



Comune di Vicoforte

Provincia di Cuneo

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

NORME DI ATTUAZIONE

AGGIORNAMENTO variante parziale n°12/2020



PROGETTO DEFINITIVO

Vicoforte 16/03/2021

ADOTTATO CON
Delibera C.C. n°5 del 30/5/2020

APPROVATO CON
Delibera C.C. n° 11 del 8/4/2021

Redatto dal Responsabile del Servizio
arch. Carlo Rocca

Il Sindaco
Valter Roattino

La Segretaria
Dott.ssa Laura Baudino

A – Situazione urbanistica comunale

Il comune di Vicoforte è dotato di Piano Regolatore Generale, formato ai sensi del titolo III della Legge Regionale urbanistica n. 56/77 ed S.m.i., la cui approvazione temporale viene di seguito elencata:

Elenco provvedimenti deliberativi

1. P.R.G.I. approvato in data 17/12/1985 dalla Giunta regionale del Piemonte con delibera n° 153-2187
2. Variante n° 1 al PRGI approvato in data 25/5/1992 dalla Giunta regionale del Piemonte con delibera n° 35-15314
3. PRGC approvato dal Consiglio comunale in data 6/5/1997 con delibera n° 26, successivamente modificata con delibera n° 62 del 11/11/1997.
4. Variante in itinere adottata dal Consiglio comunale in data 27/2/1998 con delibera n° 30
5. Approvazione nuovo PRGC dalla Regione Piemonte con D.G.R. n° 13-27975 del 2/8/1999
6. Variante n° 1 approvata dal Consiglio comunale in data 29/3/2001 con delibera n° 26
7. Variante n° 2 approvata dal Consiglio comunale in data 28/11/2001 con delibera n° 62
8. Variante n° 3 approvata dal consiglio comunale in data 31/3/2004 con delibera n° 15
9. Variante n° 4 approvata dal consiglio comunale in data 10/5/2004 con delibera n° 19
10. Variante n° 5 approvata dal Consiglio comunale in data 14/6/2005 con delibera n° 31
11. Variante n° 6 approvata dal Consiglio comunale in data 26/09/06 con delibera n° 56
12. Variante n° 7 approvata dal Consiglio comunale in data 25/9/2007 con delibera n° 58
13. Variante n° 8 approvata dal Consiglio comunale in data 24/1/2008 con delibera n°3
14. Variante n° 9 approvata dal Consiglio Comunale in data 30/09/2008 con delibera n° 42
15. Modifiche non costituenti Variante n°1 approvata dal C.C. in data 29/06/2012 con delibera n°18
16. Variante strutturale n°10 approvata dal C.C. in data 27/11/2008 con delibera n°54
17. Variante Parziale n°11 approvata dal C.C. in data 28/02/2013 con delibera n°6
18. Variante Parziale n°12/2020 approvata dal C.C. in data 29/04/2021 con delibera n°11
19. Modifiche non costituenti Variante n°2 approvata dal C.C. in data 27/11/2013 con delibera n°45
20. Modifiche non costituenti Variante n°3 approvata dal C.C. in data 26/04/2018 con delibera n°16
21. Modifiche non costituenti Variante n°4 approvata dal C.C. in data 27/07/2018 con delibera n°22
22. Modifiche non costituenti Variante n°5 approvata dal C.C. in data 29/04/2021 con delibera n°13

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1 – Finalità, obiettivi, criteri informativi del piano regolatore generale	p. 1
Art. 2 – Contenuti, efficacia, campo di applicazione, elementi costitutivi del P.G.C.	p. 2
Art. 3 – Definizioni	p. 4

TITOLO II - NORME PER L'ATTUAZIONE E LA GESTIONE DEL PIANO

Art. 4 – Strumenti di attuazione	p. 16
Art. 5a – Opere soggette a permesso di costruire	p. 17
Art. 5b – Opere soggette alla Denuncia di Inizio Attività	p. 18
Art. 5c – Opere non soggette a titoli abilitativi	p. 19
Art. 6 – Opere di urbanizzazione e servizi pubblici	p. 20
Art. 7 – Utilizzazione del suolo	p. 24

TITOLO III - PRESCRIZIONI PER LE DESTINAZIONI D'USO, LE MODALITÀ ED I TIPI DI INTERVENTO

Art. 8 - Classificazione ed individuazione delle aree e dei corrispondenti ambiti normativi	p. 26
Art. 9 - Classificazione delle attività e degli usi del suolo	p. 27
Art. 10 - Prescrizioni relative alle strade	p. 29
Art. 11 - Prescrizioni relative alle distanze ed agli allineamenti	p. 32
11.1 - Distanze da strade extraurbane	
11.2 - Distanze da manufatti, infrastrutture, elementi naturali	
11.3 - Allineamenti stradali	
11.4 - Distanze tra fabbricati	
11.5 - Distanze dai confini	
Art. 12 - Prescrizioni relative alle fasce di rispetto	p. 37
Art. 13 - Insediamenti residenziali: definizione degli ambiti normativi	p. 39
Art. 14 - Insediamenti residenziali: destinazioni d'uso specifiche, modalità e tipi di intervento	p. 40
Art. 15 - Insediamenti terziari e commerciali	p. 46
Art. 16 - Insediamenti produttivi: condizioni di ammissibilità degli interventi	p. 49
Art. 17 - Insediamenti produttivi: definizione degli ambiti normativi	p. 50

Art. 18 - Insediamenti produttivi: destinazioni d'uso specifiche, modalità e tipi di intervento	p. 51
Art. 19 - Insediamenti agricoli: condizioni di ammissibilità degli interventi , definizione dei tipi di allevamento di bestiame	p. 54
Art. 20 - Insediamenti agricoli: definizione degli ambiti normativi	p. 56
Art. 21 - Insediamenti agricoli: destinazioni d'uso specifiche, modalità e tipi di intervento	p. 57

TITOLO IV – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 22 - Ambiti riservati alle infrastrutture, ai servizi pubblici, alle aree d'uso collettivo	p. 64
22.1 - Ambiti costituiti dalle aree riservate alle ferrovie e servizi connessi (Fs)	
22.2 - Ambiti costituiti dalle aree riservate ad attrezzature private di interesse pubblico generale (Fip)	
22.3 - Ambiti costituiti da aree per la coltivazione di cave e torbiere	
Art. 23 - Norme per la tutela del suolo e delle acque	p. 69
23.1 - Tutela dell'assetto idrogeologico e dell'ambiente	
23.2 - Tutela dell'ecologia vegetale	
23.3 - Tutela delle acque	
Art. 24 - Norme per i Beni Culturali Ambientali: individuazione, classificazione e salvaguardia	p. 85
Art. 25 - Norme per le Zone di Recupero	p. 88
Art. 26 - Norme per l'utilizzazione del sottosuolo e per la realizzazione di bassi fabbricati	p. 89
Art. 27 - Deroghe	p. 91
Art. 28 - Revoche e sospensioni	p. 92
Art. 29 - Modifiche e varianti alle indicazioni di P.R.G.	p. 93

TITOLO I

NORME GENERALI

Art.1 – Finalità, obiettivi, criteri informatori del Piano Regolatore Generale (P.R.G.C.)

1° Le finalità, gli obiettivi, i criteri informatori del P.R.G. in adeguamento alla L.R.56/77 sono specificati nella Relazione Illustrativa, di cui al successivo articolo. Essi in ottemperanza alle disposizioni degli artt.11 e 82 della citata legge, possono così essere riassunti:

- a) conservare e rivalutare le risorse naturali, ambientali e antropiche in cui si riconoscono la cultura e la civiltà locale;
- b) rivalutare e recuperare il patrimonio edilizio esistente, sia per il soddisfacimento della domanda dei residenti, sia per possibili usi turistici;
- c) sostenere le attività economiche, attraverso la razionalizzazione dei nuclei di industrializzazione già presenti, la salvaguardia ed il rilancio delle attività turistiche, al fine di garantire una equilibrata base economica, indispensabile per il mantenimento della popolazione nel territorio;
- d) migliorare il livello dei servizi pubblici e garantirne una buona diffusione sul territorio;
- e) riordinare gli aggregati esistenti, prevedendo e regolando quei completamenti necessari al fine di un organico assetto insediativo.

Art.2 – Contenuti, efficacia, campo di applicazione, elementi costitutivi del P.R.G.C.

- 1° I contenuti e l'efficacia del P.R.G. si estendono all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti norme di attuazione e gli elaborati costitutivi.
- 2° Le presenti norme integrano le prescrizioni topografiche contenute nelle Tavole e prevalgono rispetto ad esse. Qualora si riscontrassero discordanze fra le Tavole alle diverse scale prevale l'indicazione contenuta nelle Tavole a scala maggiore.
- 3° Compongono il P.R.G. i seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa

2. Allegati tecnici

3. Tavole:

A1.	Inquadramento comprensoriale	1:100.000
A2.	Strumenti Urbanistici dei comuni contermini	1: 25.000
B1	Uso del suolo agricolo	1: 10.000
B2	Uso del suolo urbano	1: 10.000
B3	Opere di urbanizzazione	1: 10.000
B4	Proprietà, vincoli, infrastrutture con vincolo	1: 10.000
B5	Beni Culturali ed Ambientali del territorio	1: 10.000
B6	Morfologia urbana e territoriale	1: 10.000
B7	<i>Tavole geologiche (sostituite)</i>	
B8.1/2/3	Destinazione d'uso delle aree urbanizzate	1: 2.000
B9.1/2/3	Condizioni manutentive delle aree urbanizzate	1: 2.000
B10.1/2/3	Beni Culturali Ambientali delle aree urbanizzate	1: 2.000
C1	<i>Progetto: il territorio (sostituito)</i>	
C1.1/2	Assetto territoriale	1: 5.000
C2.1/2/3/4	Concentrico / Concentrico Santuario Località Olle / Frazione Moline	1: 2.000
C3.2/3	Progetto aree urbanizzate ed urbanizzande con individuazione zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R. 28/99 e s.m.	1: 2.000

3.1 Elaborati geologici:

- Relazione Geologico Tecnica
- Tav. A1 Carta geologico-strutturale scala 1:10.000
- Tav. A2 Carta geoidrologica scala 1:10.000
- Tav. A3 Carta geomorfologica e dei dissesti scala 1:10.000
- Tav. A4 Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni scala 1:10.000
- Tav. A5 Carta della opere di difesa idraulica censite scala 1:10.000
- Tav. A6 Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:10.000

4. Norme di Attuazione e relative schede informative

5. Schede regionali di sintesi dei dati urbani

- 4° Costituiscono atti vincolanti e cogenti le tavole B4, B5, B10, C1, C2, C3, le Norme di Attuazione, relative schede normative e le tavole geologiche.
- 5° Costituiscono atti argomentativi delle scelte e dei vincoli di P.R.G.C. i restanti atti.

Art.3 – Definizioni

1° Ai fini dell'applicazione delle norme che seguono valgono le seguenti definizioni, rinviando, per quanto non specificato, al Regolamento Edilizio:

- 1) **AREA:** si intende una porzione limitata del territorio, edificata e non, topograficamente individuata nelle tavole di piano e catastalmente precisabile;
- 2) **AMBITO NORMATIVO:** si intende una porzione limitata del territorio, edificata e non costituita da una o più aree, specificatamente identificata nelle tavole di P.R.G.C., in cui agiscono le particolari prescrizioni sulle destinazioni d'uso, sui tipi di intervento e relativi parametri, sulle modalità di attuazione, contenute nelle allegate schede;
- 3) **UNITA' DI INTERVENTO:** si intende un insieme organico di edifici e di aree libere funzionalmente ad essi aggregate, delimitato o meno con strutture fisiche, dotato di accesso diretto o indiretto da vie o spazi pubblici;
- 4) **UNITA' EDILIZIA:** si intende l'insieme costituito dal singolo edificio e dall'area libera funzionalmente aggregata ad esso, prescindendo dalle situazioni di proprietà: essa quindi può essere formata da una o più unità immobiliare;
- 5) **UNITA' IMMOBILIARE:** si intende la minima porzione in cui è suddivisa ogni unità edilizia ai fini catastali essa quindi può coincidere con l'unità funzionale costituita dal singolo alloggio;
- 6) **DESTINAZIONE D'USO:** si intende l'insieme delle attività e delle utilizzazioni specifiche che sono prescritte od ammesse nell'area considerata, secondo la classificazione di cui all'art.9;
- 7) **DESTINAZIONE D'USO SPECIFICA:** si intende l'attività soggettiva svolta e l'utilizzazione specifica di un'area, di un edificio o di parte di esso;
- 8) **SUPERFICIE TERRITORIALE (ST):** si intende la superficie di un ambito normativo, compresa quella relativa a spazi pubblici di ogni tipo, esistenti o previsti;
- 9) **SUPERFICIE FONDIARIA (SF):** si intende la superficie di un'area o di un ambito normativo esclusa quella relativa a spazi pubblici di ogni tipo, esistenti o previsti;

- 10) SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP): si intende la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani utili entro e fuori terra a qualsiasi uso destinate, misurate al lordo delle murature interne ed esterne e delle scale; sono invece escluse quelle delle logge e dei porticati che non superino il limite del 30% della SLP complessiva sviluppata fuori terra; sono esclusi altresì i balconi, le sovrastrutture tecniche ed i locali sottotetti aventi altezza media inferiore a mt. 2,40;
- 11) SUPERFICIE UTILE (SU): si intende la superficie abitabile delle unità immobiliari di tutti i piani della costruzione, oppure, nel caso di unità non residenziali, la superficie effettivamente utilizzabile della stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi;
- 12) SUPERFICIE DI VENDITA (SV): per la definizione di superficie di vendita di esercizi commerciali al dettaglio si fa riferimento all'art. 5 della D.C.R. 563-13414 del 29/10/1999, così come modificata dalla D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 e dalla D.C.R. 59-10831 del 24/3/2006
- 13) SUPERFICIE COPERTA (SC): si intende la superficie dell'area delimitata dai muri perimetrali dell'edificio, al lordo di questi. Nel caso di edifici senza muri perimetrali (tettoie, pensiline, ecc.) il perimetro dell'area è rappresentato dalla proiezione orizzontale della copertura, al netto della gronda esterna purchè non eccedente i m.1,50;
- 14) DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (DT): si intende il rapporto tra il volume edilizio edificato o edificabile e la superficie territoriale dell'area di riferimento; essa è espressa in mc. per ha.;
- 15) DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (DF): si intende il rapporto tra il volume edificato o edificabile e la superficie fondiaria dell'area a quello pertinente: essa è espressa in mc. per mq. (indice fondiario di cubatura), ovvero in mq. di superficie utile lorda di solaio per mq. (indice fondiario di superficie), ovvero in mq. di superficie coperta per mq. (indice fondiario di copertura);
- 16) DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA MASSIMA (DFM): si intende la densità edilizia fondiaria realizzabile come limite massimo all'interno di un lotto edificabile, nel caso che si operi in presenza di strumento urbanistico esecutivo, ferma restando il rispetto della densità edilizia fondiaria riferita all'area oggetto dello strumento stesso;

- 17) **VOLUME EDILIZIO (V):** si intende il volume del solido – comprendente anche i corpi aggettanti coperti e chiusi su almeno tre lati – emergente dal terreno dopo la sua sistemazione definitiva, che dovrà risultare esattamente dal progetto e con questo approvato; non si computano nel volume edilizio le parti del fabbricato totalmente interrato; nonché quelle seminterrate che non siano destinate alla residenza e che emergano dal terreno sistemato per non più di mt.1,20 – in media – all’estradosso del piano terreno.

Si potranno detrarre da tale computo volumi destinati ad autorimesse fino ad un massimo pari al rispetto del rapporto di mq.1 ogni 10 mc. quando questi volumi siano collocati fuori terra (nella sagoma del fabbricato ovvero fuori da questa ma nel rispetto delle norme relative le distanze previste dal P.R.G.C ed abbia l’intradosso della soletta di copertura ad una quota inferiore a mt.2,50 misurati dal piano di campagna.

Sono da detrarsi dal computo del volume edilizio le logge, i porticati che non diano luogo a superficie lorda di pavimento ai sensi del precedente punto 9; sono altresì da detrarsi le gallerie ed i passaggi coperti aperti al pubblico, i balconi, le soprastrutture tecniche.

Sono altresì da detrarsi dal calcolo dei volumi l’integrazione degli spessori previsti dall’art. 4 del D.M. 27/7/2005 e dalla L.R. 28/5/2007 n° 13.

Sono da computarsi i locali mansardati e tutte quelle parti di sottotetto che hanno le caratteristiche di abitabilità (indipendentemente dalle destinazioni di uso dichiarate) e cioè: finestratura minima superiore a 1/15, coibentazione, altezza media superiore o uguale a m.2,40.

