattina e avere un oggetto non superiore a m. 2,20;
- le aperture dovranno avere taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti e persiane in legno.

Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G., si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza dell'intervento, allo smantellamento delle pavimentazioni eseguite con manti bituminosi o cappe cementizie, ed al ripristino delle pavimentazioni originarie o alla sistemazione a verde per giardini, orti o prati. Le nuove pavimentazioni e quelle da ripristinare saranno realizzate, sia in suolo pubblico che privato, con ciottoli, lastre di pietra o altri materiali litoidi.

Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G. si dovrà altresì provvedere alla eliminazione di tettoie, baracche, e ogni altra costruzione a destinazione accessoria, ritenute, in sede di rilascio della concessione, incompatibili con l'ambiente.

Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, tinteggiature.

L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata con apparecchiature a luce bianca e dello stesso tipo dovranno essere le insegne luminose, con esclusione di apparecchiature a luce colorata.

Gli interventi sugli edifici indicati in Tav. 4A come "edificio di particolare valore ambientale" sono soggetti alle norme del presente articolo anche se ricadono in aree territoriali diverse.

Agli edifici compresi in area IA nonché a quelli individuati come "edifici di particolare valore ambientale" di cui al precedente comma sono applicati i disposti del 15° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

Art. 28. Aree miste di recupero del tessuto edificato esistente RE

Sono le parti del territorio comunale occupate da insediamenti di più antico impianto, con frammistione di attività residenziali, agricole ed artigianati, che non presentano rilevanza storico-artistica, ma esclusivamente ambientale perché caratterizzate essenzialmente dalla tipologia edilizia a cortina e dall'uso ricorrente degli stessi materiali da costruzione.

In tali aree sono obiettivo prioritario la conservazione ed il risanamento del tessuto insediativo, la conservazione dei caratteri ambientali, la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio, il riordino delle attività economiche.

All'interno di tale area il PRG individua con vincolo topograficamente definito per ogni edificio i tipi d'intervento necessari e/o consentiti.

Essi sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica.

Nel caso di interventi di restauro e di ristrutturazione, il numero dei piani utilizzabili dovrà essere quello preesistente.

Nel caso di modifiche delle altezze degli edifici preesistenti per garantire l'altezza minima dei locali interni dovranno essere rispettati i seguenti limiti:

n° piani F.T.	max H. gronda
1	4,00
2	7,00
3	10,50

Tutti gli interventi in area mista di recupero, inclusi gli ampliamenti di cui ai punti successivi, devono

rispettare le seguenti distanze minime:

- a) verso le strade le costruzioni dovranno mantenere le distanze preesistenti o, in alternativa, allinearsi sulla linea congiungente i fabbricati dei due lotti contermini. Il Sindaco ha comunque sempre facoltà di modificare questo allineamento aumentando la distanza dalla strada fino ad un massimo di 5 metri;
- b) verso i confini, le costruzioni, ove non mantengono la distanza preesistente, dovranno rispettare una distanza minima di 5 metri; potranno giungere a confine per collegarsi a un fabbricato esistente, oppure, se non esiste fabbricato a confine, previo accordo con il vicino (in tal caso l'atto comprovante l'accordo dovrà essere allegato alla domanda di concessione);
- c) verso pareti finestrate di altri edifici, anche insistenti sulla stessa proprietà, la distanza dovrà essere non minore della preesistente, ed in alternativa non minore di metri 10,00.

Con gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, è consentito il recupero alla residenza di volumi agricoli (fienili, stalle ecc.) non più destinati a tali attività.

La concessione per il recupero alla residenza di volumi agricoli di edifici unifamiliari non è onerosa qualora non superi il 20% del volume residenziale esistente alla data di adozione del progetto preliminare di piano e con un massimo di 180 mc (art. 9 - L. 28/1/1977 n° 10).

Nell'area in oggetto è fatto divieto in tutti i tipi d'intervento di:

- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (cornicioni, lesene, portali, ecc.);
- sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o pietra, o intonaci a calce, con elementi di altro materiale;
- sostituire le coperture in cotto con materiali di diverse caratteristiche; tali coperture, ove parzialmente compromesse, andranno ripristinate nel tempo.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

- contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G. si dovrà provvedere nell'area di pertinenza dell'intervento alla sistemazione definitiva delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini od orti privati;
- contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G. si dovrà provvedere alla eliminazione di tettoie, baracche ed ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenuta, in sede di rilascio della concessione, incompatibile con l'ambiente;
- per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario, per eliminare gli inconvenienti suddetti, l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, tinteggiature;
- le esigenze aggiuntive delle abitazioni esistenti dovranno essere soddisfatte mediante il recupero dei volumi annessi alla residenza, quali loggiati, porticati, fienili e stalle.

Ove non si verifichi questa possibilità è consentito l'ampliamento una tantum delle abitazioni mono e bifamiliari fino al 20% del volume residenziale esistente alla data di adozione del progetto preliminare di piano e con un massimo di 180 mc.

Per il miglioramento funzionale delle abitazioni l'ampliamento di 25mq di superficie utile è comunque consentito.

Le esigenze supplementari per superficie di deposito, magazzino, sosta coperta, ricovero macchine o comunque richiesta dall'attività svolta, potranno essere soddisfatte mediante costruzioni di porticati e tettoie purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- il nuovo inserimento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà dell'azienda al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante chiusura di corti aperte, prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti, con esclusione tassativa di maniche interne;
- la costruzione dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali, murature portanti in mattoni a vista o intonacati, struttura del tetto in legno, copertura in cotto;
- la superficie coperta computata su tutti i fabbricati della azienda insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà non dovrà essere superiore al 45% della totale, con un massimo di 50 mq;
- L'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quelle dei fabbricati preesistenti e circostanti;

- sono tassativamente da escludersi strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, copertura), ad esclusione di eventuali orizzontamenti;
- è da escludere in modo tassativo l'uso di materiale improprio o in contrasto con il pubblico decoro.

In ogni caso il Comune può, con specifiche deliberazioni Consiliari (art. 32 L.R. 56/77), indicare gli immobili, i complessi edilizi e le aree dove, in aggiunta a quelli individuati dal P.R.G., l'intervento di recupero è subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo, o a Piano di Recupero, da coalizzare da pace dei privati anche con interventi di edilizia convenzionata, assistito o meno dal contributo dello Stato, o direttamente dal Comune mediante l'impegno dei fondi destinati da leggi di settore al recupero del patrimonio abitativo e dei proventi delle concessioni e delle sanzioni, a norma dell'art. 12 della legge n° 10/77.

Sugli edifici ricadenti in aree soggette alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, o a piano di recupero e fino alla loro approvazione, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, e di ristrutturazione edilizia, che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari.

In ogni caso gli interventi su tutti gli edifici inclusi nell'area dovranno essere compatibili con le norme relative alla morfologia dell'esistente, ai materiali, all'ambiente, descritte nei corani precedenti del presente articolo. Nell'area soggetta a strumento urbanistico esecutivo la precisazione dei tipi di intervento è demandata allo strumento esecutivo stesso. La demolizione e ricostruzione di edifici è consentita solo con strumento urbanistico esecutivo.

Tutte le opere ammesse come ampliamenti una tantum saranno registrate su apposito registro in pubblica visione presso la sede municipale.

Eventuali ampliamenti ammissibili non possono essere effettuati nelle aree con elevata pericolosità geomorfologica contenute nella TAVOLA 5 "CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA" come stabilito dalla classificazione geologica P.A.I.

Art. 29. Aree a capacità insediativa esaurita CE

Sono aree per lo più di rete edificazione, con prevalenza di tipologia fabbricativa isolata, densità insediativa mediamente più bassa di quella del nucleo centrale, che non richiedono interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità.

In tali aree il P.R.G. si propone il miglioramento dell'impianto urbanistico attraverso la sistemazione delle aree edificate, il riordino delle recinzioni, l'eliminazione di barriere che limitino l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano, l'individuazione di aree a parcheggio, di aree di sosta pedonale e di arredo urbano, di sistemazioni a verde.

L'attuazione delle proposte del P.R.G. e in generale le realizzazioni degli interventi urbanistici di pubblica utilità viene concordata in sede di rilascio di autorizzazioni e concessioni ai privati o, in assenza, per intervento diretto da parte del Comune.

Le aree libere sono inedificabili.

In esse è vietato l'accumulo anche temporaneo di materiali.

In tale area sono ammessi i seguenti interventi:

- a. le realizzazioni di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- b. le sistemazioni del suolo, ivi comprese le recinzioni;
- c. ampliamento una tantum di edifici unifamiliari esistenti fino al 20% del volume esistente e con massimo di 180 mc;
- d. le costruzioni una tantum di bassi fabbricati ad uso autorimessa, magazzino e deposito attrezzi strettamente necessari alle esigenze dei residenti sull'unità immobiliare fino ad un massimo di 50 mq di superficie utile di calpestio;
- e. le variazioni di destinazione d'uso consentita secondo l'art.24 delle presenti norme nell'ambito di una medesima tipologia, sempre che questo non comporti variazione della sagoma esterna dell'edificio e previo pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione.