Sono altresì da computarsi tutte quelle superfici coperte, chiuse da più di due lati da frangisole, (brise-soleil), setti murari, vetrate o strutture leggere similari, compreso gli spazi occupati dalle scale esterne quando queste rappresentino l’unico collegamento verticale fra i vari livelli.

- 18) **ALTEZZA MASSIMA (H):** l’altezza massima dei fabbricati deve essere misurata dalla quota media del piano di campagna o del piano terreno ad avvenuta sistemazione come da progetto, o dal marciapiede, alla quota media dell’intradosso del solaio o di altra struttura equivalente sovrastante l’ultimo piano contenente locali abitabili o comunque accessori.

Quando il piano seminterrato non viene conteggiato nel volume perché non emerge in media per più di metri 1,20, l’altezza in argomento deve essere riferita alla quota del piano pavimento sovrastante.

Quando il sottotetto non viene conteggiato nel volume perché la propria altezza interna media è inferiore a mt. 2,40 l'altezza in argomento deve essere riferita all'intradosso della soletta sottostante.

Nel caso di terreni in pendenza ed al solo scopo di calcolare il volume, l'altezza del fabbricato è quella media misurata sui singoli fronti.

Ciascun fronte del fabbricato deve rispettare le distanze imposte rispetto agli altri fabbricati ed ai confini, in relazione all'altezza del fronte medesimo.

Nelle zone a destinazione residenziale, specificate da strumenti urbanistici di dettaglio od esecutivi, è fatto obbligo, quando esistano muri ciechi a confine, di addossarvisi e costruire ad un'altezza massima corrispondente al filo di gronda del fabbricato più alto con avvertenza di non formare altre pareti cieche e di non superare la cubatura prescritta.

- 19) LINEA DI SPICCATO (LS): si intende la linea di intersezione del piano del suolo sistemato con il piano verticale del singolo fronte della costruzione.

Tale linea corrisponderà alla quota del piano della strada pubblica od a uso pubblico di accesso al fondo. Ove tale strada presenti pendenza, la quota predetta è data dalla media delle quote stradali corrispondenti al fronte dell'edificio.

Qualora l'edificio sia arretrato rispetto al ciglio stradale o al marciapiede, nelle aree pianeggianti in cui la strada scorre sulla superficie del suolo, la linea di spiccatto potrà discostarsi (in più o in meno) dalla quota del piano stradale secondo una livelletta non superiore al 10% con il limite di metri 1,20; nei terreni in declivio e in quelli pianeggianti in cui la strada scorre in trincea o sopraelevata, la livelletta di progetto potrà variare nella misura massima del 10% (in più o in meno) rispetto alla livelletta originaria, con il limite di metri 1,20.

- 20) NUMERO MASSIMO PIANI FUORI TERRA (NPFT): si intende il numero massimo dei piani calpestabili da prevedere nell'edificio da costruire, compreso i piani seminterrati emergenti in media oltre mt. 1,20 se destinati alla residenza, i sottotetti, anche se solo parzialmente, abitabili e i locali ammezzati. Sono invece esclusi i soppalchi interni e le eventuali torrette o specule aventi SLP minore di mq. 9.

- 21) **DISTANZA (D):** si intende la minima distanza che separa costruzioni fronteggianti anche solo in parte, misurata lungo una linea, perpendicolare al filo di fabbricazione di uno dei due fabbricati, che si prolunga fino ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione dell'altra costruzione.
- 22) **TERRAZZAMENTI:** si intende la sistemazione del terreno in pendenza ottenuta con piani orizzontali contenuti da pareti verticali. Salvo situazioni preesistenti che impongano soluzioni differenti e da motivarsi, nel caso di terreni in pendenza le eventuali sistemazioni devono essere eseguite mediante terrazzamenti da realizzarsi con pareti verticali in muratura a faccia vista o con scarpate in terra, le cui altezze non possono superare mt. 1,50 e con un rapporto tra larghezza ed altezza del terrazzo maggiore o uguale a 2,5.
- 23) **INTERVENTO URBANISTICO:** si intende il complesso delle operazioni e degli interventi edilizi previsti da uno strumento urbanistico esecutivo di cui all'art.32 L.R.56/77, e s.m.i., nell'ambito interessato;
- 24) **INTERVENTO EDILIZIO:** si intende il complesso delle operazioni, soggette alla D.I.A. o al Permesso di costruire, volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area interessata.
- 25) **TIPI DI INTERVENTO URBANISTICO:**
- a) **Restauro paesaggistico:** si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti alla salvaguardia, al recupero, al ripristino dei peculiari caratteri storico-culturali, di parti del territorio riconosciute come aree di interesse paesistico ambientale o come aree esterne di interesse storico e paesistico pertinenti e contestuali ai beni culturali ambientali, ai sensi dell'art.24 L.R. 56/77;
 - b) **Risanamento conservativo:** si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti al recupero delle parti del tessuto di antico impianto aventi carattere storico-artistico, ambientale, o documentario ai sensi dell'art.24 L.R.56/77 e s.m.i.;
 - c) **Riqualificazione urbanistica:** si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti a ricomporre la struttura urbanistica di parte del territorio urbanizzato, sia per quanto concerne le relazioni funzionali, sia per quanto concerne le caratteristiche ambientali, senza che ne sia modificato il tessuto urbanistico-edilizio preesistente;
 - d) **Ristrutturazione urbanistica:** si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
 - e) **Nuovo impianto:** si intende il complesso di operazioni ed interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche tipologiche.

26) **TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO:** fatte salve le definizioni contenute nella Circolare del P.G.R. n.5/SG/URB del 27/4/1984, valgono le seguenti specificazioni con l'avvertenza che per l'attribuzione dello specifico tipo di intervento occorre considerare anche gli altri interventi eventualmente assentiti in precedenza, quando gli stessi siano stati rilasciati entro i 5 anni precedenti:

- a) **Manutenzione ordinaria:** si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio;
- b) **Manutenzione straordinaria:** si intendono le opere e le modifiche necessarie per innovare 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. Possono consistere in:
- riordino e rifacimento degli intonaci, dei rivestimenti esterni e della tinteggiatura delle facciate;
 - riordino delle murature a faccia vista;
 - ripristino di cornicioni;
 - rifacimento delle coperture;
 - realizzazione di controsoffittature leggere ed isolamenti termo acustici;
 - riattivazione e costruzione di comignoli, installazione di pannelli solari;
 - sostituzione di alzate, pedate, ringhiere, ecc. dei vani scala, quando detti elementi risultino lesionati;
 - formazione di impianti di riscaldamento;
 - rifacimento o realizzazione delle reti di distribuzione interna degli impianti idrici, igienico-sanitari, termici e di energia elettrica;
 - realizzazione o integrazione di servizi igienico-sanitari;
 - sostituzione anche di parti strutturali degli edifici, limitatamente a documentati casi di pericolo e con obbligo di ricostruirle nelle loro forme originarie;
 - il consolidamento delle strutture portanti verticali, con isolamento e impermeabilizzazione delle fondazioni;
 - la costruzione di vespai aerati ai piani terra e nelle parti di piani terra destinati all'abitazione;
 - l'installazione di blocchi, possibilmente standardizzati e prefabbricati, bagno o bagno-cucina, anche con aerazione forzata mediante la costruzione delle relative canne verticali e delle inerenti opere di smaltimento delle acque luride.

Nel caso di interventi su edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico, ambientale o documentario, nell'ambito dei beni culturali ambientali di cui all'art.24 L.R.56/77, e come tali individuati sulle tavole B4, B5 e B10 è fatto obbligo:

- di uniformare materiali e colori delle facciate al contesto ambientale cui l'unità edilizia appartiene;
 - di fare uso di materiali, elementi e tecnologie tradizionali;
 - di recuperare eventuali elementi architettonici e decorativi esistenti, oppure di provvedere alla loro sostituzione con gli stessi materiali;
 - di non alterare il profilo dei tetti;
 - di usare, nel caso di sostituzione di elementi costruttivi ed architettonici, forme e modelli uguali a quelli preesistenti;
- c) **Restauro e risanamento conservativo:** si intendono gli interventi volti 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 eccezionalmente 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.

Più in particolare si articolano in:

- c1) **restauro:** quando l'intervento riguarda edifici o manufatti di intrinseco valore storico, artistico, ambientale o documentario, soggetti a vincolo di cui all'art. 10 del D.lgs 42/04 e/o individuati come beni culturali ambientali di cui all'art.24 seguente, e quindi da conservare integralmente o da modificare solo con i metodi del restauro. Esso tende al ripristino ed al consolidamento della struttura complessiva dell'edificio nella sua inscindibile unità formale e strutturale, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici e decorativi originari, al ripristino delle parti alterate ed all'eliminazione delle superfetazioni degradanti.

Le operazioni di restauro devono pertanto rispettare l'aspetto esterno dell'edificio, l'impianto tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative, pur provvedendo alle integrazioni occorrenti per renderlo rispondente alle esigenze igieniche e di abitabilità.

Le opere di consolidamento devono essere quelle strettamente necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio. Possono riguardare le fondazioni, le strutture portanti e le coperture ma non devono comportare modifiche o alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio. In tali operazioni occorre rispettare ed evidenziare la tecnologia tradizionale, denunciando chiaramente gli eventuali interventi innovativi, distinguendo nettamente tra le opere di consolidamento della struttura originaria (da realizzare con materiali e tecnologie tradizionali) e le opere innovative (da realizzarsi con materiali e tecnologie moderne).

Prima di procedere alla stesura del progetto esecutivo devono essere condotte tutte le necessarie indagini storico-critiche e le prove non distruttive volte ad accertare l'effettivo stato di consistenza e l'assetto statico dell'edificio.

Sono ammesse, oltre le opere di manutenzione straordinaria, da attuarsi anche esse con i metodi del restauro:

- l'apertura di finestre, porte e luci preesistenti e successivamente chiuse.
- le modifiche interne e lo spostamento di tramezzature non facenti parte della tipologia strutturale dell'edificio;
- la sostituzione e orditura di nuovi solai, ove sia documentata l'impossibilità di recuperare quelli esistenti, rispettando le quote originarie dei pavimenti soprastanti il solaio oggetto di intervento;

c2) risanamento conservativo: esso tende al recupero complessivo dell'edificio, inteso non solo come conservazione degli elementi esterni nel loro insieme (pareti delle fronti interne ed esterne e coperture), ma anche delle caratteristiche tipologiche e distributive, compatibilmente con l'obiettivo di raggiungere standards abitativi decorosi.

A tal fine, oltre alle operazioni di restauro, sono ammissibili:

- interventi sull'impianto distributivo interno in modo da ottenere unità immobiliari abitative organiche;
- addizioni esterne di nuovi elementi distributivi (scale, ascensori);
- recupero di sottotetti, quando gli stessi abbiano altezza media interna maggiore di mt. 2,70 (o mt. 2,40 se destinati ad accessorio all'abitazione già esistente) senza modifiche al tetto. e all'assetto tipologico dell'edificio.

Gli interventi di risanamento non devono deturpare l'assetto formale e tipologico dell'edificio, ma consentirne in ogni caso il riconoscimento.

d) ristrutturazione edilizia: si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi possono comprendere la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Più in particolare si articolano in:

d1) ristrutturazione edilizia senza incremento di cubatura (o di tipo A): la ristrutturazione edilizia senza incremento di cubatura riguarda edifici per cui si prescrive la conservazione dei soli elementi esterni significativi, quali possono essere facciate esterne ed interne, portici, androni, elementi di arredo urbano. Sono quindi ammissibili, oltre alle operazioni di risanamento:

- riprogettazioni dell'assetto distributivo, nel rispetto dei suggerimenti tipologici che emergono dalla conservazione delle superfici esterne;

- recupero delle superfici e dei volumi e degli ex-rustici annessi al fabbricato (stalle, fienili, legnaie) o porticati e logge aperte, o sottotetti quando gli stessi abbiano altezza media interna maggiore di mt. 2,20 (o mt. 2,00 se destinati ad accessorio all'abitazione già esistente) secondo le disposizioni di cui alla L.R. 21/98 senza modifiche alla quota di gronda verso spazi pubblici e all'assetto tipologico dell'edificio; non è comunque consentita la realizzazione di più di una nuova unità abitativa.

d2) ristrutturazione edilizia con incremento di cubatura (di tipo B): la ristrutturazione edilizia con incremento di cubatura riguarda edifici per cui è ammessa, pur nel rispetto degli elementi esterni, la possibilità di ampliamenti ed integrazioni edilizie. Sono quindi ammissibili, oltre alle operazioni di cui sopra:

- interventi di demolizione e ricostruzione degli orizzontamenti e delle murature interne, senza particolari vincoli per quel che riguarda le altezze interpiano e la posizione delle nuove murature, fatto salvo l'obiettivo di un razionale riutilizzo delle aperture originarie in facciata;
 - integrazioni edilizie di parti necessarie al miglioramento delle condizioni igieniche e di abitabilità delle unità immobiliari e, nel caso di edifici industriali, di igiene del lavoro. Tali integrazioni possono essere ricavate sia rendendo abitabili i sottotetti o altri volumi non residenziali con modifiche alla quota delle coperture contenute nella misura media di m.0,70 e comunque in ogni punto non maggiore di m. 1,00, precisando che la sopraelevazione della quota delle gronde rivolte su vie o spazi pubblici non potrà comunque superare i m. 0,70, sia operando addizioni esterne alla sagoma dell'edificio; tali integrazioni ed addizioni sono subordinate alla condizione di non ridurre le distanze preesistenti dai fabbricati antistanti; esse non possono superare i mc.150 o mq.50 di superficie utile per unità edilizia residenziale. Esse sono comunque soggette al contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01 e non sono cumulabili con integrazioni assentite in base al P.R.G. approvato con D.G.R. n.153/2187 del 17/12/1985 né con le integrazioni permesse con gli interventi di ampliamento;
- e) demolizione senza ricostruzione: si intendono gli interventi che riguardano edifici che ricadono su aree da liberare oppure sprovvisti di caratteristiche tali da giustificare la conservazione a giudizio del Comune;
- f) demolizione con ricostruzione: si intendono gli interventi che riguardano edifici pericolanti, ovvero sprovvisti di caratteristiche tali da giustificare la conservazione a giudizio del Comune previo presentazione della documentazione prevista dal successivo art.14 comma 3° lettera a) punto 7 e

per i quali è ammissibile la ricostruzione. In tutti i casi l'autorizzazione di demolizione sarà concessa contestualmente al rilascio di costruire relativo al progetto di intervento.

Negli ambiti A, gli interventi di demolizione con ricostruzione sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

- l'intervento edilizio è preceduto dalla redazione di apposito strumento urbanistico esecutivo di riqualificazione o di ristrutturazione urbanistica formati ed approvati questi ultimi ai sensi dell'art.40 della L.R.56/77,
- il progetto di intervento edilizio dovrà riguardare, ove graficamente precisato, l'intero ambito perimetrato come unità minima di intervento;
- il progetto di intervento dovrà prevedere la realizzazione di un volume non superiore a quello dell'edificio da demolire con le integrazioni di cui alla lett.d2 precedente;
- il progetto di ricostruzione dovrà tenere conto della tipologia (articolazione planimetrica, caratteristiche funzionali e distributive, numero piani, spazi esterni) dell'edificio da demolire, dell'area da questo occupata e della conformazione planimetrica dell'isolato, in modo da consentire un inserimento coerente con i complessi edilizi adiacenti.

L'intervento di demolizione con ricostruzione può essere consentito per crolli accidentali, in assenza di responsabilità ascrivibili al committente od al costruttore, in occasione di interventi di cui alla lettera d) precedente nel solo caso in cui si produca la documentazione dell'evento con perizia tecnica, asseverata avanti l'autorità giudiziaria;

- g) ampliamento: si intendono gli interventi volti ad aumentare la volumetria di edifici esistenti mediante addizioni orizzontali e verticali nel rispetto delle prescrizioni fissate dal P.R.G. nei soli ambiti normativi in cui questo intervento è consentito: le addizioni verticali (sopraelevazioni) non potranno comunque superare il limite fissato per ogni ambito normativo e comunque l'altezza max di m.10.

Sono in particolare considerate come "ampliamenti", le nuove opere, funzionalmente connesse con impianti o insediamenti industriali esistenti sulla stessa area di proprietà al momento dell'adozione del Progetto Preliminare del Piano Regolatore Generale, di cui si prevede la conservazione o la ristrutturazione con le attuali destinazioni;

Non sono considerati "ampliamento" gli interventi rivolti ad aumentare l'inerzia e lo sfasamento termico secondo quanto previsto dall'art. 4 del D.M. 27/7/2005 e dalla L.R. 13/2007;

- h) completamento: si intendono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificato ed infrastrutturato

per cui il piano detta specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche piano volumetriche degli edifici;

- i) nuova costruzione: si intendono gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, disciplinate dal relativo strumento urbanistico esecutivo;
 - l) variazione di destinazione d'uso: si intendono gli interventi che non comportino opere edilizie rivolti a mutare, in tutto o in parte, le destinazioni d'uso di un edificio, che dovranno risultare comunque compatibili con la relativa scheda normativa di zona, con il passaggio dall'una all'altra delle categorie fissate all'art. 9 comma 2°. Qualora l'intervento di variazione della destinazione d'uso necessiti comunque di opere edilizie, questo si configura, a seconda della rilevanza delle opere stesse, come uno degli interventi edilizi di cui alle precedenti lettere
- 27) CAPACITA' INSEDIATIVA: si intende il numero massimo di abitanti insediabili; esso è calcolato in funzione del rapporto prescelto tra gli abitanti insediati ed insediabili e gli spazi a pubblici servizi e le reti principali delle infrastrutture tecniche esistenti o previste nell'arco temporale di riferimento.

TITOLO II

NORME PER L'ATTUAZIONE

E

LA GESTIONE DEL PIANO

Art.4 – Strumenti di attuazione

- 1° Il Piano Regolatore definisce le parti del territorio in cui è ammesso l'intervento edilizio diretto e quelle in cui il permesso è subordinato alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi. Le parti del territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi possono essere delimitate altresì con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.17 comma 8° della L.R.56/77 e s.m.i..
- 2° Sono in ogni caso subordinati alla preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo gli interventi di ristrutturazione urbanistica e quelli di demolizione e ricostruzione nelle aree di interesse storico-ambientale di cui all'art.24 L.R.56/77 e s.m.i. nonché quelli di nuova costruzione secondo la definizione di cui all'art.3, n.25, letti.
- 3° In sede di attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi possono essere individuati, anche su aree non soggette a disciplina di Piano Particolareggiato vigente, ambiti da assoggettare alla formazione di comparti edificatori ai sensi dell'art.46 della L.R.56/77 e s.m.i..
- 4° Al di fuori degli ambiti soggetti a preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi e di comparti edificatori l'intervento edilizio diretto tramite il permesso di costruire o della D.I.A. di cui all'art. 22 comma 3 del D.P.R. 380/01, è ammesso nel rispetto delle condizioni di ammissibilità di cui ai successivi articoli, delle specifiche prescrizioni vigenti nei relativi ambiti normativi, degli allineamenti stradali previsti nel P.R.G.

Art.5a – Opere soggette al permesso di costruire

- 1° Tutti gli interventi che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, cioè di immobili, aree ed edifici, nonché della loro destinazione d'uso, ovvero volti alla utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, o alla manutenzione degli immobili sono soggetti a permesso di costruire, in conformità all'art. 10 del D.P.R. 380/2001 e precisamente:
- a) gli interventi di nuova costruzione
 - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o della superficie, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso fra l'una e l'altra delle categorie di cui al 2° comma del successivo art. 9.

Art.5b – Opere soggette alla denuncia di inizio attività

- 1° Tutti gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 5a precedente, conformi alle previsioni del presente PRG, al Regolamento edilizio ed alla disciplina urbanistico-edilizia vigente, possono essere realizzati mediante la presentazione della denuncia di inizio attività di cui all'art. 22 del D.P.R. 380/01.
- 2° Sono altresì soggetti alla medesima procedura le varianti ai permessi di costruire conformi a quanto stabilito all'art. 22 comma 2° del D.P.R. 380/01 e le opere specificate al 3° comma del medesimo decreto per le quali la D.I.A. costituisce una scelta alternativa alla richiesta del permesso di costruire (comunemente nominata superdia)

Art.5c – Opere non soggette a titoli abilitativi

- 1° Gli interventi di manutenzione ordinaria e le opere indicate all'art. 6 del D.P.R. 380/01, non richiedono il rilascio di alcun titolo abilitativo in quanto considerati "attività libere". Per le opere che risultino visibili dall'esterno è comunque necessario produrre, da parte del proprietario, una semplice comunicazione in cui vengano specificate le opere da realizzare.

- 2° I mutamenti di destinazione d'uso funzionali (cioè senza opere edilizie) degli immobili relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc non richiedono il rilascio di alcun titolo abilitativo purchè la nuova destinazione sia compatibile con quella di zona.

Art.6 – Opere di urbanizzazione e servizi pubblici

- 1° Il Permesso di costruire, o in alcuni casi la DIA di cui all'art. 22 comma 3 del D.P.R. 380/01 comportano la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al contributo commisurato al costo di costruzione fatti salvi i casi di cui all'art. 17 del D.P.R. 380/01.
- 2° L'incidenza e le modalità di applicazione del contributo di costruzione sono determinati dallo specifico regolamento comunale. In ogni caso è condizione indispensabile per la edificabilità l'esistenza di un conveniente accesso da strada pubblica o privata di uso pubblico, nel rispetto di quanto prescritto dal P.R.G. e dall'art.28 della L.R.56/77 e s.m.i.
- 3° A scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria, il richiedente può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, o a contribuire ad altre opere di interesse pubblico, previo accordo con il Comune, assunto nelle dovute forme di legge ed in conformità con quanto stabilito nel Regolamento comunale per l'applicazione del contributo di costruzione.
- 4° Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta sono quelle definite all'art.51 della L.R.56/77 e s.m.i.
- 5° Il P.R.G. prevede ed indica le aree a servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti e in progetto, commisurate all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici così come risulta dalle schede allegate dei servizi sulla base dei parametri stabiliti dagli artt.21 e 22 della L.R.56/77 e s.m.i.
- 6° Sono da considerarsi di uso pubblico quelle attrezzature e quelle aree per le quali si sia costituito specifico vincolo di asservimento con atto d'obbligo o convenzione soggetti a trascrizione obbligatoria nei pubblici registri immobiliari, nei limiti di cui all'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i.
- 7° Le aree per servizi pubblici in progetto sono dotate di capacità edificatoria in quanto su di esse può essere computata la densità territoriale relativa.
- 8° La dotazione minima complessiva di servizi sociali ed attrezzature a livello comunale per insediamenti residenziali, prevista in mq.25 per abitante residente e in mq.22,5 per abitante temporaneo, è così articolata in relazione alle specifiche caratteristiche demografiche ed alle concrete esigenze:
 - a) mq.4,0 per abitante di aree per l'istruzione (suddivisi, di massima, in mq.1,4 per asili nido e scuole materne (AN+SMA), mq.1,5 per scuole elementari (SE), mq.1,1 per le scuole dell'obbligo (SMO);

- b) mq.6 per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (A) (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative).
 - c) mq.12,5 per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport (V);
 - d) mq.2,5 per abitante di aree per parcheggi pubblici (P).
- 9° La dotazione minima complessiva di servizi sociali ed attrezzature a livello comunale per insediamenti produttivi, prevista nella misura del 10% della superficie destinata ad insediamenti produttivi è così articolata:
- a) 5% di aree a parco, per il gioco e lo sport (V);
 - b) 2,5% di aree per attrezzature industriali (D) (centri e servizi sociali, mense, ecc.);
 - c) 2,5 di aree per parcheggi pubblici (P).
- 10° La dotazione minima complessiva di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali diverse dal commercio al dettaglio a livello comunale, prevista nella misura dell'80%-100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti a seconda del tipo di intervento, secondo quanto disposto dall'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i. è così articolata:
- a) 40%-50% di aree a parco, per il gioco e lo sport (V);
 - b) 50%-50% di aree per parcheggi pubblici (P).
- 11° Per quanto in particolare concerne la dotazione di aree per servizi in funzione del commercio al dettaglio si fa rimando a quanto normato nel successivo articolo 15 delle presenti N. di A.
- 12° In sede di strumenti urbanistici esecutivi le indicazioni planimetriche di P.R.G.C. possono subire modificazioni in forma, ubicazione ed articolazione, ove necessario per adeguarle alle concrete esigenze e allo stato effettivo dei luoghi, purché sia garantita una quantità e qualità di aree a servizi uguale o superiore a quella originariamente prevista: ove tali modificazioni non incidano su beni di terzi e riguardino le sole proprietà oggetto dello strumento esecutivo, non costituiscono variante al P.R.G.C. In tale sede, vengono definite le specifiche funzioni di servizio all'interno delle aree vincolate.
- 13° Gli interventi edilizi sulle aree a servizi pubblici indicate dal P.R.G. non sono soggetti a vincoli particolari se non per quanto concerne la distanza minima dai cigli stradali.
- 14° Non si dovrà comunque superare il numero di piani e l'altezza ove prescritti per l'ambito normativo cui l'area appartiene, e in ogni caso la densità fondiaria massima di mc./mq.3, e uniformarsi in ogni caso per materie, forme, e caratteristiche estetiche agli edifici circostanti.

- 15° Gli enti pubblici ed i privati che intendono predisporre attrezzature di interesse generale, compatibili con le destinazioni dei diversi ambiti normativi, non compresi tra quelli sopra elencati, su aree anche non specificatamente indicate dal P.R.G., dovranno attenersi alle norme specifiche stabilite per i diversi ambiti normativi.
- 16° Gli edifici occorrenti al funzionamento dei servizi primari di interesse generale, la cui costruzione e gestione è demandata ad enti pubblici diversi da quelli territoriali (ENEL, Telecom, ecc.), possono trovare collocazione anche in aree non specificatamente indicate dal P.R.G.; essi non debbono in ogni caso superare la densità fondiaria massima prescritta, per l'ambito normativo cui l'area appartiene, ed in ogni caso i mc./mq.3.
- 17° I volumi tecnici quali cabine di trasformazione, di decompressione, serbatoi dell'acquedotto, aerei e sotterranei, non sono soggetti ad alcun vincolo di densità fondiaria, altezza, ecc. se non per quanto riguarda le distanze dai cigli stradali, nel rispetto delle altre prescrizioni di P.R.G.
- 18° Negli interventi edilizi di completamento e di nuova costruzione di edifici residenziali deve essere ricavata un'area a verde privato nella misura minima del 40% dell'area libera del lotto.
- 19° Negli interventi edilizi di completamento e di nuova costruzione di edifici residenziali deve essere destinata inoltre a parcheggio privato un'area pari a metri quadrati 1 ogni 10 metri cubi costruiti, ai sensi dell'art.41 sexies della L.1150/42 e comunque un posto macchina per ogni alloggio. Tale area deve essere ricavata negli spazi liberi di pertinenza della costruzione e al di fuori delle sedi stradali pubbliche, ad una distanza superiore a m.5 dalle sedi stesse, se non dotate di corsia di accesso.
- 20° Le norme di cui al comma precedente si applicano anche quando:
- si eseguano interventi di restauro e risanamento che tendono a modificare il numero delle unità immobiliari preesistenti ovvero interventi di ristrutturazione ovvero interventi che aumentino le superfici utili nette delle abitazioni esistenti, sia con modifiche di destinazione d'uso che con ampliamenti; la Commissione Edilizia ha facoltà, sentita motivata richiesta dall'interessato ovvero sulla base di esame al proprio interno, di derogare dalla presente norma esclusivamente al fine di non peggiorare la viabilità esterna, soprattutto quella a forte flusso di traffico;
 - si eseguano interventi di demolizione con ricostruzione;
 - si eseguano interventi sulle recinzioni: nuove recinzioni o modifiche anche parziali ma significative alle recinzioni esistenti.

- 21° Le nuove costruzioni ad uso industriale ed artigianale e gli ampliamenti e le ristrutturazioni con modifica delle destinazioni ed i semplici mutamenti d'uso devono disporre di un'area a parcheggio privato, al di fuori della sede stradale, pari ad un posto macchina ogni 3 (tre) addetti con un minimo di mq.1 per ogni 5 mq. di superficie coperta utilizzata per il processo produttivo.
- 22° I nuovi edifici commerciali diversi dal dettaglio, i ristoranti, i bar e gli edifici direzionali, gli ampliamenti e le ristrutturazioni con modifica della destinazione d'uso e le demolizioni e ricostruzioni degli esistenti, devono disporre di un'area a parcheggio così come prevista dall'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i..
- 23° La dotazione di parcheggio privato per le destinazioni commerciali al dettaglio è normata nell'art. 15 successivo.
- 24° Le nuove costruzioni alberghiere, extralberghiere e turistiche, gli ampliamenti e le ristrutturazioni significative delle esistenti dovranno disporre di un'area a parcheggio privato, al di fuori della sede stradale, in ragione di un posto macchina ogni tre letti.
- 25° Le nuove costruzioni destinate a proiezioni cinematografiche e/o a rappresentazioni teatrali, gli ampliamenti e le ristrutturazioni significative delle esistenti dovranno disporre di un'area a parcheggio privato, al di fuori della sede stradale, in ragione di un posto macchina ogni quattro posti a sedere.
- 26° In sede di strumenti urbanistici esecutivi le aree a parcheggio di pertinenza degli edifici possono essere concentrate in appositi spazi aperti o chiusi, purché se ne assicurino il facile accesso.
- 27° Le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura determinata applicando gli standard di cui ai commi precedenti, facendo corrispondere ad ogni abitante insediabile una volumetria pari a mc.90 (30 mq. di solaio lordo) per destinazioni d'uso residenziali e connesse con la residenza, devono essere cedute gratuitamente al Comune dai proprietari in sede di P.E.C. o di permesso di costruire convenzionato, ovvero vincolate all'uso pubblico, anche eventualmente ricorrendo alla distribuzione su più piani, nel caso di aree a parcheggio pubblico. Ove non sia possibile o non risponda al pubblico interesse, in quanto non indicata dagli elaborati grafici di P.R.G.C. o dalle tabelle allegate alle N.d.A., l'acquisizione materiale delle aree destinate alle opere urbanizzative, è possibile la monetizzazione delle aree stesse secondo i criteri determinati dal Consiglio Comunale.

Art. 7 – Utilizzazione del suolo.

- 1° Le allegate schede precisano, per ogni ambito normativo, di cui al successivo articolo, le norme relative alle destinazioni d'uso, alle modalità ed ai tipi di intervento ed in particolare le quantità di insediamento e di edificazione.
- 2° La quantità di edificazione è espressa in volume edilizio edificabile nell'ambito considerato.
- 3° Negli interventi soggetti a strumento urbanistico esecutivo ed in quelli diretti la quantità di edificazione (e quindi di insediamento) si calcola moltiplicando la densità edilizia territoriale per la superficie territoriale. Va poi verificato in ogni caso il rispetto della densità edilizia fondiaria sulla superficie fondiaria, nonché della densità edilizia fondiaria massima sul singolo lotto.
- 4° L'utilizzazione di una certa parte del suolo a scopi edificativi secondo gli indici stabiliti dal P.R.G. esclude l'accoglimento di successive istanze di concessione, salvo il caso di intervento di demolizione e ricostruzione, o il caso di ampliamento, ove non sia stata esaurita la quantità di edificazione prevista. L'area relativa all'intervento è quindi vincolata al rispetto degli indici utilizzati.
- 5° Nel caso che sull'area oggetto dell'intervento edilizio preesistano edifici costruiti prima dell'entrata in vigore del P.R.G., che si intende conservare, dalla volumetria costruibile dovrà essere dedotta la cubatura degli edifici preesistenti stessi.
- 6° Fatta eccezione per le aree agricole, il trasferimento delle quantità di insediamento e di edificazione tra proprietà diverse o tra lotti diversi e non contigui appartenenti alla medesima proprietà, può essere previsto solo alle seguenti condizioni:
 - a) che i relativi interventi siano oggetto di strumento urbanistico esecutivo;
 - b) che i trasferimenti avvengano all'interno di ambiti dalla stessa densità territoriale;
 - c) che i trasferimenti stessi vengano registrati dal Comune e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a spese dei concessionari.
- 7° E' vietata la lottizzazione a scopo edificatorio al di fuori del P.E.C.; ai sensi dell'art. 30 del D.P.R.380/01 i relativi atti di compravendita sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata.