Gli interventi di cui ai punti c e d dovranno inserirsi armoniosamente nel complesso degli edifici esistenti in base ad uno studio esteso a tutta l'area di proprietà e saranno condizionati, ove il caso, a sistemazione della area inedificata ed eliminazione di eventuali costruzioni precarie:

- l'altezza risultante dei fabbricati dovrà comunque essere inferiore a mt 7,5 in gronda, con un massimo di 2 piani fuori terra;
- la pendenza del tetto dovrà rigorosamente uniformarsi a quella indicata per i fabbricati preesistenti e circostanti;
- la costruzione aggiuntiva o risultante dovrà distare non meno di 5 metri dai confini e 10 metri dalla parete finestrata più vicina;
- le distanze dalle strade dovranno corrispondere a quanto previsto allo art. 40 delle presenti norme;
- per i bassi fabbricati di cui al punto d, l'altezza all'intradosso del solaio di copertura non potrà essere superiore a 2.50m, ed è ammessa la costruzione a confine, purché si sviluppi su di un solo lato della proprietà, previa stipula di accordo scritto col proprietario confinante (l'atto dimostrante tale accordo dovrà essere allegato alla domanda di concessione);
- l'indice di copertura del lotto di proprietà non dovrà superare il 35% di superficie coperta, incluso l'ampliamento.

Tutte le opere ammesse come ampliamenti una tantum saranno registrate su apposito registro in pubblica visione presso la sede municipale.

Art. 30. Aree di completamento residenziale CR

Queste aree comprendono i lotti ancora liberi in aree già parzialmente modificate ovvero aree già totalmente urbanizzate dalle quali è prevista l'utilizzazione al fine di soddisfare il fabbisogno stimato di abitazioni.

Il piano regolare individua topograficamente le aree. Su di esse l'edificazione avviene con singola concessione nel rispetto delle seguenti norme:

- tipo d'intervento ammesso: completamento
- tipologia edilizia: isolata, in linea o a schiera;
- indice di cubatura fondiaria: 0,80 mc/mq. L'eventuale cubatura destinata a garage o tettoia auto, purché di altezza $\geq 2,50$, non viene computata ai fini del calcolo dell'indice di cubatura fondiaria utilizzata per una quota pari ad 1 mq/20mc di volume residenziale; dovrà invece essere eseguita la verifica alla luce dell'indice di copertura;
- indice di copertura: 1/3;
- n° piani fuori terra: 2;
- altezza massima: m. 7,50 in gronda
m. 12,00 al colmo;
- distanze dai confini: minimo 5 metri;
- distanza tra pareti finestrate: minimo 10 metri;
- distanza dalle strade secondo quanto previsto all'articolo 40 delle presenti norme;
- destinazioni d'uso ammesse: edifici di civile abitazione ed edifici di servizio, limitatamente alle necessità residenziali del lotto.

Per gli edifici di servizio, con altezza inferiore a mt 3,00 in gronda, è ammessa l'edificazione a confine, purché si sviluppino su di un solo lato del lotto di proprietà, previo accordo scritto fra i confinanti (l'atto dimostrante tale accordo dovrà essere allegato alla domanda di concessione).

La cubatura di tali edifici dovrà rientrare nei limiti di quella massima ammissibile.

Nelle aree di completamento non ammesso l'insediamento di attività artigianali non compatibili con la residenza. Eventuali trasformazioni in tale senso sono soggette alle sanzioni di cui all'art. 24 delle presenti norme.

Al fine di garantire un'adeguata qualità dell'ambiente urbano, la parte ineditata di ciascun lotto dovrà essere sistemata a verde, giardino oppure a cortile pavimentato:

- le costruzioni dovranno ispirarsi, per forme e materiali, all'ambiente circostante;
- non sono ammesse costruzioni realizzate con materiali precari od inidonei, edifici in lamiera, ricoveri e depositi precari, accumulo di materiale di qualunque natura.

Il P.R.G. riporta nelle planimetrie i lotti di intervento (tav. n° 2 - 3).

Art. 31. Aree di nuovo impianto NI

Tale classificazione comprende: le aree pressoché inedificate e/o non urbanizzate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle

previsioni topografica mente definite dal P.R.G. e/o di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, perciò l'utilizzo edificatorio è subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi. Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di cui al precedente comma, nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e ordinaria e straordinaria, e di ristrutturazione edilizia.

La delimitazione individuata dal P.R.G. delle aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi può subire modificazioni in sede di formazione di programma pluriennale di attuazione.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi nelle aree di completamento e di nuovo impianto sono fissati nelle schede di area.

Art. 32. Aree a parco e verde privato VP

Nelle aree indicate dal P.R.G. a parco privato è fatto obbligo di provvedere al mantenimento e alla formazione del verde per giardini e parchi privati. Il P.R.G. individua topograficamente le costruzioni esistenti e gli interventi su di esse ammessi; ad esse si applicano le stesse norme previste per le aree di recupero.

Nelle aree a parco privato non è tuttavia ammesso realizzare alcuna nuova costruzione che modifichi l'indice di copertura del terreno; gli alberi non possono essere abbattuti ed indeboliti se non per risanamento ecologico e previo conseguimento di motivata autorizzazione da parte del Comune, a norma del 6° comma dell'art. 56 della L.R. n° 56/77.

Nelle aree a parco privato sono unicamente ammessi:

- i miglioramenti dell'assetto idrologico e vegetale;
- le costruzioni di attrezzature per il miglioramento dei giardini, come serre, gazebi, pergolati ecc.;
- l'impianto dei campi di gioco per attività sportive (escluse quindi attrezzature complementari come docce, terrazze, depositi, ecc.) purché questo non comporti danni all'assetto idrologico e vegetale dell'area.

Art. 33. Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale in insediamenti residenziali AS

Sono le aree previste dall'art. 21 della L.R. n° 56/77. Esse sono topograficamente individuate dal P.R.G. in misura superiore agli standards minimi di legge, con indicazione della destinazione prevista od esistente.

Le costruzioni o servizi che sorgeranno su tali aree seguiranno, di norma, le prescrizioni edilizie delle aree residenziali circostanti.

In ogni caso la superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere superiore al 50% della superficie ad essa asservita e l'indice di utilizzazione fondiaria non potrà essere superiore a I.F. = 1.

A norma del 4° comma dell'art. 1 della legge 3 gennaio 1978 n° 1, l'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di variante al P.R.G.

Art. 34. Aree con prevalente funzione produttiva

Il P.R.G. individua aree per attività artigianali produttive di nuovo impianto.

Nelle aree con prevalente funzione produttiva gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) artigianato di servizio e di produzione; immagazzinaggio;
- b) uffici, in misura non superiore a mq 150 di S.U. per ogni unità produttiva di superficie utile complessiva non inferiore a mq 500 inclusi in unica struttura edilizia con l'impianto produttivo stesso.

Servizi sociali, locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione.

La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie è stabilita nella misura minima del 20% della superficie destinata agli insediamenti produttivi.

Art. 35. Aree artigianali di nuovo impianto AA

In tali aree sono ammessi interventi di insediamento di nuovi impianti produttivi artigianali.

Tali interventi sono soggetti alle seguenti norme:

- a) l'area coperta totale comunque destinata non potrà essere superiore al 35% dell'area ad impianto produttivo ad essa direttamente asservita;
- b) l'altezza degli edifici non potrà superare ordinariamente 10 metri, salvo i volumi tecnici e la documentata presenza di speciali attrezzature che richiedano maggiori altezze;
- c) gli edifici industriali dovranno distare non meno di 5 metri dai con fini e 20 metri dalle strade. La distanza tra pareti finestrate non potrà essere inferiore ai 10 mt;
- d) nelle aree ad impianto produttivo è ammessa la costruzione di locali di abitazione per il custode o per il proprietario in ragione di un indice fondiario pari allo 0,20 mc/mq e fino alla concorrenza massima di 600 mc per ciascun lotto. A tali costruzioni si applicano le stesse norme del comma precedente.

All'atto del rilascio delle concessioni i proprietari dovranno dismettere le previste aree a servizi in ragione del 20% della superficie del lotto di intervento; il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di un P.E.C. unitario e alla presentazione di uno studio geognostico atto a definire le prescrizioni costruttive da rispettare nell'edificazione.

Dovranno inoltre in ogni caso sistemare opportunamente il terreno circostante agli edifici industriali, provvedendo alla piantumazione di essenze arboree idonee a schermare gli edifici ed a favorirne l'inserimento nel paesaggio agricolo circostante, e ad una idonea pavimentazione.

I nuovi impianti produttivi dovranno rispettare le norme vigenti in materia di smaltimento dei rifiuti e di salvaguardia dell'ambiente degli inquinamenti.