TITOLO III
PRESCRIZIONI PER
LE DESTINAZIONI D'USO,
LE MODALITA'
ED
I TIPI DI INTERVENTO

Art. 8 – Classificazione ed individuazione delle aree e dei corrispondenti ambiti normativi

- 1° Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il P.R.G.C. ripartisce il territorio in aree distintamente individuate nella cartografia di P.R.G. e così classificate:
- aree individuate ai sensi del punto 1 del 1° comma dell'art. 24 della L.R.56/77 e s.m.i., prevalentemente residenziali, aventi carattere storico-artistico e ambientale e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad esse pertinenti: Aa;
 - aree individuate ai sensi del punto 1 del 1° comma dell'art. 24 della L.R.56/77 e s.m.i., prevalentemente residenziali, aventi valore ambientale o documentario e relative pertinenze: Ab;
 - aree prevalentemente inedificate ed inedificabili di interesse paesistico ambientale, naturalistico, etnologico, archeologico: Ac;
 - aree prevalentemente residenziali, totalmente edificate, a capacità insediativa esaurita, da mantenere allo stato di fatto: B;
 - aree prevalentemente residenziali, parzialmente urbanizzate, già oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi, da completare nei residui lotti liberi: Ca;
 - aree prevalentemente libere, totalmente dotate di opere di urbanizzazione, da edificare (completamento) con destinazione prevalentemente residenziale: Cc;
 - aree libere, non dotate di opere di urbanizzazione, da edificare (nuovo impianto), con destinazione prevalentemente residenziale: Cb;
 - aree prevalentemente produttive, totalmente edificate, da confermare: Bp;
 - aree prevalentemente produttive, parzialmente edificate da riordinare: Dr;
 - aree per impianti tecnologici isolati per esigenze tecniche e relative fasce di rispetto: Dt;
 - aree prevalentemente terziarie: Ct;
 - aree per servizi pubblici a livello comunale: tali aree, articolate secondo quanto specificato al precedente art. 7, sono funzionalmente aggregate con le aree contigue nei relativi ambiti normativi;
 - aree per servizi ed attrezzature di interesse generale: attrezzature private di interesse pubblico generale (Fip);
 - aree destinate alle attività agricole edificabili: E;
 - aree destinate alla coltivazione di cave, torbiere: Dc;
 - aree riservate alle ferrovie e servizi connessi;
 - aree riservate alla viabilità e relative pertinenze: tali aree sono funzionalmente aggregate con le aree contigue nei relativi ambiti normativi;
 - aree a fasce di rispetto, funzionalmente aggregate ai rispettivi ambiti normativi.
- 2° Ad ogni area, fatto salvo quanto precisato per le aree a servizi a livello comunale, le aree stradali e le aree e fasce di rispetto, corrisponde il relativo ambito normativo, cioè il campo di applicazione di norme specifiche sulle destinazioni d'uso, su tipi di intervento e relativi parametri, sulla modalità di attuazione.

Art. 9 – Classificazione delle attività e degli usi del suolo

- 1° Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso del suolo il P.R.G. definisce per ciascun ambito normativo le destinazioni d'uso generali coerenti o compatibili con il ruolo ad essa assegnato.
- 2° Le destinazioni d'uso generali si classificano nelle seguenti categorie:
 - 1a - residenziali;
 - 1b - residenziali e connesse con la residenza;
 - 2a - produttive artigianali;
 - 2b - produttive industriali;
 - 3 - terziarie private commerciali;
 - 4 - terziarie private direzionali;
 - 5 - terziarie private turistico ricettive;
 - 6 - agricole, forestali, pastorali;
 - 7 - terziarie pubbliche o di interesse pubblico (attrezzature ed impianti di interesse generale).
- 3° In particolare per destinazioni d'uso connesse con la residenza si intendono:
 - 1) attività commerciali per la vendita al dettaglio secondo le classificazioni di cui al D.L.G.S. 114/98, alla L.R.28/99 e alla D.C.R. 29/10/99 n.563/13414 e s. m.;
 - 2) attività commerciali all'ingrosso;
 - 3) attività artigianali di servizio;
 - 4) attività artigianali di produzioni tipiche e ad alta specializzazione;
 - 5) intermediari del commercio, imprese immobiliari, agenzie di mediazione;
 - 6) noleggio di beni mobili;
 - 7) esercizi alberghieri ed extra-alberghieri, ristoranti, bar ed esercizi simili;
 - 8) agenzie di viaggio e turismo;
 - 9) autorimesse pubbliche e stazioni di servizio;
 - 10) autorimesse private;
 - 11) agenzie di credito, di assicurazione e finanziarie;
 - 12.1) servizi per l'igiene e la pulizia;
 - 12.2) servizi dello spettacolo, del tempo libero, ricreativi, sportivi;
 - 12.3) servizi sanitari;
 - 12.4) servizi per l'istruzione e la formazione professionale e culturale;
 - 12.5) servizi legali, commerciali, tecnici e artistici;
 - 12.6) enti e associazioni di carattere professionale, sindacale, politico e simili;
 - 12.7) istituzioni ed associazioni ecclesiastiche e religiose;
 - 12.8) servizi vari non altrimenti classificati, a condizione che non siano incompatibili con la residenza, e cioè inquinanti, nocivi, pericolosi, molesti e che siano

generatori di flussi eccessivi di traffico in relazione alle caratteristiche delle aree circostanti destinate alla circolazione e alla sosta dei veicoli.

- 4° Le destinazioni d'uso specifiche indicate nel permesso di costruire sono vincolanti.
- 5° Fatto salvo quanto stabilito nel secondo comma dell'art.5c precedente, per ogni successiva richiesta di trasformazione d'uso il Comune verifica preliminarmente se la nuova destinazione specifica è compatibile con le destinazioni d'uso generali ammesse nell'ambito normativo entro cui è situato l'intervento. Se compatibile, l'intervento di trasformazione d'uso è soggetto a Permesso di Costruire o DIA di cui al comma 3 dell'art. 22 del D.P.R. 380/01, nel caso che comporti opere edilizie, ovvero nel caso che configuri il passaggio dall'una all'altra delle categorie di cui al precedente 2° comma.
- 6° Sono soggetti alla DIA di cui al comma 1 dell'art. 22 del D.P.R. 380/01 gli interventi di trasformazione d'uso senza opere edilizie che configurano il passaggio dall'una all'altra delle sottocategorie di cui al precedente 3° comma.
- 7° Non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo gli interventi di trasformazione d'uso senza opere edilizie che riguardino unità immobiliari non superiori a 700 mc. purché la nuova destinazione sia compatibile con quella di zona.

Art. 10 – Prescrizioni relative alle strade

- 1° In sede di strumenti urbanistici esecutivi devono essere precisate le caratteristiche tecniche delle strade, tenendo conto della loro funzione, dell'intensità del prevedibile traffico, della tipologia e della volumetria degli edifici previsti, dell'acclività del terreno e della natura del suolo.
- 2° Fatte salve differenti specifiche indicazioni contenute negli elaborati grafici di P.R.G. la sezione trasversale minima utile (compresi i marciapiedi) delle nuove strade pubbliche a due sensi di marcia comprese nelle aree urbanizzate o urbanizzande non deve essere inferiore a m.7 (sette).
- 3° Per le strade pedonali la sezione minima non deve essere inferiore a m.3.
- 4° Le sezioni delle strade veicolari possono essere ulteriormente ridotte in sede di strumenti urbanistici esecutivi, tenuto conto delle condizioni di compromissioni edilizie, della possibilità di instaurare sensi unici, dell'esigenza di salvaguardare le particolari preesistenze paesaggistiche, dell'eventuale convenienza a predisporre percorsi pedonali complementari in sede propria. Ove possibile deve essere comunque garantita una sezione minima di pavimentazione durevole della carreggiata di m.5, per strade veicolari a due sensi di marcia, e di m.3,50 per strade ad un senso di marcia.
- 5° Per quel che riguarda gli accessi veicolari diretti sulle strade provinciali e statali si richiama il contenuto dell'art.28 della L.R.56/77 e s.m.i.. Nelle aree di nuovo impianto (PEC, PIP,) è opportuno prevedere e concordare preventivamente con l'Ufficio Tecnico Settore Viabilità della Provincia, l'individuazione di idonee aree per gli innesti o le migliorie necessarie (a carico dei proponenti) alla viabilità di competenza provinciale. Non saranno consentiti nuovi accessi singoli su strade di competenza provinciale, i nuovi accessi alle aree individuate dal PRGC (Aree Residenziali, Artigianali, Industriali, ecc....), la regolazione di intersezioni (rotatorie in progetto o nuovi svincoli), con strade di competenza Provinciale, dovranno essere concordate e preventivamente approvate dall'Ufficio Tecnico della Provincia, in particolare per eventuali rotonde deve essere adottata la tipologia "convenzionale" prevista dal D.M. 19.04.2996 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".
- 6° In occasione di interventi edilizi nelle aree urbanizzate o urbanizzande il Sindaco, sulla base di motivate esigenze, può imporre anche in assenza di strumenti urbanistici esecutivi, la rettifica di allineamenti per una profondità non maggiore di metri 5 dalla linea di fabbricazione o di recinzione esistente, fatte salve le distanze minime disposte dal D.P.R.495/92.

- 7° Ai sensi dell'art.24 della L.1150/42 per la formazione delle vie o piazze previste nel P.R.G. è fatto obbligo ai proprietari delle aree antistanti di cedere il suolo corrispondente alla metà della larghezza della via o piazza da formare fino a una profondità massima di m.15.
- 8° Al di fuori degli ambiti di interesse storico, artistico, ambientale le strade veicolari private esistenti, debbono avere una sezione minima utile tra le recinzioni di m.6. Tale norma è applicabile qualora:
- la strada esistente abbia una sezione utile minore;
 - gli allineamenti delle costruzioni esistenti in fregio alla strada non consentano di realizzare l'ampiezza di m.10 o di m. 7 prescritta dal comma 2° precedente.
- 9° Le strade private debbono essere costruite, canalizzate, sistemate e mantenute a cura e spese dei proprietari interessati.
- 10° Qualora i proprietari non soddisfino a tali obblighi, il Sindaco previa diffida, può – ai sensi delle vigenti leggi – far eseguire d'ufficio quanto è necessario, recuperando le relative spese a carico dei frontisti predetti mediante procedimento di riscossione forzata.
- 11° E' vietata in ogni caso la formazione di una nuova strada privata in un'area non edificata, tale che presuma la edificazione sui suoi rispettivi fronti laterali, se non inserita in un piano esecutivo convenzionato.
- 12° Agli effetti del D.P.R. n.495/1992 le strade sono così classificate:
- SS.n.28: extraurbana secondaria, tipo C;
 - strade provinciali: extraurbane locali, tipo F;
 - strade comunali: extraurbane locali, tipo F;
 - strade vicinali: extraurbane locali, tipo F;
 - strade statali, provinciali, comunali, vicinali entro il perimetro di centro abitato: urbane di quartiere, tipo E.
- 13° Per le nuove Aree di tipo: Industriale – Artigianale – Residenziale - ... in adiacenza alla viabilità di competenza provinciale si dovranno prevedere a carico dei proprietari (all'atto dell'urbanizzazione), le strutture necessarie a contenere il rumore derivante dal traffico veicolare (inquinamento acustico), nei limiti previsti dalle normative di settore per l'attività insediatisi.
- 14° Nel rilasciare eventuali autorizzazioni relative ad impianti di distribuzione carburanti adiacenti alla viabilità di competenza provinciale, si farà riferimento allo schema ANAS in vigore, in tal senso dovranno essere inserite le necessarie precisazioni nella documentazione di PRGC.

- 15° Individuare sulle tavole di PRGC, le possibili aree adiacenti alle fermate autobus esistenti/in progetto da preordinare all'esproprio. Tali aree dovranno essere destinate a fermata autobus per non intralciare il transito sulla carreggiata, l'identificazione di tali aree sarà concordato con il Settore Trasporti della Provincia.
- 16° Per la realizzazione delle opere inerenti la viabilità, le rotatorie, le loro caratteristiche geometriche, i bracci di innesto, dovranno essere richieste le specifiche e prescritte autorizzazioni agli Enti competenti.

Art. 11 – Prescrizioni relative alle distanze ed agli allineamenti

11.1 – Distanze da strade extraurbane

- 1° In tutto il territorio comunale si devono osservare, per gli interventi edilizi di ampliamento (fatto salvo quanto disposto al successivo art. 12), completamento, nuova costruzione gli allineamenti stradali indicati dagli elaborati grafici del P.R.G.C.

- 2° In tutto il territorio comunale, al di fuori delle aree urbanizzate ed urbanizzande, fatte salve eventuali maggiori distanze indicate sugli elaborati grafici di P.R.G., per gli stessi interventi, si debbono osservare – negli ampliamenti, nei completamenti e nuove costruzioni – le seguenti distanze minime dal ciglio delle strade antistanti, ai sensi dell'art.26 del D.P.R.495/92:
 - m.30 per la strada statale n.28;
 - m.20 per strade provinciali e comunali veicolari aventi larghezza della sede inferiore a m.10,50;
 - m.10 per strade vicinali veicolari;
 - m. 5 per le rimanenti strade poderali, interpoderali, private.

- 3° In tutto il territorio comunale valgono comunque le altre fasce di rispetto disposte dall'art.26 del D.P.R.n.495/1992 e s.m.i.

11.2 – Distanze da manufatti, infrastrutture, elementi naturali

- 1° In tutto il territorio comunale, si debbono osservare per gli interventi di cui all'art. 11.1 comma 1°, le distanze minime prescritte dalle disposizioni normative dei singoli settori attinenti ai corsi d'acqua, ai pozzi, agli impianti di depurazione, alle discariche, ai cimiteri, alle ferrovie, ai conduttori elettrici, alle condotte idriche, ecc.:
- m. 15 dal ciglio superiore, risultante da rilievo aggiornato alla data del progetto di intervento, del piede esterno degli argini maestri dei fiumi, torrenti e canali;
 - m.10 dall'asse dell'alveo dei rivi;
 - m.200 per i laghi naturali e artificiali e le zone umide;
 - m.200 da pozzi e sorgenti da captazione d'acqua di acquedotti pubblici;
 - m.100 dal perimetro delle vasche degli impianti pubblici di depurazione di acqua lurida o di discarica dei rifiuti solidi urbani;
 - m.150, salvo le riduzioni indicate dagli elaborati grafici di P.R.G. nei casi previsti dall'art. 27 della l.r.56/77 e s.m.i. dal perimetro esterno dei cimiteri;
 - m. pari all'altezza dai muri di sostegno esistenti;
 - m.15 da manufatti stradali quali ponti, cavalcavia, sottopassaggi;
 - le distanze dai conduttori elettrici aerei stabiliti dalle norme CEI (G.U. n.264/68) e comunque quelle indicate nelle tavole C1 e C2;
 - m.3 dall'asse delle condotte idriche principali o dai collettori principali fognari, ove non corrano lungo o entro le sedi viarie esistenti o previste;
 - m.30 dalla linea della più vicina rotaia della ferrovia o m.10 dal confine dell'area di proprietà delle FF.SS. di pertinenza della linea stessa, e comunque nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 49 del D.P.R.11/7/1980 n.753 e della l.n.17 dell'11/2/1981.

11.3 – Allineamenti stradali

- 1° All'interno delle aree urbanizzate od urbanizzande, eccezion fatta per gli ambiti di interesse storico ambientale o paesaggistico, e per gli ambiti a destinazione produttiva, fatte salve eventuali maggiori distanze indicate negli elaborati grafici di P.R.G.C., o diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici esecutivi, per gli interventi richiamati nel 1° comma dell'art. 11.1 precedente, si debbono osservare le distanze dalle strade esistenti e previste di cui all'art. 9 del D.M.n.1444/68 e del D.P.R. n. 495/92 e s.m.i.: il minimo assoluto per gli interventi di nuova costruzione, nelle strade comunali, giusto quanto disposto dal 1° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77, è di m. 6,00, tranne che per gli interventi lungo la strada statale n° 28 e le strade di competenza provinciale la cui distanza è m. 10,00. Per le strade provinciali la distanza di m. 6,00 può essere accettata in particolari situazioni orografiche o di impianto urbanistico.
- 2° All'interno delle aree urbanizzate ed urbanizzande, gli strumenti urbanistici esecutivi, o in loro assenza, il Sindaco – sentita la Commissione Edilizia – definiscono gli allineamenti fissati delle recinzioni, sulla base di un progetto unitario relativo all'intera via interessata dall'intervento o ad una tratta organica della via medesima.
- 3° All'esterno delle aree urbanizzate ed urbanizzande, per gli stessi interventi deve essere osservata una distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale pari alla metà della larghezza della strada, con un minimo di m.5 dall'asse della strada per le strade statali, provinciali e comunali. Sono comunque fatte salve le distanze minime dal confine stradale disposte dal D.P.R. n. 495/92. In caso di recinzioni lungo le strade pedonali dovrà essere rispettato un arretramento di m.1,50 dall'asse della strada. In caso di recinzioni preesistenti si debbono rispettare gli allineamenti fissati di volta in volta dall'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia. Le recinzioni devono essere realizzate, di norma, alla stessa quota della linea di spiccatto.
- 4° Le recinzioni lungo le strade collinari sono inoltre sottoposte alle seguenti modalità di sistemazione ed esecuzione:
 - a) per i terreni a livello inferiore a quello della strada, la recinzione deve correre a livello della strada stessa, per cui la scarpata o il muro di sostegno devono risultare interni alla proprietà quando il rispetto della prescritta fascia stradale non consenta di mantenere la quota indicata, è concessa la costruzione della recinzione ad una quota inferiore, a condizione che vengano adottati adeguati provvedimenti in merito al regolare scolo delle acque;
 - b) per i terreni a livello superiore a quello della strada la recinzione deve correre alla sommità del muro di sostegno o della scarpata in modo che la medesima non intralci i periodici interventi di pulizia delle scarpate.

11.4 – Distanze tra fabbricati

- 1° In tutto il territorio comunale, ad eccezione degli ambiti di interesse storico artistico ambientale o paesaggistico nei quali operano le distanze esistenti e le norme degli art.873 e seguenti del codice civile, e di quelli a destinazione produttiva, nei quali operano le distanze fissate al seguente art. 18, fatte salve diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici esecutivi, è prescritta per gli interventi di cui al primo comma dell'art. 11.1 la distanza minima assoluta di m.10 tra le pareti finestrate di edifici che si fronteggiano. Tale distanza minima non deve essere comunque inferiore all'altezza del fabbricato più alto edificabile nell'ambito normativo secondo quanto prescritto dall'art. 9 del D.M.2/4/1968.
- 2° In caso di intervento su terreno prospettante su fondo libero o che si renderà libero, al fine del rispetto di detta norma si dovrà osservare dal confine una distanza minima pari alla metà dell'altezza massima realizzabile nell'ambito normativo, fatte salve le norme sulle distanze minime dai confini di cui ai commi successivi: in caso di intervento su area al perimetro di ambiti normativi a differente disciplina l'altezza assunta a base del calcolo è quella massima tra le due.
- 3° E' permessa dove indicato dalle allegate tabelle normative, l'edificazione a confine, secondo progetti unitari o le indicazioni planovolumetriche di P.R.G. o di strumento urbanistico esecutivo. L'edificazione a confine è comunque ammessa, qualora nel fondo confinante preesista un fabbricato attestato sul confine stesso, con l'obbligo di sistemare convenientemente le parti di pareti cieche che fosse necessario conservare. Detta facoltà è concessa anche qualora il fabbricato preesistente disti dal confine meno di m.1,50; in questo caso chi costruisce può chiedere la comunione del muro al solo scopo di costruire in aderenza nel pieno rispetto di quanto previsto all'art.875 del C.C.
- 4° E' fatta salva al proprietario del fabbricato preesistente la facoltà di estendere il proprio muro sino al confine.
- 5° Al fine della costruzione in aderenza non costituiscono "edificio preesistente" i bassi fabbricati in genere, le tettoie, i garages, con le caratteristiche di cui all'art. 26 seguente.

11.5 – Distanza dai confini

- 1° In tutto il territorio comunale, ad eccezione degli ambiti di interesse storico, artistico, ambientale, e paesaggistico, nei quali operano le distanze minime previste dal Codice Civile, è prescritta la distanza minima assoluta di m.5 dai confini di proprietà non coincidenti con cigli stradali, fatte salve le prescrizioni di cui agli articoli precedenti, e diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici esecutivi.
- 2° La distanza tra fabbricato e confine non potrà comunque essere inferiore alla metà dell'altezza massima realizzabile nell'ambito normativo.
- 3° Le aree soggette a vincolo di uso pubblico danno luogo a nuovo confine di proprietà.
- 4° E' possibile derogare a tali limiti in caso di accordo tra proprietà confinanti, che consenta comunque il rispetto delle distanze imposte tra fabbricati, espressa in forma scritta e depositato presso il Comune.

Art. 12 – Prescrizioni relative alle fasce di rispetto

- 1° Nelle fasce di rispetto definite al precedente art. 11 sono ammessi i seguenti interventi:
- fasce di rispetto stradale (m.30, 20, 10 secondo quanto indicato nelle tavole C1 e C2): realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura, e delle colture, e, ove occorre, realizzazione di parcheggi pubblici e privati. Sono inoltre consentite, a titolo precario, le installazioni di impianti per la distribuzione del carburante, dotati delle usuali strutture anche accessorie che non costituiscano intralcio alla visibilità e alla circolazione. E' fatto obbligo ai proprietari di mantenere la vegetazione esistente in modo da evitare pericoli per la pubblica incolumità, intralci alla visibilità e alla circolazione. Per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art.27 della L.R.56/77 e s.m.i e del 2° comma del presente articolo;
 - fasce di rispetto ferroviario (m.30): fermi restando i divieti e le eccezioni di cui al D.P.R.11/7/1980, n.753 (G.U.n.314 del 15/11//1980), per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione;
 - fasce di rispetto cimiteriale (m.150, salvo eventuali riduzioni regolarmente autorizzate): ai sensi dell'art.338 del T.U. delle leggi sanitarie n.1265/34 per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione edilizia parziale senza aumento di volume, le variazioni di destinazione d'uso. Sono inoltre ammessi la realizzazione di parcheggi, di garages privati annessi a costruzioni già esistenti, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali;
 - fasce di rispetto di pozzi, sorgenti (m.200), di impianti pubblici di depurazione e di discarica (m.100): conservazione delle colture arboree, comprese quelle industriali. Per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
 - fasce di rispetto di fiumi, laghi, canali, torrenti (m.25, 15 secondo quanto indicato nelle tav.C1 e C2), rii (m.10): realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni, sistemazioni a verde, attrezzature sportive, impianti di acquacoltura, conservazione dello stato di natura e delle colture agricole e, ove occorre, parcheggi pubblici. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Nelle fasce di rispetto di cui sopra possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi;

- 2° Gli edifici rurali ad uso residenziale o comunque destinabili a tale uso, ivi compresi gli edifici residenziali extra-agricoli sorti in zona agricola, esistenti nelle fasce di rispetto di cui all'art.27, 12° comma della L.R.56/77, possono essere autorizzati, ad aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche o tecniche , fatte salve le specifiche prescrizioni di P.R.G.; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare. Per le costruzioni esistenti in fascia di rispetto delle strade veicolari vicinali al di fuori del perimetro del centro abitato sono altresì consentiti interventi di ampliamento secondo gli allineamenti indicati dall'Amministrazione Comunale, e comunque a distanza non inferiore a quella preesistente.

Art.13 – Insediamenti residenziali: definizione degli ambiti normativi

- 1° Ai fini della definizione delle specifiche destinazioni residenziali, delle modalità e dei tipi di intervento, gli insediamenti e le aree prevalentemente residenziali sono ripartiti nelle tavole di P.R.G. in ambiti normativi.
- 2° Tali ambiti sono classificati, sulla base della consistenza edilizia, delle caratteristiche storiche-artistiche, ambientali, paesaggistiche, ed in relazione agli obiettivi di trasformazione, conservazione e tutela che si vogliono perseguire, nei relativi tipi, già descritti al precedente art.8, e contraddistinte con un numero; detta simbologia trova riscontro nelle tabelle allegate che definiscono, per ciascun ambito, caratteristiche, vincoli, prescrizioni.

Art.14 – Insediamenti residenziali: destinazioni d'uso specifiche, modalità e tipi di intervento

- 1° Per ciascuno degli ambiti normativi relativi agli insediamenti e alle aree prevalentemente residenziali le allegate schede normative specificano le destinazioni d'uso ammesse, le modalità ed i tipi di intervento.
- 2° In generale tali ambiti sono riservati all'abitazione, permanente o temporanea, ed ai relativi servizi. Fatte salve eventuali ulteriori precisazioni contenute per ogni ambito nelle allegate schede normative sono pure ammesse le destinazioni d'uso specifiche connesse alla residenza di cui al terzo comma dell'art.9. Sono tassativamente escluse le costruzioni nelle quali si esplicano attività rumorose, nocive, moleste o comunque ritenute dal Sindaco, sentita la C.E. e la competente A.S.L., incompatibili con l'abitazione: per il trasferimento di dette attività si potrà far ricorso a quanto previsto dall'art.53 della L.R.56/77 e s.m.i.
- 3° Le modalità ed i tipi di intervento sono definiti, per ogni ambito normativo, sulla base dei seguenti principi generali, articolati per tipo di ambito:
 - a) ambiti individuati ai sensi del punto 1 del 1° comma dell'art. 24 della L.R.56/77 e s.m. i., costituiti da aree aventi carattere storico-artistico e ambientale ed aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essa pertinenti (**Aa**): in questi ambiti, cui è riconosciuto il carattere di zona omogenea di tipo A ai sensi del D.M.1444/1968, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B nel rispetto delle individuazioni cartografiche dei tipi di intervento, e di demolizione senza ricostruzione, degli elementi deturpanti o la cui eliminazione migliori la qualità del prodotto edilizio così come specificato nella tavola C2. Le eventuali aree libere sono inedificabili, con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi sociali pubblici, secondo le indicazioni di P.R.G., nonché per eventuali autorimesse private interraste, al servizio di edifici esistenti, purché la loro costruzione non pregiudichi la stabilità dei fabbricati e non interessi aree già sistemate a giardino o parco.

In particolare, gli edifici di interesse storico artistico, compresi degli elenchi di cui al D.Lgs 42/04 e all'art. 9 della L.R.56/77. sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo.

Per quanto riguarda invece gli edifici di interesse storico artistico individuati dal PRGC, si fa rimando al successivo art. 24.

In questi ambiti è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale, tradizionale.

Le modalità di attuazione sono definite per ogni singolo ambito nelle allegate schede e nelle tavole di P.R.G.C. Nelle parti in cui è prescritta la formazione di strumenti urbanistici esecutivi possono essere formati i Piani di Recupero di cui al successivo art. 25, con eventuali modifiche al perimetro individuato previo il ricorso alla procedura di cui all'art. 17, comma 8° della L.R.56/77 e s.m.i. Sono consentiti interventi di tipo diverso da quelli indicati nelle tavole di P.R.G.:

- comunque, quando essi sono contrassegnati, nell'elenco di definizioni di cui all'art. 3 precedente, con lettere precedenti quella che contraddistingue l'intervento indicato sulle tavole di P.R.G.C.;
- previo ricorso alla procedura di cui all'art. 17, comma 4° della L.R.56/77 e s.m.i., quando si tratta di sostituire rispettivamente l'intervento di risanamento a quello di restauro e l'intervento di demolizione e ricostruzione a quello di ristrutturazione edilizia. La sostituzione dell'intervento di risanamento con quello di ristrutturazione edilizia è consentito solo nel caso che si dimostri l'inesistenza o l'irrecuperabilità degli elementi sottoposti a tutela;
- per la realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico su nuove aree, con le procedure di cui al 4° o 7° comma dell'art. 17 L.R.56/77.

In assenza degli strumenti urbanistici esecutivi ed in attesa della loro approvazione, sono comunque consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di demolizione senza ricostruzione, di ristrutturazione edilizia di tipo A.

Per tutti i progetti d'intervento edilizio riguardanti edifici individuati dal P.R.G. come edifici di interesse storico-artistico e ambientale e come tali assoggettati alla procedura di cui all'ultimo comma dell'art. 49 della L.R.56/77, secondo la distinzione effettuata dal successivo art. 24, è richiesta unitamente agli elaborati necessari ai sensi del Regolamento Edilizio, la seguente documentazione:

- 1) rilievo particolareggiato dello stato di fatto in scala 1:100 e 1:50, con l'evidenziazione degli elementi tipologico-strutturali (volte, soffittature, scale, fondazioni), e l'indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli infissi, delle ringhiere, dei materiali usati per gradini, soglie, portali, davanzali, ecc.;
- 2) dati quantitativi dello stato di fatto (consistenza in mq. e in superficie di pavimento);
- 3) rilievo del verde, con indicazione delle essenze e relative dimensioni, e di ogni elemento di arredo esterno (fontane, pozzi, gradinate, ecc.);
- 4) eventuale documentazione storica (progetti edilizi, planimetrie, rilievi, stampe, fotografie);
- 5) documentazione fotografica dello stato di fatto interna ed esterna;

6) relazione analitica delle operazioni che si intendono eseguire a livello di intervento ammesso, delle destinazioni d'uso di progetto, e previsione di massima dei costi unitari dell'intervento.

Per tutti i progetti d'intervento urbanistico (P.E.C., P.R., P.P.) si richiedono unitamente agli elaborati necessari ai sensi degli artt.39, 41 bis, 45 della L.R.56/77, gli indirizzi progettuali degli interventi edilizi a scala non inferiore all'1:200.

Per tutti gli interventi di recupero consentiti nel presente ambito, ci si deve attenere ai seguenti criteri qualitativi:

- devono essere mantenuti e valorizzati ove prescritto in relazione al tipo di intervento ammesso gli elementi tipologico-strutturali caratterizzanti (volte, solai lignei, scale, androni);
- devono essere comunque mantenuti e valorizzati gli elementi di finitura e decorazione esistenti (portali, portoni, cornici, soglie, affreschi, modiglioni, davanzali, ringhiere);
- devono essere mantenuti gli elementi di arredo e di verde caratterizzanti le aree di pertinenza, provvedendo, ove necessario, a sostituire gli esemplari deperenti con specie autoctone;
- deve essere mantenuta l'inclinazione originale delle falde, anche in caso di sopraelevazione, ove ammessa;
- la gronda e l'eventuale cornicione – da realizzare in pietra o con modanatura in laterizio – deve essere per quanto possibile uniforme e costante, con sporto unitario non superiore a m.1;
- le testate dei tetti non dovranno essere interamente coperte dai faldali metallici ma dovranno lasciare in vista il coppo
- le coperture devono essere realizzate in coppi vecchi o con tegole in laterizio o clinker aventi il medesimo effetto, sono tassativamente vietate le tegole in cemento;
- devono essere mantenute le aperture originali, e, nel caso di tamponamenti, ne deve essere leggibile la traccia; nel caso di nuove aperture, esse dovranno essere larghe non più di quelle preesistenti, e nel caso di finestre, non più di m.0,90 e sempre con rapporto tra altezza e larghezza superiore a 1,5; nel caso di chiusura di loggiati, gli infissi devono essere a luce unica o con ripartizioni congruenti con il disegno della loggia;
- i balconi sono ammessi solo se preesistenti, ovvero possono essere realizzati ex-novo unicamente a raso, con lastra in pietra o in cemento sottile sostenute con modiglioni in pietra o putrelle in ferro sagomate, e dotati delle ringhiere originali, e, se da sostituire, con disegno semplice a bacchette in acciaio verticali;
- le persiane dovranno essere in legno smaltato e con disegno alla piemontese
- le finestre possono essere realizzate in legno o in metallo previo la presentazione di particolari che ne indichino chiaramente il disegno, gli spessori, i colori ecc;
- le facciate devono essere mantenute a mattone faccia a vista, o pietrame, o ad intonaco a grana grossa, e tinteggiati in colori definiti dall'Ufficio Tecnico, con

tassativa esclusione di rivestimenti o di trattamenti superficiali particolari. Le eventuali zoccolature possono essere realizzate con lastre di pietra di forma regolare posate nel senso verticale, con esclusione della pietra serizzo o similare.

I fronti degli edifici posti, in aree Aa, lungo le Vie Galliano e Roma, aventi interesse architettonico ed ambientale, devono essere salvaguardati sia dal punto di vista tipologico che dal punto di vista dei materiali e pertanto potranno essere oggetto soltanto di interventi che ne contemplino la tutela e la valorizzazione; tale salvaguardia si intende applicabile anche per gli edifici in cui sono ammessi interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo B.

b) Ambiti costituiti da aree aventi valore ambientale (**Ab**): in questi ambiti individuati ai sensi del punto 1 del 1° comma dell'art. 24 L.R.56/77 e s.m. i., sono consentiti, oltre agli interventi di cui in a) gli interventi di demolizione e ricostruzione, purché inseriti in strumenti urbanistici esecutivi di riqualificazione o ristrutturazione urbanistica, e secondo le delimitazioni di P.R.G.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con incremento di cubatura in questi ambiti non possono superare il limite di 150 mc. o 50 mq. di superficie utile per ogni unità edilizia residenziale.

E' comunque consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti o mediante l'applicazione della L.R. 21/89 o perché l'altezza media è sufficiente e l'utilizzo di altri volumi originariamente non residenziali.

Valgono le stesse disposizioni di cui in a) per quel che riguarda le modalità di attuazione, la documentazione richiesta per i progetti di intervento riguardanti edifici di interesse storico-artistico o ambientale, ed i criteri qualitativi.

I fronti degli edifici, posti in aree Ab, prospicienti le Vie Cuniberti, Del Poggio, Gariboglio, Galliano, S.Pietro, Lobera e Del Ghetto, aventi interesse ambientale ed architettonico, devono essere salvaguardati sia dal punto di vista tipologico che dal punto di vista dei materiali e pertanto potranno essere oggetto soltanto di interventi che ne contemplino la tutela e la valorizzazione; tale salvaguardia si intende applicabile anche per gli edifici in cui sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B.

c) Ambiti costituiti da aree totalmente edificate (capacità insediativa esaurita) da mantenere allo stato di fatto (**B**): in questi ambiti sono consentiti unicamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro o di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, con o senza incremento di cubatura, ed inoltre –ove previsti nelle singole schede normative di zona- gli interventi di completamento sui lotti liberi delle aree già interessate da strumento urbanistico

esecutivo (P.E.C. o P. di L.) in cui tutti gli impegni delle relative convenzioni siano stati correttamente adempiuti.