Gli impianti di trattamento dei rifiuti potranno essere di ciascuna singola impresa oppure consortili e dovranno rispondere alle norme di cui alla legge n° 319 del 1976 e alla L.R. n° 32 del 1974.

Art. 36. Aree destinate ad uso agricolo E

Nelle aree destinate ad uso agricolo e nei Nuclei Frazionari Rurali NR gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. Sono pertanto ammessi:

- a) interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) l'incremento della S.U. abitabile esistente in misura non superiore al 20%, anche in eccedenza ai limiti di cui al successivo 13° comma; tale incremento non deve superare gli 80 mq;
- c) la realizzazione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali stalle, silos, serre.

Non è ammessa, in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente.

Nella eventuale costruzione di nuove stalle annesse all'azienda agricola ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- le stalle debbono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi in misura radiale non inferiore a 10 m, elevati a 20 nel caso di porcilaie;
- le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto debbono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile non meno di 100 m e di 40 m dalle abitazioni.

Tutte le strutture che ospitano allevamenti di animali a carattere industriale (1) debbono distare non meno di mt 250 dalle aree abitate e dalle aree di espansione indicate come tali nello strumento urbanistico. Tale distanza è ridotta a non meno di mt 50 per gli allevamenti di animali di aziende agricole (sono considerate aziende agricole quelle che producono in proprio almeno la percentuale di fabbisogno alimentare di cui alla nota (1)).

Gli allevamenti di animali a carattere industriale debbono altresì sottostare a tutte le prescrizioni dettate dalle norme vigenti, nonché adottare tutti gli accorgimenti atti non solo a mantenere ma a migliorare le condizioni generali dell'intera zona ambientale in cui essi sono inseriti.

Gli allevamenti di animali a carattere industriale possono solo essere ubicati nelle aree agricole o nelle aree appositamente previste nello strumento urbanistico.

Il P.R.G. definisce normativamente e cartograficamente l'area EA per allevamenti a carattere industriale esistenti.

In tale area, ubicata in prossimità dell'abitato, sono soltanto ammessi interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico e funzionale.

Tutte le strutture nelle aree agricole o nelle aree appositamente previste dallo strumento urbanistico e che ospitano allevamenti di animali a carattere industriale debbono distare non meno di 20 m dalle abitazioni.

Nell'ambito delle strutture che ospitano allevamenti di animali a carattere industriale si possono destinare superfici o realizzare strutture, con destinazione ad abitazione del custode e/o del titolare o ad uffici afferenti gli allevamenti, relazionate alle dimensioni degli allevamenti. La superficie di calpestio non potrà comunque superare mq 120; dovranno inoltre essere osservate tutte le altre norme proprie dell'area in cui sono inserite: tale normativa è applicabile per i soli interventi in zona EA.

Nota: (1) Si considerano allevamenti a carattere industriale quegli allevamenti non configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del C.C.

Sul patrimonio edilizio esistente non destinato al servizio dell'agricoltura sono ammessi gli interventi di cui alla lettera a - del 1° comma, ed alla lettera b - in riferimento alle necessità familiari.

Nelle aree E, è ammessa la esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento degli edifici esistenti ai pubblici servizi, nonché di autorimesse a norma per una quota pari ad 1 mq / 20 mc.

La concessione alla edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli o associati:

- a) dagli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) dai proprietari dei fondi e da chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) dagli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

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

Il rilascio della concessione per gli interventi di cui al precedente comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura della Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:

- a) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq;
- b) terreni a colture legnose specializzate: 0,03 x mq;
- c) terreni a seminativo e a prato permanente: mc 0,02 x mq;
- d) terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda;
- e) terreni a pascolo e a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq conteggiati su non più di 10 ha.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto.

Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice.

Per le aziende che insistono sui terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sul l'area di un solo Comune a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1.000 mc.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse alle attività estrattive, di cava o torbiera.

E' sempre consentita l'edificazione di un basso fabbricato per l'esclusivo utilizzo a ricovero attrezzi agricoli e deposito prodotti agricoli (casotti), anche da parte di proprietari di fondi non coltivatori diretti o imprenditori agricoli, a condizione che il fondo stesso abbia una superficie non inferiore a 2.000 m² e sia coltivato con destinazione a vigneto, orto, frutteto, ecc.

Tali edifici dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- ♦ superficie coperta non superiore a 20,00 m²;

- ♦ altezza di gronda non superiore a 2,00 m;
- ♦ sporto di gronda non superiore a 0,50 m;
- ♦ muratura di tamponamento in mattoni pieni di tipo vecchio faccia a vista ovvero in altro materiale purché rivestito con intonaco colorato in colore ocra o calce gialla antica;
- ♦ un'unica apertura di accesso, avente dimensioni massime di 2,20 m x 2,20 m, con serramento ad anta unica o doppia, finitura il legno massello;
- ♦ una o due aperture a finestrotto con dimensioni massime di 0,50 m x 0,50 m.
- ♦ E' tassativamente vietato l'utilizzo di assi, lamiere, materie plastiche o qualsivoglia materiale di recupero, così come l'allacciamento ai servizi pubblici.

Art. 37. Aree di rispetto

Il P.R.G. individua l'area di rispetto cimiteriale come indicato in cartografia; in essa è vietata l'edificazione se non per ampliamento del cimitero in esecuzione di progetti a norma del paragrafo 16 del Regio Decreto n. 1880 del 21/XII/1942, o per la realizzazione di attrezzature pubbliche nelle aree destinate a verde pubblico dal P.R.G.

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

Nelle fasce di rispetto degli impianti di depurazione, delle pubbliche discariche, delle opere di presa degli acquedotti, salvo diverse prescrizioni cartografiche, vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno; le aree indicate sono inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto. Tali fasce di rispetto, ove non individuate dal P.R.G. e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti minimi:

degli impianti di depurazione m. 100

Le aree di dette fasce di rispetto devono essere asservite alle proprietà degli impianti.

Nei confronti di elettrodotti sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime dalla proiezione della linea al suolo:

- m. 25 per parte, per impianti da 50.000 a 380.000 kW;
- m. 50 per parte, per impianti oltre a 380.000 kW.

In esse non sono consentiti interventi di nuova edificazione se non in relazione all'azzonamento delle linee, né la coltivazione arborea.

Le fasce di rispetto dei corsi di acqua pubblica, ai sensi dell'ex art. 1 della Legge 431/85, ora D. Lgs 22/01/2004 n. 42, in prossimità del Rio San Michele, del Rio Andona e del Rio Monale, si estendono per una fascia di profondità, dal 'limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita di almeno:

- 1) 150 m per i fiumi, torrenti e canali non arginati;

Le funzioni amministrative riguardanti il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, per gli interventi contemplati nell'art. 13 della L.R. n. 20 del 03.04.1989, sono subdelegate al Comune, ai sensi della L.R. n.23 del 30.04.1996.

Per le fasce di rispetto dei corsi di acque minori (art.29 L.R. 56/77 - Art.96 lett. f - R.D. 523/04 - art.10.1 NTE/99) individuati all'interno della "Tav. 5 Carta di Sintesi" si richiamano i disposti contenuti nella relazione geologica del P.A.I.

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua minori (Art. 29 LR. 56/77 - Art. 96 lett. f) R.D. 523/04 - art. 10.1 NTE/99)

"Nella circolare PGR 8.10.98 n° 14LAP/PET "Determinazione delle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua ai sensi dell'art. 96 lett. f) del T.U. approvato con R.D. 25 Luglio 1904 n° 523" si legge "...Tutto ciò premesso si ritiene che le prescrizioni del piano regolatore conformi alla disposizione del citato art. 29 della l.r. 56/77 e s.m.i. possono assumere l'efficacia di disciplina locale ai sensi e per gli effetti dell'art. 96 lett. f) del T.U. approvato con R.D. 523/1904, integrativa, quindi, delle prescrizioni di detto art. 96, alla condizione che le norme del piano regolatore siano supportate da ampie e congrue motivazioni e valutazioni tecniche in ordine ai seguenti profili: la tutela del regime idraulico, la protezione del bene demaniale e la sicurezza..."

Per tale motivo, in base al presente studio, si conferma il rispetto della distanza di 10 m per sponda previsti dal R.D. 523/04 e s.m.i. dai corsi d'acqua individuati all'interno della "Tav. 5 Carta di Sintesi".

Si prevede su tali corsi d'acqua il divieto di intubamento degli alvei e la loro inedificabilità lungo l'intero tratto individuato in carta; si rimanda inoltre a quanto previsto dagli artt. 19, 19bis e 21 delle N.d.A. del PAI".

Art. 38. Aree di dissesto (azzonamento del territorio stralciato a seguito delle indicazioni P.A.I.)