Sono consentiti gli interventi di ampliamento “una tantum” degli edifici unifamiliari esistenti alla data di adozione delle presenti norme, e che non abbiano già fruito di ampliamenti “una tantum” in base alle norme del P.R.G.I. approvato con D.G.R. n. 153-2187 del 17/12/1985, non superiore al 20% del volume esistente, e comunque non superiore a 75 mc. di volume per unità immobiliare residenziale, non cumulabile con gli incrementi ammissibili con l'intervento di ristrutturazione edilizia, purché siano rispettate le seguenti norme:

- densità edilizia fondiaria max: mc./mq.3;
- n.p.f.t. max: 3;
- distanza minima dai confini: m.5, ovvero a confine se l'edificio è già a confine, fatta salva la distanza di m.10 tra pareti finestrate, ottenibile anche con vincolo in forma pubblica.

Sono pure consentiti gli interventi di ampliamento delle attività commerciali e turistico ricettive esistenti alla data di adozione delle presenti norme, pari al 20% della superficie utile, con un minimo sempre consentito di mq.20 ed un massimo di mq.50 per unità immobiliare purché gli ampliamenti delle attività commerciali rispondano ai requisiti di cui all'art. 15 successivo.

Sono altresì consentiti interventi di ampliamento di unità immobiliari destinate ad impianti artigianali di produzione, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, ancorché non individuati nelle tavole di stato di fatto, nel rispetto delle norme di cui all'art.18 delle presenti N.di A.

Sono infine consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici privi di valore storico-ambientale o documentario, con il vincolo di realizzare una superficie utile abitabile pari a quella dell'edificio da demolire, con le integrazioni definite all'art.3, punto 25, lett.d, ed una superficie utile ad altra destinazione pari a quella dell'edificio da demolire.

I predetti interventi sono tutti ammissibili con concessione singola.

Gli interventi che comportano aumento del fabbisogno di aree a servizi per le connesse modifiche di destinazioni d'uso sono ammessi solo previo S.U.E. in cui si reperiscano le aree necessarie o mediante permesso di costruire convenzionato in cui le aree a servizio pubblico richieste siano monetizzate in applicazione dello specifico regolamento comunale.

d) Ambiti costituiti da aree parzialmente urbanizzate, già oggetto di S.U.E., da completare nei residui lotti liberi (**Ca**): in questi ambiti sono consentiti gli interventi di completamento in ottemperanza alle indicazioni planovolumetriche contenute nei relativi S.U.E.

I predetti interventi sono tutti ammissibili con concessione singola.

- e) Aree libere parzialmente o totalmente dotate di opere di urbanizzazione, da edificare (completamento) con destinazione prevalentemente residenziale (Cc): in questi ambiti è consentito l'intervento di completamento, in ottemperanza alle indicazioni planovolumetriche contenute nella tavola C2:

L'eventuale obbligo di strumento urbanistico esecutivo preventivo è precisato nelle allegate schede.

- f) Aree libere non dotate di opere di urbanizzazione da edificare (nuovo impianto) con destinazione prevalentemente residenziale (Cb): in questi ambiti è consentito l'intervento di nuova costruzione. Esso dovrà essere preceduto da strumento urbanistico esecutivo di nuovo impianto.

Art.15 – Insediamenti terziari e commerciali: condizioni di ammissibilità degli interventi.

- 1° Tutti gli interventi, urbanistici ed edilizi, riguardanti insediamenti ad esclusiva o prevalente destinazione terziaria, così come definito all'art.9, 2° comma, sono subordinati ad una preventiva verifica delle condizioni generali di ammissibilità in relazione ai problemi di traffico, di trasporto, di accessibilità e di parcheggio, alla situazione abitativa, alle infrastrutture e ai servizi effettivamente fruibili, ai rapporti funzionali con altre parti del territorio.
- 2° L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99 e s.m. i., della D.C.R. 24.03.06 nr. 59 - 10831, di seguito denominata "indirizzi e criteri regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione ed ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.
- 3° Il P.R.G. individua topograficamente sulle apposite tavole le seguenti zone di insediamento commerciale:
 - a) addensamenti commerciali:
 - A1 addensamento storico rilevante, "Santuario";
 - A4 addensamento urbano minore, "Strada statale";
 - b) localizzazioni commerciali:
 - L1 localizzazione urbana, "Fiamenga".
 - L2 localizzazione urbano-periferica non addensata, "Olle".
- 4° La compatibilità territoriale delle diverse "tipologie delle strutture distributive" è fissata inderogabilmente nella tabella A) contenuta nei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita".
- 5° L'individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni sopraindicati è esaustiva e preclude la possibilità di ulteriori riconoscimenti.
- 6° Esternamente agli addensamenti ed alle localizzazioni commerciali di cui sopra è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale, fatto salvo quanto di seguito specificato per le zone a destinazione produttiva nelle quali è anche ammesso il commercio. In tali zone l'esercizio di vicinato è ammesso nei seguenti casi:
 - a) in quanto connesso all'attività produttiva; per "connesso" si intende una attività commerciale che tratti generi simili o integrativi dei beni prodotti dall'azienda e che sia gestita dalla stessa impresa;

- b) in quanto tratta prevalentemente merci ingombranti nei termini specificati nell'art. 5, c. 6, degli "indirizzi e criteri regionali".
- 7° Le variazioni della superficie di vendita definite "fisiologiche" all'art. 15, comma 9 degli "indirizzi e criteri regionali", sono subordinate al rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti per ciascuna zona di P.R.G. ma per tali variazioni non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi di cui ai commi seguenti.
Tale disposizione si applica anche alle medie strutture distributive già esistenti ricadenti all'esterno delle zone di insediamento commerciale.
- 8° Per le attività commerciali di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15, c. 10, degli "indirizzi e criteri regionali" relativamente agli accorpamenti ed al comma precedente, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s. m. ed i. è stabilito nella misura del 100% della S.U.L. commerciale ed è attribuito, interamente, al parcheggio.
- 9° Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applicano il 2° c. dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "indirizzi e criteri regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate, per le medie strutture ricadenti nell'addensamento A1 non si applica la formula per il calcolo dei parcheggi riportata nell'art. 25 degli "indirizzi e criteri regionali".
- 10° In caso di ampliamento di un esercizio commerciale in misura superiore a quella fisiologica già disciplinata precedentemente, ma comunque tale da non determinare un cambiamento di tipologia di struttura distributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte di ampliamento. Diversamente la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.
- 11° Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatte salve la possibilità di monetizzazione di seguito indicate.
- 12° E' ammessa la possibilità di monetizzazione delle aree per servizi nei seguenti casi, previa documentata dimostrazione della impossibilità o dell'inopportunità di reperire i servizi stessi nell'area di pertinenza dell'intervento:
- per gli esercizi di vicinato;
 - per le medie strutture ricadenti nell'addensamento A1.
- 13° Nel caso in cui sussistano la possibilità e l'opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.

- 14° La dotazione di parcheggi privati per le attività commerciali al dettaglio è fissata nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione da reperire, oltre che per nuova costruzione, anche per ampliamento e mutamento di destinazione d'uso, ad eccezione dei seguenti casi in cui la dotazione di cui si tratta non è richiesta:
- interventi che interessino strutture commerciali con superficie di vendita inferiori o uguali a mq. 150;
 - interventi che interessino strutture commerciali fino al limite della media struttura (1.500 mq.) ricadenti nell'addensamento A1 e nella localizzazione L1.
- 15° Il rilascio delle autorizzazioni per medie e grandi strutture di vendita è subordinato alla corresponsione di un onere urbanizzativo aggiuntivo, come previsto dal comma 11 bis, art 15 degli "indirizzi e criteri regionali".
- 16° Il rilascio dei titoli abilitativi relativi all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a 1.500 mq è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D. Lgs. 114/98, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq. 4.000. Si richiamano i commi 7 e seguenti dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m..
- 17° Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. e secondo le finalità indicate all'articolo 6, comma 3, lettera c del D. Lgs. 114/98 e si richiama al riguardo il successivo articolo 24 delle presenti norme.
- 18° Si richiama il rispetto degli articoli 23, 24, 25, 26 e 27 degli "indirizzi e criteri regionali".
- 19° Gli interventi finalizzati alla realizzazione di attività commerciali al dettaglio, ricadenti in L2, a norma dell'art. 29, c. 3bis degli "indirizzi e criteri regionali", sono subordinati alla preventiva formazione di un Progetto Unitario di coordinamento (P.U.C.) e di S.U.E..
- 20° In assenza di P.U.C. e S.U.E., per le attività commerciali al dettaglio sono comunque consentiti mediante intervento diretto:
- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nei limiti dell'ampliamento fisiologico (art.15, c.9 degli indirizzi e criteri regionali), delle attività commerciali esistenti purché ciò non produca cambio di tipologia di struttura distributiva;
 - attivazione di esercizi di vicinato.

Art.16 – Insediamenti produttivi: condizioni di ammissibilità degli interventi

- 1° Tutti gli interventi urbanistici ed edilizi, comportanti nuovi insediamenti e le aree a destinazione produttiva, e cioè ricadenti in ambiti normativi in cui è prescritto l'artigianato e l'industria così come definiti all'art.8, sono subordinati alla preventiva verifica delle condizioni generali di ammissibilità determinate dallo stato delle infrastrutture e dei servizi.

- 2° In particolare sono condizioni di ammissibilità:
 - la disponibilità dell'acqua potabile e di quella per usi industriali da reperirsi nel rispetto della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque del 4/2/77 (G.U. 21/2/77 n. 48) e della quantità necessaria alle esigenze produttive, la disponibilità di energia elettrica e/o di gas;
 - lo smaltimento delle acque luride, sia civili che di scarico delle lavorazioni industriali, nel rispetto di quanto disposto dal D.Lgs 152 del 3/4/2006, nonché dalle L.R. integrative in esecuzione della precitata legge;
 - la fruibilità di servizi e di parcheggi nella misura stabilita dall'art.6 delle presenti norme;
 - l'esistenza di idoneo accesso da strada pubblica pavimentata a regola d'arte con materiale durevole di sezione utile trasversale della carreggiata di m.7.

Art.17 – Insedimenti produttivi: definizione degli ambiti normativi

- 1° Ai fini della definizione delle specifiche destinazioni produttive, delle modalità e dei tipi di intervento, gli insediamenti e le aree produttive sono ripartite nelle tavole di P.R.G. in ambiti normativi.
- 2° Tali ambiti sono classificati, sulla base del livello di saturazione, delle caratteristiche degli impianti produttivi già installati ed in relazione agli obiettivi di conservazione, riorganizzazione, e potenziamento che si vogliono conseguire nei relativi tipi, già descritti al precedente art.8, e contraddistinte con un numero; detta simbologia trova riscontro nelle schede normative allegate che definiscono, per ciascun ambito, caratteristiche, vincoli, prescrizioni.

Art.18 – Insedimenti produttivi: destinazioni d'uso specifiche, modalità e tipi di intervento

- 1° Per ciascuno degli ambiti normativi relativi agli insediamenti e alle aree produttive le allegate schede normative specificano le destinazioni d'uso ammesse, le modalità e i tipi di intervento.
- 2° In generale tali ambiti sono riservati alle attività e agli impianti industriali, artigianali o ad essi assimilati.
- 3° Fatte salve eventuali ulteriori precisazioni contenute per ogni singolo ambito normativo nelle allegate tabelle, sono pure ammesse le abitazioni del titolare, del direttore o del custode dell'azienda, e i relativi servizi, le costruzioni ritenute complementari alle attività esercitate, le costruzioni connesse con le attività di trasporto, di immagazzinamento, di conservazione, nonché di commercio all'ingrosso e al dettaglio, nel rispetto dell'art.15 delle presenti N.d.A., nonché infine quelle direzionali e di servizio comune a più aziende.
- 4° La cubatura destinata alla parte residenziale di cui al comma precedente dovrà essere compresa nella fabbricabilità massima fissata dal seguente 7° comma e non dovrà superare mc./mq.0,50, computabili sull'area di proprietà al netto degli spazi pubblici esistenti e previsti e della superficie coperta dai fabbricati industriali; in ogni caso detto volume dovrà essere contenuto in mc. 600 (seicento) e l'edificio relativo dovrà essere parte integrante dell'edificio destinato all'attività produttiva. L'indice di fabbricabilità di cui sopra può essere elevato fino al massimo di mc./mq.1,00 nel caso di attività produttive insistenti su lotti di superficie inferiore a mq.2.000. In ogni caso la superficie utile residenziale non deve superare la percentuale di 1/3 di quella a destinazione produttiva.
- 5° La cubatura destinata alle attività commerciali, di esposizione, direzionali e di servizio, anch'essa da ricomprendere nella fabbricabilità massima fissata dal seguente comma 7°, deve invece essere computata sull'area di proprietà al netto degli spazi pubblici esistenti e previsti dal P.R.G.C. e della superficie coperta dei fabbricati a destinazione industriale e al lordo degli spazi pubblici non indicati dal P.R.G.C. per le destinazioni commerciali e direzionali, da reperire nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento (di cui almeno la metà a parcheggio su suolo pubblico) per le attività direzionali e nella misura prevista dall'art. 15 precedente per le attività commerciali, e dovrà rispettare i seguenti limiti: densità max mc./mq. 2,00, ¼ di superficie coperta, n° max p.f.t. 4, h. max 12 metri. Nelle aree riconosciute come zone di insediamento commerciale la superficie di vendita non deve superare il rapporto di 1/3 rispetto alla S.L.P. ammessa per le altre destinazioni.

Nelle aree non riconosciute come zone di insediamento commerciale la S.L.P. commerciale o direzionale non deve superare il rapporto di 1/3 rispetto alla S.L.P. ammessa per la destinazione produttiva.

- 6° Sono esclusi gli insediamenti di impianti industriali o artigianali inquinanti, e in cui avvengono lavorazioni insalubri di prima classe ai sensi del D.M.23/12/1976.
- 7° Fatte salve le disposizioni particolari riferite ai singoli ambiti indicati nelle tabelle, le costruzioni devono rispettare le seguenti disposizioni:
- a) non possono coprire oltre il 60% del lotto fabbricabile al netto degli spazi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G.;
 - b) devono distare non meno di metri 5,00 dal ciglio stradale, salve maggiori distanze risultati dalle tavole di P.R.G.C.;
 - c) devono rispettare una distanza dai confini di proprietà non inferiore al rapporto 2:1 tra l'altezza media di ciascuna fronte e la distanza dal rispettivo confine. Tale distanza non può comunque essere inferiore a metri 6,00, liberi da qualsiasi costruzione anche provvisoria. Nel caso di costruzioni insistenti su aree inferiori a mq. 5.000 è consentito il frazionamento in lotti con fabbricazione a confine, purché la costruzione unitaria risultante dal loro complesso segua le disposizioni di cui alle lettere precedenti e lo sviluppo delle singole fronti non superi i metri 50,00. Tale norma può trovare applicazione anche quando preesistano costruzioni a confine e il richiedente il permesso di costruire stipuli col vicino il relativo atto di vincolo;
 - d) devono disporre di un'area a parcheggio privato, al di fuori della sede stradale, non inferiore a mq 1,00/5,00 mq di superficie di pavimento utilizzata dal processo produttivo, ed in ogni caso non inferiore ad un posto macchina ogni 2 addetti;
 - e) l'altezza massima misurata dal piano di campagna al piano di imposta delle coperture non può superare i metri 12 per gli edifici destinati ad uffici ad attività sociali in genere e per una superficie coperta non superiore al 30% di quella ammessa; per la restante parte della superficie edificabile l'altezza massima non può superare m. 11. Il Consiglio Comunale, nel caso di lavorazioni tecnologiche speciali, può concedere una maggiore altezza, comunque non superiore a m.15. Sono escluse dai limiti di altezza le sovrastrutture tecniche (ad esempio camini, serbatoi, esalatori, ecc.) purché nelle minime dimensioni correnti;
 - f) si deve destinare a verde, da formarsi con piante di alto fusto, almeno il 10% della superficie totale delle aree di proprietà al netto degli spazi pubblici esistenti e previsti dal P.R.G.C. Entro detta percentuale può comprendersi la superficie da destinare a parcheggi di cui alla lettera (d).
- 8° Le modalità ed i tipi di intervento sono definiti, per ogni ambito normativo, sulla base dei seguenti principi generali, articolati per tipo di ambito:
- a) ambiti costituiti da aree totalmente occupate da impianti produttivi da confermare (**Bp**): in questi ambiti sono consentiti unicamente interventi di ordinaria e

straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con o senza incremento di cubatura, ampliamento degli impianti produttivi già insediati alla data di adozione del presente P.R.G.C., fermi restando i limiti di cui al precedente comma.