Le classi di edificabilità riconosciute nel territorio indagato, secondo le disposizioni della Circolare del P.G.R. n° 7 LAP dei 6/5/1996, sono le seguenti:

Classe II Pericolosità geomorfologica modesta e/o moderata

Classe II a

Classe II b

Classe II c

Classe III Pericolosità geomorfologica elevata

Classi IIIa Aree inedificate e/o con edifici sparsi

Classe III a1

Classe III a2

Classe III a3

Si evidenzia che al momento attuale non sono state individuate all'interno del territorio comunale condizioni di pericolosità e di rischio attribuibili alla classe IIc come definite dalla circ. 7/LAP.

CLASSE II

Questa classe comprende porzioni di territorio nelle quali le condizioni di modesta e/o moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti interventi tecnici realizzabili in fase di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. La classe II è stata suddivisa in tre sottoclassi in funzione dei diversi elementi di pericolosità geologica riscontrati.

CLASSE II a

Aree di fondovalle pianeggianti e subpianeggianti potenzialmente soggette a locali ristai i d'acqua; tali aree sono inoltre localizzate su un deposito alluvio vie sede di una falda freatica i cui valori di soggiacenza possono essere prossimi al p.c.; inoltre tali depositi sono granulometricamente fini e sono normalconsolidati, ciò significa che le caratteristiche geotecniche degli stessi non sono particolarmente buone.

Per gli interventi in queste aree si raccomanda il pieno rispetto del D.M. 11/03/88; la relazione geotecnica dovrà essere redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988 punto 135.

Il ricorso al punto A2 del D.M. 1/03/1988 cioè la caratterizzazione geotecnica dei terreni utilizzando esclusivamente materiale bibliografico, sarà consentito solo per gli interventi di modesta entità quali limitati ampliamenti funzionali, ristrutturazioni, recinzioni e opere di pertinenza varie (porticati, tettoie).

Per le nuove edificazioni e per gli interventi ritenuti comunque di particolare importanza, sarà inoltre necessaria la realizzazione di una relazione geologica contenete tra l'altro:

l'indagine geognostica finalizzata alla definizione dei parametri geotecnici e geomeccanici dei terreni superficiali e del substrato;

la valutazione dei massimi carichi ammissibili in relazione alle possibili tipologie fondazionali ed ai cedimenti indotti;

la valutazione dell'entità della soggiacenza e dell'escursione della falda freatica e le eventuali interferenze con l'intervento in progetto.

CLASSE II b

Settori di crinale subpianeggianti e debolmente acclivi, in gran parte già edificati, che presentano solitamente limitata ampiezza e che passano in modo repentino agli adiacenti acclivi versanti spesso in forte erosione regressiva. Si tratta quindi di situazioni di generale stabilità ove risulta però importante indirizzare e verificare la corretta progettazione ed esecuzione degli interventi in prossimità della zona di raccordo tra il versante ed il crinale, in particolare nel caso della realizzazione di riporti, di opere di sostegno e di contenimento.

Per le nuove edificazioni previste in tali zone, i progetti dovranno essere corredati da relazione geotecnica, come previsto dal D.M. 11/03/88.

Il ricorso al punto A2 del D.M. 1/03/1988 cioè la caratterizzazione geotecnica dei terreni utilizzando esclusivamente materiale bibliografico, sarà consentito solo per gli interventi di modesta entità quali ampliamenti funzionali, ristrutturazioni, recinzioni e opere di pertinenza varie (porticati, tettoie).

In tutti gli altri casi la progettazione dovrà essere basata su di una relazione geologica contenete tra l'altro l'indagine geognostica finalizzata alla definizione dei parametri geotecnici e geomeccanici dei terreni superficiali e del substrato e dell'assetto geomorfologico locale.

Rientrano in tale classe anche alcuni settori di crinale che sono stati interessati in tassato da interventi di sbancamento e che presentano attualmente scarpate talora anche a tergo, o nelle immediate vicinanze, di edifici di civile abitazione.

In tali casi gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e pertinenziali dovranno essere realizzati ad una distanza tale dalle scarpate da garantire la loro sicurezza in relazione ad eventuali fenomeni di crollo.

Eventuali ulteriori arretramenti e/o sbancamenti delle scarpate esistenti saranno consentiti se finalizzati, esclusivamente o contestualmente, alla mitigazione delle condizioni di rischio locale.

CLASSE II c

In questa classe rientrano porzioni di territorio che non presentano fenomeni di dissesto in atto, ma nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica (si tratta perlopiù di settori di versante ad acclività inferiore ai 15° - 20° ed i settori di raccordo tra fondovalle e versanti) richiedono in sede di progetto esecutivo indagini più approfondite estese ad un dintorno significativo, per verificare la compatibilità dell'intervento con l'assetto dei luoghi.

Per gli interventi in queste aree si raccomanda il pieno rispetto del D.M. 11/03/88; la relazione geotecnica dovrà essere redatta ai sensi del D.M. 11/03/1988 punto B5.

Il ricorso al punto A2 del D.M. 1/03/1988 cioè la caratterizzazione geotecnica dei terreni utilizzando esclusivamente materiale bibliografico, sarà consentito solo per gli interventi di modesta entità quali limitati ampliamenti funzionali, ristrutturazioni, recinzioni e opere di pertinenza varie (porticati, tettoie).

In tutti gli altri casi, si prevede la stesura anche di relazione Geologica contenete tra l'altro le risultanze dell'indagine geognostica finalizzata alla definizione dei parametri geotecnici e geomeccanici dei terreni superficiali e del substrato ed alla valutazione dei massimi carichi ammissibili in relazione ai cedimenti indotti (immediati e di consolidazione), un'analisi dettagliata dell'assetto geomorfologico locale e l'analisi di stabilità del versante e dell'interazione opera-versante secondo quanto indicato nel D.M. 11/03/88.

Per le porzioni di territorio comunale inserite in classe II (IIa, IIb, IIc) in cui l'attuazione delle previsioni urbanistiche è subordinata alla formazione ed all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi si ritiene ammissibile ed auspicabile che la Relazione Geologica venga realizzata ed allegata agli elaborati progettuali degli strumenti urbanistici medesimi; in tale caso l'indagine geognostica finalizzata alla definizione dei parametri geotecnica e geomeccanici dei terreni superficiali e del substrato ed alla valutazione dei massimi carichi ammissibili in relazione ai cedimenti indotti (immediati e di consolidazione) potrà essere realizzata già in tale fase ovvero demandata alla fase di progettazione dei singoli interventi esecutivi e contenuta all'interno di apposita Relazione Geotecnica.

CLASSE III

Questa classe comprende porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da sconsigliarne l'utilizzo qualora inedificate (classi IIIa), richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente (classi IIIb)

All'interno del territorio come i le non sono state individuate classi IIIb, mentre la classe IIIa è stata suddivisa in ulteriori 3 sottoclassi in funzione delle differenti condizioni di pericolosità geomorfologica e propensione al dissesto.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato nell'art. 31 della L.R. 56/77, ma sarà comunque necessario valutare, in via preliminare, la compatibilità tra l'assetto del territorio interessato e la tipologia dell'intervento previsto.

Classe III a1

Rientrano in questa classe le aree inedificate situate lungo i versanti collinari, caratterizzate da fenomeni di dissesti gravitativo indipendentemente dal loro stato di attività.

Tutte queste aree non sono utilizzabili ai fini edificatori; le possibilità di intervento sono limitate alla realizzazione di opere finalizzate alla bonifica dei fenomeni franosi e quindi al miglioramento delle

condizioni di stabilità esistenti. Qualsiasi intervento dovrà comunque essere preceduto da studi di carattere geologico e geomorfologico, estesi ad un intorno significativo, che permettano di individuare le soluzioni migliori per la sistemazione delle aree. Per gli edifici sparsi eventualmente presenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed adeguamenti menî funzionati

Classe III a2

Questa classe comprende vaste porzioni di territorio collinare attualmente inedificate o con edifici sparsi, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree a stabilità incerta, in prossimità di scarpate, impluvi in forte erosione regressiva, aree fittamente boscate e/o ad elevata acclività)

in questi settori, qualsiasi intervento che modifichi l'assetto morfologico (scavi e/o riporti in terra) può essere attuato solo dopo la realizzazione di verifiche approfondite, riguardanti la sua compatibilità con le caratteristiche geomorfologiche e con i caratteri evolutivi del territorio in esame.

Tutte queste aree, non sono utilizzabili ai fini edificatori; le possibilità di intervento sono limitate alla realizzazione di opere finalizzate alla bonifica ed al miglioramento delle condizioni di stabilità esistenti. Qualsiasi intervento dovrà comunque essere preceduto da studi di carattere geologico e geomorfologico, estesi ad un intorno significativo, che permettano di individuare le soluzioni migliori per la sistemazione delle aree.

Per gli edifici sparsi presenti nelle aree IIIa2 possono essere previsti nell'ambito delle Norme di Attuazione specifici accorgimenti che permettano la manutenzione dell'esistente e, qualora tecnicamente possibile, la realizzazione di ampliamenti igienico funzionali e di ristrutturazione, e di adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti quali ad esempio la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box e ricovero attrezzi.

Le ristrutturazioni e gli ampliamenti, in questi casi, dovranno essere condizionati, nella fase attuativa di P.R.G.C., all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica, geologica e geotecnica contenuti all'interno di apposite relazioni geologica e geotecnica atti a definire il rischio idrogeologico e gli interventi di mitigazione di quest'ultimo.

In assenza di alternative praticabili si ritiene possibile, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere accertata e verificata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e geognostiche.

Classe III a3

Questa classe comprende i settori di fondovalle, delimitati con un approccio storico-geomorfologico, che risultano inidonei alla localizzazione di nuovi insediamenti antropici in quanto da destinarsi alla naturale dinamica evolutiva dei corsi d'acqua e comunque potenzialmente interessabili da acque di esondazione.

In assenza di verifiche idrauliche che permettano di stabilire quantitativamente le reali condizioni di pericolosità a tali aree è attribuito attualmente, in modo cautelativo, un grado di pericolosità elevata (Eba)

Si tratta pertanto di aree inedificabili da assoggettarsi alla normativa per le aree Eb riportata al Titolo I, art. 9 comma 6 delle Norme di attuazione del PAI.

ART.38 BIS Cambi di destinazione d'uso di immobili siti in aree pericolose

In caso di modesti interventi, in riferimento al punto 6.3 della NTE/99 alla circ. 7/LAP, si ritiene possibile un cambio di destinazione d'uso nei territori pericolosi solo a seguito di indagini puntuali che dettagliano il grado di pericolosità e gli interventi per la mitigazione della pericolosità e del rischio i quali, dopo la realizzazione, dovranno essere attentamente verificati.

ART.38 TRIS Prescrizioni per la realizzazione di rilevati e/o riporti

Si ritiene opportuno fornire alcune linee guida da rispettare durante l'esecuzione di tali interventi, in modo da evitare errori che possano ripercuotersi in futuro come danni sull'opera stessa o sull'opera di edificazione in progetto.

L'esecuzione di rilevati e/o riporti dovrà prevedere:

1) la predisposizione del piano di posa del rilevato, realizzata asportando la coltre superficiale del

terreno in posto e migliorando al massimo le caratteristiche del terreno tramite costipamento; nel caso in cui il materiale presente non mostri caratteristiche geotecniche idonee (da verificare tramite prove specifiche) sarà indispensabile asportare un ulteriore strato e sostituirlo con terreno di caratteristiche adeguate;

2) la scelta di materiale adatto alla costruzione del rilevato, in relazione alla funzione che dovrà svolgere, effettuata secondo le classificazioni A.A.S.H.T.O.M. 145-49 e C.N.R. UNI 10006 delle terre;

3) la stesura dei materiali costituenti il rilevato, disposti per strati successivi di spessore variabile in funzione del terreno e dei mezzi utilizzati per la compattazione (comunque mai superiore a 0.5 metri); ogni strato dovrà essere compattato tramite rullatura;

4) la verifica della corretta realizzazione del rilevato attraverso prove in situ (es. prove di carico su piastra);

5) la verifica di stabilità delle scarpate limitanti il rilevato e la realizzazione, se necessario, di idonee opere di sostegno (privilegiando scelte che comportino il minor impatto visivo) e/o interventi di ingegneria naturalistica. Ad ogni modo le scarpate dovranno essere inerbite per contenerne l'erosione.

ART.38 QUATER Indicazioni per la gestione della L.R. 45/89 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici"

La L.R. 45/89 disciplina gli interventi che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo nelle zone soggette a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. 3267/23.

L'esecuzione di tali interventi è subordinata all'ottenimento di un'autorizzazione "concernente esclusivamente la verifica della compatibilità tra l'equilibrio idrogeologico del territorio e gli effetti conseguenti alla realizzazione degli interventi in progetto.

Il Sindaco del comune interessato dall'intervento è preposto al rilascio dell'autorizzazione nei casi previsti all'art. 2 punto 1 comma a) della L.R. 45/89.

Si evidenzia che la Relazione Tecnica (prevista comunque in tutti gli interventi che devono essere autorizzati) dovrà essere redatta a cura di "un professionista esperto nei problemi di assetto idrogeologico e stabilità dei versanti" e dovrà essere finalizzata alla "verifica della compatibilità tra l'equilibrio idrogeologico del territorio e gli effetti conseguenti alla realizzazione dell'intervento in progetto".

L'impianto normativo della L.R. 45/89 vincola il rilascio dell'autorizzazione per gli interventi in aree definite dallo strumento urbanistico comunale come in frana e/o potenzialmente franose, alla stesura di una Relazione Geologica, che valuti la compatibilità degli interventi in progetto con l'assetto idrogeologico locale; si dà inoltre ai Comuni la facoltà di richiedere la stesura di tale relazione nel caso di interventi ritenuti particolarmente importanti o localizzati in zone potenzialmente franose.

In considerazione di quanto detto, si consiglia di valutare in modo approfondito caso per caso, e di avvalersi della facoltà di richiedere la stesura di una relazione Geologica per tutti gli interventi di una certa rilevanza (compresi quindi anche quelli ai punti C e D del D.M. 11/03/88 "opere di fondazione e opere di sostegno" per le quali il D.M. non prevede l'obbligo della stesura della Relazione Geologica) e comunque nel caso in cui gli interventi in progetto siano localizzati in aree potenzialmente dissestabili o comunque poco indagate dal punto di vista dell'assetto geomorfologico (classe IIIa).

In ogni caso in fase di esame della richiesta di autorizzazione bisognerà integrare le prescrizioni della L.R. 45/89 con quelle contenute nelle presenti NTA d PRG e nel D.M. 11/03/88.

D.M. 11/03/88.

Art. 39. Aree per discariche

Qualora si renda necessario individuare aree destinate a discarica, la concessione del Comune per la formazione di rilevati per accumulo di rifiuti solidi e l'apertura di nuove discariche, da ubicare in ogni caso il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti, è subordinata alla valutazione, a mezzo di adeguato studio idro-geologico, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde o alla garanzia di adatto materiale di copertura.

TITOLO IV – VIABILITA

Art. 40. Allineamenti di fabbricazione e fasce di rispetto stradali

In tutto il territorio comunale per le costruzioni, le ricostruzioni e le sopraelevazioni, dovranno osservarsi gli allineamenti di fabbricazione prevista dal P.R.G. ed indicati nella normativa specifica per aree e tipi di intervento.

In difetto delle suddette indicazioni specifiche devono essere osservate le norme seguenti:

- a. per gli interventi su edifici esistenti si osservano gli allineamenti in atto.
E' fatta salva la facoltà del Sindaco, sentito il parere del Consiglio Comunale, di imporre la rettifica di allineamenti stradali per una profondità non maggiore di m. 5 dalla linea di fabbricazione o dalle recinzioni già esistenti, anche se tale rettifica non é indicata in P.R.G. per gli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica;
- b. per gli interventi di completamento dovranno essere rispettati gli allineamenti preesistenti degli edifici prospettanti sulla strada; in difetto, dovrà essere osservato un arretramento di m. 6,00 dal ciglio stradale, per qualunque tipo di strada (pubblica o privata) avente larghezza minima m. 6,00;
- c. per gli interventi di nuovo impianto, a meno di norme specifiche diverse degli strumenti attuativi, dovrà essere osservato un arretramento di m. 6,00 dal ciglio stradale della viabilità interna di area;
- d. per gli interventi nelle aree agricole valgono le norme specifiche di area e le norme di cui agli artt. 4 e 5 del D.M. 1/IV/1968, n° 1404 e più precisamente:
 - autostrade m. 60,00
 - strade di grande comunicazione o di traffico elevato m. 40,00
 - strade statali o provinciali con larghezza della sede superiore o uguale a m. 10,50 m. 30,00
 - strade di interesse locale m. 20,00

Le norme contenute nelle lettere a e c valgono anche per gli edifici e le aree comprese nella perimetrazione dei Nuclei Rurali NR.

Gli edifici rurali, ad uso residenziale, esistenti nelle fasce di rispetto, di cui ai commi precedenti, possono essere autorizzati, ad aumenti di volumi non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

Art. 41. Caratteristiche delle nuove strade

Le dimensioni e tutte le altre caratteristiche tecniche delle strade veicolari pubbliche e/o private che hanno lo scopo di dare il conveniente accesso agli edifici dovranno essere determinate in sede di progetto, tenendo conto della loro funzione, dell'intensità del traffico locale, della tipologia e volumetria degli edifici cui debbono servire e della destinazione degli edifici stessi.

Fatti salvi gli allineamenti di fabbricazione di cui al D.M. 1/IV/1968, in tutte le aree di intervento previste dal P.R.G., il progetto delle nuove strade deve rispondere alle seguenti caratteristiche, salvo diversa indicazione nelle tavole di P.R.G.