Sono pure consentiti gli interventi finalizzati alla realizzazione di volumi tecnici indispensabili per la funzionalità degli impianti, e delle infrastrutture carenti, quali parcheggi, impianti di pre-trattamento o di depurazione totale, cabine di trasformazione; detti impianti e cabine non rientrano nel computo della superficie copribile massima.

Detti interventi sono tutti ammissibili a concessione singola.

b) Ambiti costituiti da aree parzialmente occupate da impianti produttivi da riordinare (**Dr**): in questi ambiti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia con o senza incremento di cubatura, ampliamento, completamento.

Detti interventi sono tutti ammissibili a concessione singola, salvo diverse indicazioni delle allegare tabelle.

Sono pure consentiti con strumento urbanistico esecutivo interventi di riqualificazione urbanistica, nonché di ristrutturazione urbanistica, all'interno della quale possono essere consentiti interventi di demolizione e ricostruzione.

c) Ambiti costituiti da aree libere da edificare per impianti industriali, artigianali e tecnologici isolati, per esigenze tecniche, e dalle relative fasce di rispetto (**Dt**): in questi ambiti sono consentiti i tipi e le modalità di intervento specificate nelle relative allegare schede normative.

Art.19 – Insediamenti agricoli: condizioni di ammissibilità degli interventi, definizione dei tipi di allevamento di bestiame.

- 1° Tutti gli interventi riguardanti le aree e gli insediamenti agricoli, e cioè ricadenti in ambiti normativi destinati alle attività agricole sono subordinati ad una preventiva verifica delle condizioni generali di ammissibilità in relazione agli obiettivi, ai programmi di intervento settoriali della Comunità Montana.
- 2° Ogni intervento deve comunque essere finalizzato alla valorizzazione e al recupero del patrimonio agricolo, alla tutela ed all'efficienza delle unità produttive, al miglioramento delle condizioni abitative dei lavoratori agricoli.
- 3° Nel caso di interventi riguardanti insediamenti agricoli oggetto di rilocalizzazione è inoltre richiesta la stipula di una Convenzione specifica, secondo lo schema di Convenzione-Quadro Regionale di cui all'art. 53 L.R.56/77.
- 4° La costruzione di stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero del bestiame, è ammessa a diverse condizioni e con diversi parametri di intervento, definiti al successivo art. 21, a seconda che si tratti di allevamenti di tipo aziendale ovvero di allevamenti di tipo intensivo.
- 5° Si definiscono allevamenti di tipo aziendale gli allevamenti di bestiame relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore la disponibilità di terreni agricoli in misura non inferiore ad un ettaro per quaranta quintali di peso vivo di bestiame allevabile, la provenienza dell'alimentazione del bestiame allevabile dai terreni dell'azienda agricola in misura non inferiore ad un terzo della complessiva alimentazione necessaria, e l'integrale smaltimento in azienda del letame e del liquame prodotto.
- 6° In ogni caso, gli allevamenti di bestiame non possono essere considerati come rientranti nell'attività aziendale agricola quanto la superficie utile della stalla o comunque del fabbricato destinato al ricovero del bestiame superi – per ogni ettaro di terreno agricolo disponibile – le seguenti quantità:
 - 1) allevamento di bovini ed equini con produzione di letame tradizionale: mq. 65;
 - 2) allevamento di bovini ed equini con deiezioni fluide e semifluide (sono escluse dal computo le mangiatoie e le corsie di foraggiamento): mq. 45;
 - 3) allevamento di ovini e caprini: mq. 70;
 - 4) porcilaia per allevamento a ciclo chiuso: mq. 100;
 - 5) porcilaia per allevamento di scrofe e vendita lattonzoli: mq. 160;
 - 6) porcilaia per allevamento con solo ingrasso: mq. 75;
 - 7) allevamento di capi minori: mq. 50.

- 7° Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto; nonché quelli relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore l'esistenza di un contratto di affitto, di appalto per la concimazione, o di altro equipollente contenuto, nelle forme stabilite dalle seguenti norme.
- 8° In ogni caso, almeno due terzi della superficie dei terreni disponibili deve essere costituita da fondi oggetto di proprietà, o di usufrutto o di contratto di affitto.
- 9° L'impianto di nuovi allevamenti di tipo aziendale è ammesso, nel rispetto di quanto fissato ai commi precedenti, in ogni ambito agricolo edificabile.
- 10° Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti su cui sono riportati i terreni che – in sede di permesso di costruire all'esecuzione di interventi edilizi riguardanti gli allevamenti di bestiame di tipo aziendale – vengono indicati come disponibili per l'allevamento medesimo; l'archivio è aggiornato con continuità, anche in sede di rilascio di permessi di costruire.
- 11° Le domande dirette ad ottenere permessi di costruire relativi agli allevamenti di tipo aziendale devono essere corredate dagli estratti di mappa riproducenti i terreni di cui ai commi che precedono, distintamente indicati a seconda del titolo medesimo e da dichiarazione che espressamente indichi i terreni disponibili per l'allevamento e li vincoli allo stesso ed al conseguente smaltimento dei liquami e dei concimi in esso prodotti.
- 12° Gli allevamenti di tipo aziendale conservano la loro collocazione nell'ambito dell'attività aziendale agricola anche quando, per documentate ragioni di efficienza tecnica od economica, aumentino la superficie coperta in misura non superiore al 20%, anche se in conseguenza di tale ampliamento il carico di bestiame superi i limiti di cui sopra.
- 13° Si definiscono allevamenti di tipo intensivo gli allevamenti non rientranti nei limiti stabiliti sopra.
- 14° L'impianto di allevamenti intensivi è subordinato ad uno studio geologico che attesti l'idoneità dei suoli, dal punto di vista della relativa permeabilità del substrato, ad accogliere tali allevamenti, nonché alla presenza od alla contestuale realizzazione delle necessarie opere urbanizzative, ivi compresi gli impianti idonei ad evitare ogni forma di inquinamento.

Art.20 – Insediamenti agricoli: definizione degli ambiti normativi

- 1° Ai fini della definizione delle specifiche destinazioni agricole, delle modalità e dei tipi di intervento, gli insediamenti e le aree agricole sono ripartite nelle tavole di P.R.G. in ambiti normativi.
- 2° Tali ambiti sono classificati, sulla base delle caratteristiche delle aree, ed in relazione agli obiettivi di trasformazione, salvaguardia, conservazione e tutela, che si vogliono perseguire, nei relativi tipi, già descritti al precedente art.8.

Art.21 – Insediamenti agricoli: destinazioni d’uso specifiche, modalità e tipi di intervento

- 1° Gli ambiti relativi agli insediamenti e alle aree agricole, sono riservati alle attività agricole, alla residenza rurale e alle attrezzature connesse: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti.
- 2° Vi sono ammessi gli impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni agricole relative alle aziende insediate, gli impianti per l’acquacoltura, le destinazioni d’uso agrituristiche e quelle turistiche di edifici rurali non più necessari alle esigenze agricole, nonché gli edifici già esistenti adibiti ad usi extra-agricoli.
- 3° I permessi per l’edificazione delle residenze rurali, sono rilasciate alle figure previste dal 3° comma dell’art. 25 della L.R. 56/77.
- 4° Tutti gli altri permessi relativi alle attrezzature connesse di cui al 1° e 2° comma del presente articolo sono rilasciate ai proprietari (o agli aventi titolo) dei fondi ancorché privi della qualità di imprenditore agricolo, a condizione che i fondi medesimi costituiscano un’azienda agricola.
- 5° Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di nuova edificazione nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell’avente diritto che preveda:
 - a) il mantenimento della destinazione d’immobile a servizio dell’attività agricola;
 - b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 17° comma del presente articolo;
 - c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 16° comma del presente articolo;
 - d) le sanzioni oltre a quelle dell’art. 69 della L.R.56/77 e s.m.i, per l’inosservanza degli impegni assunti.
- 6° L’atto è trascritto a cura dell’Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.
- 7° Non sono soggetti all’obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere b) e c) del 3° comma dell’art. 17 del D.P.R. 380/01, nonché quelli, di ogni tipo, che riguardano fabbricati i cui caratteri dimensionali e funzionali di per sé escludono la sottrazione del fabbricato alla destinazione agricola.
- 8° E’ consentito il mutamento di destinazione d’uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per causa di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l’Agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

- 9° Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi e familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere permesso.
- 10° Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti:
- a) terreni a colture protette in serre fisse: mc. 0,06 per mq,
 - b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq.
 - c) terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 per mq.
 - d) terreni a seminativo ed a prato: mc. 0,02 per mq.
 - e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda.
 - f) terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo-pastorali: mc. 0,001 per mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.
- 11° In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.000 mc.
- 12° Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della L.R. 31/7/1984, n. 35.
- 13° In deroga ai limiti di densità fondiaria stabiliti dal 10° comma del presente articolo, la cubatura massima ammissibile per l'ampliamento delle residenze rurali di imprenditori agricoli a titolo principale per le quali sia stato accertato il particolare disagio abitativo e la contemporanea insufficiente dotazione aziendale di superfici coltivate è pari al 20% del volume edilizio originario, e comunque entro il limite massimo di mq. 300 di superficie utile residenziale.
- 14° Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al 10° comma del presente articolo è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.
- 15° Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui al 1° e 2° comma del presente articolo, anche se comprese nel corpo dell'abitazione.
- 16° E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in comuni diversi, entro la distanza di due chilometri dal centro aziendale.

- 17° 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 del permesso di costruire, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.
- 18° Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del comma 16° del presente articolo non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.
- 18bis Non sono ammessi ulteriori ampliamenti volumetrici a quelli precedentemente realizzati all'adeguamento PAI e a seguito dell'approvazione del PRGC del 17/12/1985.
- 19° Analogamente non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture e attrezzature, di cui al 1° e 2° comma del presente articolo, i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali.
- 20° Le modalità ed i tipi di intervento sono definiti, per ogni ambito normativo, sulla base dei seguenti principi generali, articolati per tipo di ambito e secondo le prescrizioni a carattere geologico dell'art. 23:
- A) ambiti costituiti dal territorio agricolo produttivo e dalle relative residenze rurali (E): in questi ambiti sono consentiti con concessione singola interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, fermi restando gli indici di densità fondiaria di cui ai precedenti commi. Nel caso di trasferimento e concentrazione della cubatura su di un unico lotto dovranno inoltre essere rispettati i seguenti limiti:
- ° per residenze rurali
 - densità edilizia fondiaria: 1 mc./mq.
 - rapporto di copertura max: 1/3
 - altezza max 7 m.; n° p.f.t.:2
 - ° per attrezzature rurali
 - rapporto di copertura max: 1/3

Per gli edifici classificati come beni culturali, e come tali individuati nelle tavole di P.R.G., sono consentiti unicamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo. Per le parti rustiche non costituenti aggiunte deturpanti sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia senza incremento di cubatura con ridestinazione d'uso verso le destinazioni di cui all'art.9, 3° comma, previa corresponsione degli oneri relativi e nel rispetto delle precisazioni fornite dal successivo art. 24.

Per gli edifici rurali che siano abbandonati o non più necessari alle esigenze agricole quando ciò sia stato accertato dalla Commissione Agricola Comunale competente, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con o senza incremento di cubatura con nuove destinazioni d'uso, previa corresponsione degli oneri relativi, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01, ed a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo principale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con incremento di cubatura in questi ambiti non possono superare il limite di 150 mc. o 50 mq. di superficie utile per ogni unità edilizia residenziale e, in ogni caso, non potranno raddoppiare il volume esistente del fabbricato originario.

E' comunque consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti o mediante l'applicazione della L.R. 21/89 o perché l'altezza media è sufficiente, e l'utilizzo di altri volumi originariamente non residenziali, a condizione che siano interamente delimitati da muri su tre lati, regolarmente autorizzati o esistenti già prima del 1/9/1967.

Le nuove destinazioni ammesse sono la residenza temporanea o permanente per non più di due unità abitative, le attività di ristorazione e simili, quelle attinenti all'impiego del tempo libero, le attività produttive artigianali connesse con lo svolgimento dell'attività agricola o comunque compatibili con la residenza ai sensi dell'art. 9 comma 3° delle presenti N.d.A., purché garantiscano un corretto inserimento ambientale.

Per gli annessi rurali isolati (stalle, fienili, depositi), realizzati posteriormente alla L.n. 10/77, non più in uso, non è comunque consentita la destinazione residenziale. Per quelli realizzati anteriormente alla L.n. 10/77, e di impianto tradizionale, sono consentiti i medesimi interventi previsti ai sottocommi precedenti per gli edifici rurali abbandonati, con il limite assoluto delle due unità abitative.

Per i medesimi fabbricati di cui al sottocomma precedente che, pur essendo stati realizzati anteriormente alla L.n. 10/77, siano costituiti da strutture in cemento armato o prefabbricate, è concesso il recupero delle medesime volumetrie a condizione che le strutture vengano totalmente demolite, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la quota del colmo non potrà essere aumentata;
- la pendenza delle falde non dovrà risultare minore del 35%;
- il volume esistente non potrà essere incrementato;
- la composizione architettonica, le tipologie costruttive ed i materiali da utilizzare dovranno essere compatibili con gli usi tradizionali della zona;

Per gli edifici esistenti, realizzati anteriormente all'entrata in vigore della L.n.10/77, adibiti ad usi extra agricoli, sono consentiti unicamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con o senza incremento di cubatura, ampliamento fino al 20% del volume originario, con il limite massimo di 150 mc.

In questi ambiti sono ammessi gli impianti di acquacoltura, ove siano sufficienti i relativi approvvigionamenti idrici, secondo le norme di legge, nonché l'edificazione di fabbricati di deposito di attrezzi agricoli con una superficie lorda di pavimento massima di mq.16 ed altezza massima alla quota di gronda di m.2,40. L'edificazione di tali depositi dovrà essere verificata dalla Commissione Edilizia e documentata in relazione alla estensione ed al tipo di coltura effettivamente praticata sul fondo, e comunque per aree contigue di superficie non inferiori a 5.000 mq. nella stessa zona.

La nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati destinati all'allevamento del bestiame di tipo aziendale sono sempre ammessi con le seguenti limitazioni:

a) per bovini:

- distanza da aree residenziali: mt.50;
- distanza da fabbricati abitativi non appartenenti al complesso agricolo: mt.50;
- distanza dall'abitazione del conduttore: mt.10.

a) Per suini:

- distanza da aree residenziali: mt.100;
- distanza da fabbricati abitativi non appartenenti al complesso agricolo: mt.100;
- distanza dall'abitazione del conduttore: mt.20.

b) Per ovini, equini, polli, conigli:

- distanza da aree residenziali: mt.50;
- distanza da fabbricati abitativi non appartenenti al complesso agricolo: mt.40;
- distanza dall'abitazione del conduttore: mt.20;

L'edificazione di fabbricati destinati ad allevamenti intensivi, nelle aree in cui siano rispettate le condizioni fissate dall'art.19 individuate previa variante specifica al P.R.G., è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- a) distanza minima dai confini di proprietà: mt. 20;
- b) distanza minima dagli edifici a destinazione abitativa e dal confine dell'ambito: mt. 3;
- c) distanza minima dell'alloggio per la custodia: mt. 20;
- d) superficie minima disponibile per il concessionario: mq. 5.000;
- e) indice fondiario di copertura su lotto: mq. 0,50/mq.;
- f) altezza massima: mt. 8;
- g) distanza minima dalle strade: quella stabilita dalle norme statali e regionali in materia.

E' altresì ammessa, per ciascun allevamento, l'edificazione di un alloggio per il custode avente una superficie utile non superiore a mq. 200 e sito ad una distanza dai confini di proprietà non inferiore a mt. 5.

Il permesso a realizzare interventi destinati agli allevamenti intensivi può essere rilasciato a tutti gli aventi titolo ai sensi dell'art.48 della L.R.56/77 e s.m.i.

Con apposito atto regolamentare, o con il Regolamento Edilizio, o con il Regolamento di Igiene e polizia rurale, saranno determinate le specifiche norme tecniche destinate a stabilire e regolare l'esercizio degli allevamenti di cui al presente articolo, lo smaltimento dei rifiuti ed i mezzi di prevenzione, in genere, dell'inquinamento, l'eventuale spandimento dei liquami e le aree interessate.