Strade in aree residenziali:

- sezione minima utile della carreggiata, da misurarsi fra gli opposti fili interni del cordoli dei marciapiedi: m. 6,00
- larghezza minima dei marciapiedi: m. 1,00
- arretramento filo di costruzione fabbricati dal ciglio stradale misurato dall'esterno del marciapiedi: m. 5,00

Strade in aree industriali:

- sezione minima utile della carreggiata, da misurarsi fra gli opposti fili dei marciapiedi: m. 9,00
- larghezza minima dei marciapiedi: m. 1,50

- arretramento filo costruzione fabbricato dal ciglio stradale misurato dall'esterno dei marciapiedi

Tutte le strade a fondo cieco dovranno terminare con una piazzuola di ampiezza minima tale che possa inscrivere nella figura geometrica risultante un cerchio di diametro non inferiore a m. 15,00.

Art. 42. Strade private

Le strade private dovranno essere costruite, canalizzate, sistemate, illuminate, e mantenute a cura e spese dei proprietari frontisti.

Qualora i frontisti non adempiano a tali obblighi il Sindaco, previa diffida, può, ai sensi delle leggi vigenti, fare eseguire d'ufficio quanto è necessario recuperando la relativa spesa a carico dei frontisti predetti, mediante procedimento di riscossione forzata.

Le strade private non dovranno, per tracciato, vincoli e servitù, essere di ostacolo allo sviluppo delle aree circostanti.

Le strade private non dovranno avere sezione minima utile inferiore a m. 4,00 ed arretramenti dei fili di costruzione minori di m. 5,00 dal ciglio stradale. Le recinzioni potranno essere realizzate sul ciglio stradale.

Art. 43. Recinzioni

Nelle fasce di rispetto inedificabili potranno essere realizzate recinzioni a giorno, con le seguenti modalità:

- a. seguendo gli allineamenti esistenti nelle aree residenziali o industriali consolidate, previo parere della Commissione Edilizia;
- b. lungo il ciglio stradale negli altri casi in area residenziale, previo parere della Commissione Edilizia, intendendosi il ciglio strada quello definitivo in relazione alle dimensioni di piano delle strade;
- c. nelle aree artigianali seguendo gli allineamenti esistenti o, in difetto, a m. 8,50 dall'asse stradale;
- d. nelle aree agricole a m. 5,00 dal ciglio stradale, per tutte le strade aventi fascia di rispetto della larghezza di m. 20,00 o senza indicazione specifica; a m. 10,00 dal ciglio stradale per tutte le strade aventi fascia di rispetto di m. 30,00.

Per tutti gli ingressi carrai sono previsti arretramenti minimi dal ciglio stradale di m. 5,00, allineando gli ingressi alla recinzione qualora gli arretramenti di questa siano maggiori.

L'altezza massima delle recinzioni è fissata in m. 1,80 totali. Nelle aree di completamento non più di 60 cm potranno essere costituiti da muro pieno e la restante parte realizzata con rete metallica, griglie in legno, ferro od altro materiale che consenta la vista.

In caso di eventuale allargamento della sede viaria, lo spostamento delle recinzioni avviene a cura e spese dei proprietari confinanti.

Le recinzioni di edifici ubicati nella stessa area dovranno avere il più possibile caratteristiche simili per disegno e materiale.

Art. 44. Opere in aree attigue a strade provinciali e statali

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

Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterno al perimetro degli abitanti; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali e provinciali.

TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 45. Abitabilità ed usabilità delle costruzioni

Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni e le ristrutturazioni di edifici preesistenti, può essere abitata o usata senza autorizzazione del Sindaco.

Il rilascio dell'autorizzazione, di cui al precedente comma, è subordinata alle seguenti condizioni:

- a. che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione;
- b. che la costruzione sia conforme al progetto approvato;
- c. che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione, siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico-sanitario o di altro genere;
- d. che siano rispettate le destinazioni previste nel progetto approvato;
- e. che siano rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato;
- f. che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno ed interno;
- g. che siano rispettate le norme antincendio, antisismiche e in genere di sicurezza delle costruzioni;

Gli accertamenti sono svolti dall'Ufficio Tecnico e dall'Ufficio Sanitario secondo le rispettive competenze.

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

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

Art. 46. Tipologie edilizie

Tipologia edilizia continua aperta

Si definisce tipologia edilizia continua aperta il complesso di fabbricati a forma lineare prospicienti su spazi pubblici o privati, ed aventi spessore di manica non superiore a 12 m, compresi gli sporti ed i risvolti e con distacco minimo tra le facciate dei fabbricati in ogni punto non inferiore alle distanze fissate dal P.R.G.C. per ciascuna area del territorio comunale.

Tipologia edilizia a schiera

Si definisce tipologia edilizia a schiera il complesso di fabbricati a forma variamente articolata senza soluzioni di continuità per uno sviluppo in pianta non inferiore a m. 30, altezza non inferiore a 2 piani fuori terra, spessore di manica non superiore a m. 12, distacco minimo tra le facciate dei fabbricati in ogni punto non inferiore alle distanze fissate dal P.R.G. per ciascuna area del territorio comunale, contenenti non meno di due scale a servizio degli alloggi con esclusione di disimpegni, ballatoi o passaggi comuni interni alla manica.

Tipologia edilizia isolata

Si definisce tipologia edilizia isolata quella costituita da fabbricati isolati con distacco minimo fra loro in ogni parte non inferiore alle distanze previste dallo strumento urbanistico per ciascuna parte del territorio comunale ed aventi la lunghezza di ciascuna fronte non superiore a m. 30 e contenenti non più di due scale a servizio degli alloggi con esclusione di disimpegni, ballatoi o passaggi comuni interni al corpo di fabbrica.

Art. 47. Norme transitorie

Le norme di cui ai precedenti articoli 45-46-47-48, sono disciplinate dal Regolamento Edilizio che verrà adottato.

Esse decadono ad approvazione avvenuta del nuovo Regolamento Edilizio.

Art. 48. Vigilanza e sanzioni

Si applicano le norme previste dal VII Titolo della L.R. n. 56 del 5/XII/1977 e dalle altre leggi vigenti.

Art. 49. Sospensione di attività compiute con inosservanza di norme e prescrizioni

Qualora sia contestata l'inosservanza di leggi, di regolamenti, di prescrizioni di strumenti urbanistici e dei loro programmi di attuazione, il Sindaco emette ordinanza con ingiunzione per l'immediata cessazione di ogni attività che risulti o possa risultare in violazione delle norme e delle prescrizioni suddette.

L'ordinanza viene notificata al proprietario e al titolare della concessione o dell'autorizzazione qualora sia persona diversa dal proprietario, all'assuntore ed al direttore dei lavori che risultano dalla domanda di concessione o di autorizzazione e dai documenti in possesso del Comune. La notifica effettuata a norma dell'art. 137 e seguenti del Codice di procedura civile, affissa all'albo pretorio, nonché in corrispondenza dei luoghi di svolgimento dell'attività vietata, e annotata nel registro delle concessioni di cui all'articolo 17 e comunicata, ai sensi dell'articolo 15, ultimo comma, della legge 28 gennaio 1977 n. 10, agli uffici competenti

per la concessione delle forniture o dei servizi pubblici, che siano stati ottenuti o che siano erogati in funzione della regolarità del titolare della concessione.

Allo scopo di attivare i provvedimenti di competenza, l'ordinanza viene anche comunicata all'Intendenza di Finanza, agli enti, agli uffici ed alle aziende di credito competenti per la erogazione di contributi o di altre provvidenze e, nelle zone vincolate ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497, anche alla Soprintendenza competente.

Art. 50. Attuazione del divieto di opere

Effettuata la notificazione dell'ordinanza delle attività di cui all'articolo precedente, il Sindaco, qualora si verifichi inosservanza dell'ordine di cessazione delle opere, può disporre l'apposizione di sigilli agli accessi ai luoghi di svolgimento delle attività abusive, al macchinario impiegato o alle cose e ai luoghi indispensabili per lo svolgimento dei lavori. Di tale operazione viene redatto apposito verbale da notificare ai soggetti di cui al secondo comma dell'articolo precedente, non presenti alle operazioni.

I sigilli sono sottoposti a periodiche verifiche, anche a cura del custode, da nominare fra persone estranee alle attività abusive. Le spese per le misure cautelari e per la custodia sono addebitate in solido ai soggetti responsabili, cui sia stata notificata l'ordinanza. La somma viene riscossa a norma del R.D. 1° aprile 1910, n. 639.

L'ordinanza ha efficacia sino all'emanazione dei provvedimenti di cui al l'art. 63 della L.R. n. 56/77.

Ai fini della tutela dei terzi, il Sindaco dispone la trascrizione dell'ordinanza nei registri immobiliari.

Ove il procedimento venga revocato o perda comunque la sua efficacia, il Sindaco adotta le misure necessarie per ottenere la cancellazione.

Art. 51. Controllo partecipativo

Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, dei registri di cui all'art. 16 delle presenti norme, nonché di tutti gli atti delle prassi edilizie, comprese domande e progetti, ed ottenere copia integrale, previo deposito delle relative spese.

Ogni cittadino, singolarmente o quale rappresentante di una associazione o di un'organizzazione sociale, può presentare ricorso al Presidente della Giunta Regionale, agli effetti del D.P.R. 24/XI/1971 n. 1199, sul rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni alle modificazioni del suolo, del sottosuolo e delle destinazioni d'uso che ritenga in contrasto con le disposizioni della L.R. n. 56/77; può inoltre sollecitare gli interventi di vigilanza dei competenti uffici regionali e comunali.

Art. 52. Deroghe

Ai sensi dell'articolo 16 della legge 6/VIII/1967 n. 765, i poteri di deroga alle presenti norme possono essere esercitati nei casi di edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico, limitatamente alla distanza prescritta dai confini e dai cigli stradali, alle fasce di rispetto, alle altezze, al numero dei piani eventualmente prescritti e alle tipologie edilizie, e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21/XII/1965 n. 1357. L'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Valgono inoltre le norme di cui all'articolo 1 della legge 3 gennaio 1978 n° 1. In particolare, nei casi in cui lo strumento urbanistico vigente contenga destinazioni specifiche di aree per la realizzazione di servizi pubblici, l'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di varianti allo strumento urbanistico medesimo.

SCHEDE DI AREA

AREA DI INTERESSE AMBIENTALE		IA
Rif.		art. 27 N.T.A.
Classificazione ai sensi dell'art. 2 D.M. 02/04/1968 n. 1444	A centro storico	
Stato di fatto	- Residenza e attività di servizio	
Modalità di attuazione (art. 16-17 N.T.A.)	- Concessione edilizia singola;	
	- Autorizzazione	
	- Strumento Urbanistico Esecutivo o Piano di Recupero	
Destinazione d'uso ammesse (art. 24 N.T.A.)	<ul style="list-style-type: none"> - Residenziale; - Attività professionali; - Terziarie in genere; - Commerciale per la vendita al dettaglio; - Produttiva artigianale di servizio; 	
Tipi di intervento ammessi (art. 23 N.T.A.)	<ul style="list-style-type: none"> - Manutenzione ordinaria (lettera a); - Manutenzione straordinaria (lettera b); - Restauro e Risanamento conservativo (lettera C); - Ristrutturazione edilizia (lettera d) che riguarda solo opere interne; <p>Non è consentita la demolizione con ricostruzione di edifici E' consentito il recupero alla residenza di volumi agricoli non più utilizzati a tale scopo nel rispetto di quanto precisato all'art. 27 della presente normativa</p> <p>Sono soggetti alla presente normativa (esclusa la destinazione d'uso) gli edifici fuori area indicati come "edifici di particolare valore ambientale".</p>	
Parametri (art. 22 N.T.A.)	<ul style="list-style-type: none"> - Indice fondiario = esistente - Altezza massima = esistente - Numero piani f.t. = esistente - Df = esistente - Dc = esistente - Ds = esistente 	
Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art. 38 N.T.A.)	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 38 delle N.T.A. e negli elaborati urbanistici "carta di sintesi P.A.I." e geologici "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica".</p> <p>CLASSE II Pericolosità geomorfologica moderata; <i>Classe di rischio IIb - Settori di crinale subpianeggianti delimitati da versanti ad elevata acclività.</i></p>	

AREA MISTA DI RECUPERO DEL TESSUTO EDIFICATO ESISTENTE		RE
Rif.		art. 28 N.T.A.
Classificazione ai sensi dell'art. 2 D.M. 02/04/1968 n. 1444	B Centro abitato	
Stato di fatto	- Residenze miste e attività agricole	
Modalità di attuazione (art. 16-17 N.T.A.)	- Concessione edilizia singola;	
	- Autorizzazione	
	- Strumento Urbanistico Esecutivo o Piano di Recupero	
Destinazione d'uso ammesse (art. 24 N.T.A.)	<ul style="list-style-type: none"> - Residenziale; - Attività professionali; - Terziarie in genere; - Commerciale per la vendita al dettaglio; - Produttiva artigianale di servizio; 	
Tipi di intervento ammessi (art. 23 N.T.A.)	<ul style="list-style-type: none"> - Manutenzione ordinaria (lettera a); - Manutenzione straordinaria (lettera b); - Restauro e Risanamento conservativo (lettera C); - Ristrutturazione edilizia (lettera d) che riguarda solo opere interne; - Ristrutturazione urbanistica (lettera e) solo con strumento esecutivo - Ampliamento del 20% <p>E' consentita la demolizione con ricostruzione di edifici solo con strumento urbanistico esecutivo o Piano di Recupero.</p> <p>E' consentito il recupero alla residenza di volumi agricoli non più utilizzati a tale scopo.</p> <p>E' consentita la permanenza delle strutture e delle attività agricole esistenti e funzionanti nell'area fino a quando permanga il conduttore presente alla data di adozione da parte del Consiglio Comunale del progetto preliminare di P.R.G. e/o ascendenti o discendenti suoi, o anche nel caso di alienazione dell'azienda agricola a terzi purchè imprenditori agricoli a titolo principale.</p> <p>Le strutture agricole e le aree di pertinenza assumeranno la destinazione residenziale, od altre destinazioni d'uso non escluse, propria dell'area in cui sono inserite al venir meno delle condizioni che ne consertano la permanenza.</p>	
Parametri (art. 22 N.T.A.)	<ul style="list-style-type: none"> - Indice fondiario = esistente - Altezza massima = esistente in alternativa 7,00m - Numero piani f.t. = esistente e/o n. 2 - Df = esistente e/o 10,00m - Dc = esistente e/o 5,00m 	

	- Ds = esistente e/o 5,00m
<p>Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art. 28 - 38 N.T.A.)</p>	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 38 delle N.T.A. e negli elaborati urbanistici "carta di sintesi P.A.I." e geologici "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica".</p> <p>CLASSE II Pericolosità geomorfologica moderata; <i>Classe di rischio IIb - Settori di crinale subpianeggianti delimitati da versanti ad elevata acclività.</i></p>

AREA A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA		CE
Rif.		art. 29 N.T.A.
Classificazione ai sensi dell'art. 2 D.M. 02/04/1968 n. 1444	B Regione Casero - Via Aldo Brosio - Sorelle - Regione Varisella - Regione Castello / Rubatera	
Stato di fatto	- Area di recente edificazione, densità insediativa mediamente più bassa di quella del centro abitato.	
Modalità di attuazione (art. 16-17 N.T.A.)	- Concessione edilizia singola; - Autorizzazione	
Destinazione d'uso ammesse (art. 24 N.T.A.)	- Residenziale; - Attività professionali; - Terziarie in genere; - Commerciale per la vendita al dettaglio; - Produttiva artigianale di servizio;	
Tipi di intervento ammessi (art. 23 N.T.A.)	- Manutenzione ordinaria (lettera a); - Manutenzione straordinaria (lettera b); - Ristrutturazione edilizia (lettera d) - Ampliamento del 20%	
Parametri (art. 22 N.T.A.)	- Indice fondiario = esistente - Altezza massima = esistente o 7,50m - Numero piani f.t. = esistente e/o n. 2 - Df = 10,00m - Dc = 5,00m - Ds = art. 40 N.T.A.	
Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art. 38 N.T.A.)	Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 38 delle N.T.A. e negli elaborati urbanistici "carta di sintesi P.A.I." e geologici "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica". CLASSE II Pericolosità geomorfologica moderata; <i>Classe di rischio IIb - Settori di crinale subpianeggianti delimitati da versanti ad elevata acclività.</i>	

AREA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE		CR
		CR ₁ - CR ₂ - CR ₃
Rif.		art. 30 N.T.A.
Classificazione ai sensi dell'art. 2 D.M. 02/04/1968 n. 1444	B	
	Capoluogo	
Stato di fatto	- Area urbanizzata con lotti liberi interclusi	
Modalità di attuazione (art. 16-17 N.T.A.)	- Concessione edilizia singola; - Autorizzazione	
Destinazione d'uso ammesse (art. 24 N.T.A.)	- Residenziale; - Attività professionali; - Terziarie in genere; - Commerciale per la vendita al dettaglio; - Produttiva artigianale di servizio;	
Tipi di intervento ammessi (art. 23 N.T.A.)	- sui lotti liberi d'intervento: nuova costruzione (lettera f);	
Parametri (art. 22 N.T.A.)	CR ₁ CR ₂ CR ₃ - Indice fondiario = 0,8 - Altezza massima = esistente o 7,50m - Numero piani f.t. = esistente e/o n. 2 - Df = 10,00m - Dc = 5,00m - Ds = art. 40 N.T.A.	
Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art. 38 N.T.A.)	Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 38 delle N.T.A. e negli elaborati urbanistici "carta di sintesi P.A.I." e geologici "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica". CLASSE II Pericolosità geomorfologica moderata; <i>Classe di rischio IIb - Settori di crinale subpianeggianti delimitati da versanti ad elevata acclività.</i>	

AREA NUOVO IMPIANTO		NI
		NI ₁ - NI ₂ - NI ₃ - NI ₄
Rif.		art. 31 N.T.A.
Classificazione ai sensi dell'art. 2 D.M. 02/04/1968 n. 1444	C	
	Regione Casero - Regione S. Rocco	
Stato di fatto	- Area ineditata, parzialmente urbanizzata	
Modalità di attuazione (art. 16-17 N.T.A.)	- Strumenti urbanistici esecutivi (P.E.C.);	
Destinazione d'uso ammesse (art. 24 N.T.A.)	<ul style="list-style-type: none"> - Residenziale; - Attività professionali; - Terziarie in genere; - Commerciale per la vendita al dettaglio; - Produttiva artigianale di servizio; 	
Tipi di intervento ammessi (art. 23 N.T.A.)	nuova costruzione (lettera f);	
Parametri (art. 22 N.T.A.)	NI ₁	<p>Superficie territoriale = 4.050 m²</p> <p>Superficie fondiaria = 4.050 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indice fondiario = 0,80 m³/m² - Rapporto di copertura = 1/3 sup. fondiaria - Altezza massima = 8,00 m - Numero piani f.t. = n. 2 - Df = 10,00m - Dc = 5,00m - Ds = art. 40 N.T.A.
	NI ₂	<p>Superficie territoriale = 4.010 m²</p> <p>Superficie fondiaria = 4.010 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indice fondiario = 0,80 0,393 m³/m² - Rapporto di copertura = 1/3 sup. fondiaria - Altezza massima = 8,00 m - Numero piani f.t. = n. 2 - Df = 10,00m - Dc = 5,00m - Ds = art. 40 N.T.A.

	<p>NI₃</p> <p>Superficie territoriale = 815 m² Superficie fondiaria = 815 m² - Indice fondiario = 0,80 m³/m² - Rapporto di copertura = 1/3 sup. fondiaria - Altezza massima = 8,00 m - Numero piani f.t. = n. 2 - Df = 10,00m - Dc = 5,00m - Ds = art. 40 N.T.A.</p>
	<p>NI₄</p> <p>Superficie territoriale = 750 2.790 m² Superficie fondiaria = 750 2.790 m² - Indice fondiario = 0,80 m³/m² - Rapporto di copertura = 1/3 sup. fondiaria - Altezza massima = 8,00 m - Numero piani f.t. = n. 2 - Df = 10,00m - Dc = 5,00m - Ds = art. 40 N.T.A.</p>
<p>Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art. 38 N.T.A.)</p>	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 38 delle N.T.A. e negli elaborati urbanistici "carta di sintesi P.A.I." e geologici "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica".</p> <p>CLASSE II Pericolosità geomorfologica moderata; <i>Classe di rischio IIb - Settori di crinale subpianeggianti delimitati da versanti ad elevata acclività.</i></p> <p><i>Classe di rischio IIc - Versanti collinari ad acclività da medio-alta a moderata</i></p>

AREA ARTIGIANALE DI NUOVO IMPIANTO		AA
Rif.		art. 35 N.T.A.
Classificazione ai sensi dell'art. 2 D.M. 02/04/1968 n. 1444	D Regione Avogllione	
Stato di fatto	- Area inedificata	
Modalità di attuazione (art. 16 N.T.A.)	- Strumenti urbanistici esecutivi (P.E.C.);	
Destinazione d'uso ammesse (art. 24 N.T.A.)	- Produttiva artigianale di servizio;	
Tipi di intervento ammessi (art. 23 N.T.A.)	- Nuova costruzione (lettera f) Sono ammesse solo attività artigianali non nocive né inquinanti; le aree di servizio delle attività produttive devono essere reperite nella misura del 20% della superficie del lotto di intervento.	
Parametri (art. 22 N.T.A.)	- Indice fondiario = $0,20 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ - Rapporto di copertura = 1/2 sup. fondiaria - Altezza massima = 10,00 m - Df = 10,00 m - Dc = 5,00 m - Ds = 20,00 m	
Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art. 38 N.T.A.)	Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 38 delle N.T.A. e negli elaborati urbanistici "carta di sintesi P.A.I." e geologici "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica". CLASSE II Pericolosità geomorfologica moderata; <i>Classe di rischio IIa - Settori di fondovalle pianeggianti e subpianeggianti</i> <i>Classe di rischio IIc - Versanti collinari ad acclività da medio-alta a moderata</i>	

AREA AGRICOLA		E
Rif.		art. 36 N.T.A.
Classificazione ai sensi dell'art. 2 D.M. 02/04/1968 n. 1444	E Regione Avogllione	
Stato di fatto	- Area inedificata	
Modalità di attuazione (art. 16 N.T.A.)	- Concessione edilizia; - Autorizzazione edilizia	
Destinazione d'uso ammesse (art. 24 N.T.A.)	Dall'area sono escluse le destinazioni d'uso non esclusivamente agricole, ma strettamente connesse con l'agricoltura o al servizio della stessa. Per le esistenti costruzioni con destinazioni d'uso comprese tra quelle escluse di applicano le norme contenute nella "scheda degli edifici residenziali e altri edifici non residenziali e non agricoli, ubicati in area agricole" delle presenti norme tecniche.	
Tipi di intervento ammessi (art. 23 N.T.A.)	- Manutenzione ordinaria (lettera a); - Manutenzione straordinaria (lettera b); - Ristrutturazione edilizia (lettera d) - Ampliamento 20% s.u. - Nuova costruzione (lettera f) (solo per i soggetti descritti all'art. 36);	
Parametri (art. 22 N.T.A.)	Indici di densità fondiaria: colture articolate floricole: 0,05 m ³ /m ² colture legnose specializzate: 0,03 m ³ /m ² seminativo prato: 0,02 m ³ /m ² bosco - coltivazione legno: 0,01 m ³ /m ² (non più di 5 ha per azienda) silvo - pastorali: 0,001 m ³ /m ² (non più di 10 ha) Rapporto di copertura: 1/3 sup. fondiaria H max: 7,5 m (eccetto strutture agricole quali silos, ecc...) N° max piani fuori terra : n. 2 - Df = 10,00 m - Dc = 5,00 m - Ds = art. 40 N.T.A.	
Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e	Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 38 delle N.T.A. e negli elaborati urbanistici "carta di sintesi P.A.I." e geologici "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica".	

idrogeologica
(art. 38 N.T.A.)

CLASSE II

Pericolosità geomorfologica moderata;

Classe di rischio IIa - Settori di fondovalle pianeggianti e subpianeggianti

Classe di rischio IIb - Settori di crinale subpianeggianti delimitati da versanti ad elevata acclività.

Classe di rischio IIc - Versanti collinari ad acclività da medio-alta a moderata

CLASSE III

Pericolosità geomorfologia elevata;

Classe IIIa - Aree in frana;

Classe IIIa2 - Aree ad elevata propensione al dissesto o con possibili condizioni di equilibrio limite e/o fittamente boscate ed acclivi;

Classe IIIa3 - Settori di fondovalle potenzialmente inondabili con grado di pericolosità elevata (Eba)

AREA PER ALLEVAMENTI A CARATTERE INDUSTRIALE ESISTENTI		EA
Rif.		art. 36 N.T.A.
Classificazione ai sensi dell'art. 2 D.M. 02/04/1968 n. 1444	E	
Modalità di attuazione (art. 16 N.T.A.)	- Concessione edilizia; - Autorizzazione edilizia	
Destinazione d'uso ammesse (art. 24 N.T.A.)	Dall'area sono escluse le destinazioni d'uso non esclusivamente agricole, ma strettamente connesse con l'agricoltura o al servizio della stessa. Vi sono ammesse stalle, fienili e tutte le altre destinazioni necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di produzione, trasformazione e deposito.	
Tipi di intervento ammessi (art. 23 N.T.A.)	- Manutenzione ordinaria (lettera a); - Manutenzione straordinaria (lettera b); - Ristrutturazione interna ed adeguamento tecnologico	
Parametri (art. 22 N.T.A.)	Indici di densità fondiaria: colture articole floricole: 0,05 m ³ /m ² colture legnose specializzate: 0,03 m ³ /m ² seminativo prato: 0,02 m ³ /m ² bosco - coltivazione legno: 0,01 m ³ /m ² (non più di 5 ha per azienda) silvo - pastorali: 0,001 m ³ /m ² (non più di 10 ha) Rapporto di copertura: 1/3 sup. fondiaria H max: 7,5 m (eccetto strutture agricole quali silos, ecc...) N° max piani fuori terra : n. 2 - Df = 10,00 m - Dc = 5,00 m - Ds = art. 40 N.T.A.	
Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art. 38 N.T.A.)	Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 38 delle N.T.A. e negli elaborati urbanistici "carta di sintesi P.A.I." e geologici "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica". CLASSE II Pericolosità geomorfologica moderata; <i>Classe di rischio IIc - Versanti collinari ad acclività da medio-alta a moderata</i>	