B) ambiti costituiti da aree e insediamenti a destinazione agricola, prevalentemente inedificate, di interesse paesistico ambientale, naturalistico etnologico, archeologico (Ac): in questi ambiti, vincolati alla inedificabilità, giusto quanto disposto dagli art.13 e 24 della L.R.56/77, sono consentiti unicamente per gli edifici esistenti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con o senza aumento di cubatura, ampliamento, fino al 20% del volume originario con il limite massimo di mc. 150, nel totale e rigoroso rispetto dello stato dei luoghi e delle caratteristiche tipologiche degli edifici che dovranno risultare, al termine dei lavori, in perfetta armonia con gli edifici tradizionali del luogo e con l'ambiente naturale circostante; per tale motivo è vietata, sulle aree esterne, la realizzazione di manufatti in cemento (muri di cinta, depositi ecc. ecc.) o altre opere che non rispettino tale obiettivo.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art.22 – Ambiti riservati alle infrastrutture, ai servizi pubblici, alle aree d'uso collettivo

22.1 – Ambiti costituiti dalle aree riservate alle ferrovie e servizi connessi (Fs)

- 1° In questi ambiti sono consentiti gli interventi delle Ferrovie dello Stato. Ogni intervento relativo alle specifiche funzioni svolte deve rispettare l'apposita normativa settoriale, nonché le disposizioni del R.I.E. per quanto applicabili, ed altre eventuali particolari disposizioni che si ritengono necessarie in ordine alle esigenze di tutela e agli obiettivi di riqualificazione ambientale.
- Si richiamano i disposti di cui all'art.81, del D.P.R. 24/7/77 n.616 e dell'art.10 della L.n.11/2/1981, n.17.

Art.22.2 – Ambiti costituiti dalle aree riservate ad attrezzature private di interesse pubblico generale (Fip)

- 1° Nelle aree riservate ad edifici destinati ad attività e attrezzature private, di interesse pubblico, sono consentiti con permesso di costruire diretto gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con o senza incremento di cubatura quando necessari per il miglioramento tecnologico e funzionale delle attività e delle destinazioni già in atto. Gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione nonché le modifiche delle destinazioni d'uso in atto sono ammissibili solo se preceduti da strumento urbanistico esecutivo, cui è demandata la determinazione dei relativi parametri di intervento, e dalla relativa Convenzione, in cui sia previsto e disciplinato, fra l'altro, l'uso pubblico delle attrezzature stesse. In ogni caso quando l'attività in atto venga a cessare gli immobili interessati non sono destinabili ad altra attività che non sia di carattere pubblico. Nel caso di edifici di interesse storico, artistico, ambientale o documentario gli interventi ammissibili sono unicamente quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Art.22.3 – Ambiti costituiti da aree per la coltivazione di cave e torbiere

- 1° Nelle aree destinate dal P.R.G.C. all'attività estrattiva è consentito l'esercizio dell'attività stessa nel rispetto della L.R.69/78 e
- 2° La relativa concessione del Sindaco, giusto l'art. 55 della L.R.56/77, è rilasciabile solo all'avente titolo munito dell'autorizzazione prevista dalla L.R.69/78; i contributi ex lege n.10/77 e L.R.56/77 devono essere applicati per le opere e gli impianti fissi al servizio della cava, mentre non sono dovuti per l'attività propria di escavazione, in quanto sostituiti dalle prescrizioni che il Consiglio Comunale detta per le opere di sistemazione ambientale: in proposito, ai sensi dell'art. 7 della L.R.69/78, è disposto il versamento della cauzione, o la prestazione di idonee garanzie da parte del richiedente l'autorizzazione, per quanto riguarda gli interventi atti a garantire, durante e dopo l'esercizio di questa attività, il ripristino e la ricomposizione del paesaggio naturale da essa alterato.
- 3° Con riferimento all'impatto ambientale, le coltivazioni devono inoltre rispettare le prescrizioni di cui al D.Lgs 42/04 e quanto altro specificatamente stabilito dalla legge 4/3/1958, n.198 e dal D.P.R.n.128 del 9/4/1959, e non devono comunque essere alterate aree di elevato interesse panoramico.
- 4° L'autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva, da rilasciarsi ai sensi della L.R.69/78, è subordinata ad altra autorizzazione, da rilasciarsi da parte dello specifico Settore dell'amministrazione provinciale, ai sensi della L.R.45/1989. Analoga autorizzazione è pure richiesta nel caso i terreni siano soggetti ad altro eventuale vincolo pubblicistico.
- 5° La coltivazione delle cave esistenti e l'apertura di nuove cave devono avvenire secondo le norme della corretta tecnica mineraria; tali norme sono da applicarsi in particolare nella redazione del progetto di coltivazione e del progetto delle opere necessarie al recupero ambientale della zona, richiesti dall'art.5 della L.R.69/78, sulla base dei quali l'autorizzazione alla coltivazione è rilasciata.
- 6° Durante lo svolgimento dell'attività estrattiva, i lavori di cava devono essere condotti in modo da non compromettere la sicurezza e la conservazione di opere riconosciute di interesse pubblico, quali acquedotti e relative opere di captazione o falde di alimentazione e strade di uso pubblico. Qualora dall'attività di cava derivassero in via diretta o indiretta, danneggiamenti od usure di infrastrutture di interesse pubblico, il Comune richiederà ai responsabili dell'attività stessa un congruo contributo per le relative riparazioni o la manutenzione straordinaria.
- 7° Al momento in cui una cava venga comunque dismessa (per decorrenza del periodo di autorizzazione fissato dal Comune ai sensi dell'art.10 L.R.69/78, oppure per cessata attività) colui che ha eseguito lo sfruttamento dovrà provvedere alla sistemazione e al recupero ambientale. A tal fine si dettano le

seguenti norme generali, precisando che esse sono da applicarsi, salvo diversa specifica prescrizione dell'autorità competente e previa verifica e definizione delle caratteristiche geolitologiche dello specifico ambiente soggetto a recupero:

1. le aree dismesse debbono avere configurazione tale che ne sia garantita la stabilità permanente, a lungo termine; a tal fine si precisa che le verifiche di stabilità vanno eseguite tenendo conto dell'alterazione fisica e chimica che le rocce subiranno a lungo termine per azione degli agenti atmosferici e climatologici;
2. nel caso di discariche, oltre che essere eseguite ai sensi delle norme vigenti in materia di stabilità e di inserimento ambientale, quando realizzate nel territorio comunale dovranno essere eseguite con l'accordo dell'Amministrazione Comunale;
3. nelle aree dismesse deve essere analogamente garantita la stabilità idraulica sia per i corsi d'acqua (a regime perenne o temporaneo) eventualmente interessati da scavi o discariche sia per le superfici per le quali deve esser evitato il ruscellamento, sia infine per le nuove vie d'acqua di scolo dei nuovi bacini eventualmente costituitisi nelle aree di scavo;
4. nel caso di scopertura del giacimento, qualora il terreno di scopertura sia di tipo agrario esso dovrà essere accantonato in apposite discariche temporanee sempre accessibili in ogni loro parte per la ripresa del materiale. Tale terreno dovrà in primo luogo essere riutilizzato per il recupero dell'area scavata; l'eccedenza resta in disponibilità del Comune il quale lo potrà utilizzare direttamente, e senza oneri d'acquisto, per il recupero di aree d'interesse pubblico di propria competenza o potrà consentirne cessione a terzi prioritariamente per lavori di recupero ambientale;
5. nel caso di scavi di rocce coerenti, premesso il conseguimento della stabilità di cui alle norme 1 e 2 le fronti di scavo residue dovranno di norma essere sistemate a gradoni: la pedata dovrà essere accessibile nel tempo anche con macchine operatrici ed avere quindi larghezza minima di 4 m.; l'alzata dovrà avere inclinazione non superiore a 70° ed altezza della medesima entità dell'altezza della vegetazione arborea indigena allignante su aree rocciose, in modo tale da consentirne il mascheramento con cortine vegetali, qualora sia di questo tipo il recupero ambientale finale;
6. nel caso di scavo in zone sciolte (e cioè negativamente sensibili all'azione delle acque meteoriche), premesso il conseguimento della stabilità di cui alle norme 1 e 2, le fronti di scavo residue dovranno essere piane o comunque prive di spigoli vivi, che sono facilmente disaggregabili dall'azione degli agenti atmosferici e climatici;
7. in ogni caso, si dovrà prevedere di spezzare la continuità di gradoni e superfici, qualora ciò risulti utile per un migliore inserimento ambientale, in quelle zone caratterizzate da discontinuità superficiali;
8. in ogni caso, nelle aree destinate a pascolo la pendenza dell'alzata dei gradoni o delle fronti piane residue dovrà essere compatibile con la sicurezza degli

animali pascolanti e comunque con la stabilità del terreno agrario da riportare;

9. nel caso in cui gli scavi debbano interessare falde acquifere sotterranee, dovranno essere assunte tutte le cautele necessarie per salvaguardare gli interessi di altre utenze delle falde.

8° In presenza di rocce sciolte e con lo scavo sotto falde è prescritto che:

- il ciglio dell'escavazione si mantenga ad una distanza minima non inferiore a m.10 dai confini di proprietà;
- in fase di recupero ambientale, al piede della scarpata fuori acqua venga realizzata anche con materiale sciolto una banchina stabile di sicurezza avente larghezza minima di 2 metri.

9° In tal caso poi le zone ove si esplicano le azioni di abbattimento e di scavo a fondo fossa dovranno essere sempre tenute ad una distanza minima (salvo aumento di tale distanza per più gravi motivi di stabilità) dal ciglio dello scavo pari alle profondità del fondo fossa rispetto al ciglio (art.891 C.C.)

10° In questi ambiti è ammessa l'edificazione, mediante intervento edilizio diretto, di manufatti ed impianti direttamente connessi con l'attività estrattiva e con attività complementari con l'esercizio della cava nel limite dei seguenti indici:

- densità edilizia fondiaria sulle aree asservite, anche non contigue: 0,20 mq./mq.;
- lotto minimo di intervento: 10.000 mq.

Art.23 – Norme per la tutela del suolo e delle acque

23.1a – Tutela dell’assetto idrogeologico

- 1.1 Ai fini dell’adeguamento dello strumento urbanistico al P.A.I., nonché alle connesse disposizioni regionali e con riferimento alla zonizzazione definita nella Carta di sintesi, il territorio comunale viene suddiviso in classi di idoneità urbanistica secondo le seguenti prescrizioni geologico-tecniche in funzione dei vincoli di natura geologica, relativa all’edificabilità dei suoli ed agli interventi antropici più in generale, la cui validità è estesa all’intero territorio.
- 1.2 In riferimento alla nuova classificazione del territorio nazionale (Ordinanza P.C.M. del 20 marzo 2003, n. 3274 – All. 1) la Regione Piemonte ha definito le procedure e modalità di gestione delle procedure, con i seguenti atti:
- D.G.R. n. 4-3084 del 12/12/2011 e con la D.G.R. n. 11-13058 del 19/01/2010 “Approvazione delle procedure di controllo e gestione delle attività urbanistico – edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico attuative della nuova classificazione sismica del territorio piemontese”
 - D.G.R. n. 7-3340 del 3/02/2012, “Modifiche e integrazioni alle procedure di controllo e gestione delle attività urbanistico – edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico approvate con D.G.R. n. 4-3084 del 12/12/2011”.

Essendo il Comune di Vicoforte inserito in zona sismica 3 tutte le attività urbanistico – edilizie dovranno ottemperare alla citata normativa.

2. Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/89.

Ai sensi dell’art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i. sono vietate in ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione:

- nelle aree di boschi di alto fusto e di rimboschimento; nei boschi che assolvono a funzioni di salubrità ambientale o di difesa dei terreni;
- in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di valanghe o di alluvioni o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee ai nuovi insediamenti.

3 - AMBITI EDIFICABILI

- 3.1 In relazione alla zonizzazione di carattere geologico- tecnico individuata nelle relative tavole valgono le seguenti prescrizioni:

3.2 Classe I

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici senza limitazione, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988, n. 47, D.M. 14/01/2008 e della Circolare P.R.G. 11/PRE del 18/05/90.

3.3 Classe IIa

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe; saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità e condizioni del substrato di fondazione. Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica, sviluppata in ottemperanza del D.M. 14/01/2008 "Nuove norme tecniche per le costruzioni" e "realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e dell'intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Si riportano di seguito tipologie di aree ricadenti in classe II con le relative prescrizioni di massima in merito alle indagini geologico - tecniche ed agli accorgimenti tecnici che dovranno essere adottati in sede di stesura dei progetti esecutivi.

Natura del rischio geologico	Prescrizioni esecutive
-------------------------------------	-------------------------------

Dinamica della rete idrografica classe II

Aree pianeggianti attigue a canali o idrografia secondaria, potenzialmente soggette a modesti allagamenti di acque a bassa energia ed altezze di pochi centimetri	Valutazioni specifiche in merito all'opportunità di costruzione di locali interrati e seminterrati con adozione di accorgimenti tecnici adeguati. Previsione di interventi di regimazione delle acque superficiali e programmazione interventi manutentivi. Accertamenti puntuali in merito alla soggiacenza della falda libera e alla sua escursione massima. Le valutazione e le indicazioni operative saranno esplicitate in uno studio geologico e idrogeologico di dettaglio.
---	---

Dinamica dei versanti classe II

Costruzioni su pendii, presenza di materiali argillosi, limosi, molto compressibili e potenzialmente instabili.	Regimazione delle acque superficiali. Verifiche di stabilità delle scarpate, stabilizzazione delle coltri superficiali a valle e a monte. Esecuzione degli scavi a campioni
---	---

Costruzioni alla base di pendii	Eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità derivante potenziali processi legati alla instabilità delle coltri superficiali con interventi sul versante a monte e/o al piede del versante. Esecuzione degli scavi a campione e verifiche di stabilità delle scarpate.
Costruzioni a monte di pendii	Accurata regimazione delle acque evitando infiltrazioni subsuperficiali o profonde. Raccolta ed allontanamento in appositi collettori delle acque. Operare in funzione della stabilizzazione del versante a valle per evitare ogni possibile forma di dissesto.
Presenza di coltri eluvio-colluviali di spessori imprecisati	Esatta valutazione della potenza dei depositi superficiali mediante prove geofisiche indirette e/o sondaggi (pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, carotaggi).

4 – AMBITI AD EDIFICABILITÀ CONDIZIONATA ED INEDIFICABILI

4.1 Classe IIb

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con la presenza di terreni di fondazione scadenti, compressibili, la possibile interferenza con la falda idrica e la possibilità di allagamento del settore da parte di acque a bassa energia. Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere valutati nel dettaglio per la problematica presente e supportati da indagini specifiche con verifiche locali di profondità e condizioni del substrato di fondazione a norma del D.M. del 11/03/1988, n. 47 e D.M. 14/01/2008. Viene esclusa la possibilità di realizzare locali interrati, laddove interferenti con la falda idrica, se non giustificati tecnicamente.

Nei fabbricati esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

- a1) manutenzione ordinaria;
- a2) manutenzione straordinaria;
- a3) restauro e risanamento conservativo;
- a4) ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento ma con l'esclusione di nuovi piani interrati.

Nelle classi seguenti, con l'eccezione della classe IIIc dove le condizioni di rischio geologico impongono la rilocalizzazione, delocalizzazione o l'abbandono degli edifici esistenti, saranno generalmente consentiti gli interventi che comportino una diminuzione del rischio geologico: si rammenta che il rischio geologico è definito prioritariamente dal tempo/uomo di permanenza nei fabbricati e secondariamente dal valore economico delle attività presenti.

4.2 Classe III non differenziata

Comprende aree decisamente marginali ai contesti urbanizzati, che presentano caratteri di potenziale vulnerabilità a forme di attività geomorfica legate soprattutto all'assetto morfologico ed alla fragilità dal punto di vista idrogeologico del territorio. Si tratta di aree di norma non edificate e in generale non edificabili nelle quali vengono consentiti i seguenti interventi:

- A) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- B) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b1) manutenzione ordinaria;
 - b2) manutenzione straordinaria;
 - b3) restauro e risanamento conservativo;
 - b4) ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico sanitario e funzionale-distributivo, realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di volumi pertinenziali, con il limite massimo di 150 mc.;
 - b5) cambio di destinazione d'uso se motivato da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio.
- C) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.
- D) è sempre consentita, inoltre, indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola e della qualità professionale dell'interessato, la realizzazione di piccoli fabbricati da adibire ad uso esclusivo a servizio dei fondi, senza possibilità di mutamento d'uso a fini residenziali, per ricovero attrezzature agricole nei limiti dimensionali di cui all'art. 21 comma 20/10 delle N T. A. del PRG vigente.
- E) è ammessa la realizzazione di opere ed impianti non altrimenti localizzabili quali, captazioni di sorgenti, centraline idroelettriche, impianti fotovoltaici, impianti tecnologici legati all'attività estrattiva nonché la costruzione delle strutture ad essi associate, viabilità .

La fattibilità degli interventi ai punti b4, b5, c, e, dovrà essere attentamente "verificata ed accertata" a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del Decreto Ministeriale 14 gennaio 2008

“Nuove norme tecniche per le costruzioni” e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

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

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall’art. 31 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. e all’art. 38 delle N. di A. del P.A.I. che si intendono richiamati.

4.3 Classe IIIa1

(aree a pericolosità elevata – Fq)

Nelle aree Fq, oltre agli interventi di cui agli ambiti in Fa (vedasi successivo punto 4.4), sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell’art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento “una-tantum” (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico sanitario e funzionale-distributivo, realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di volumi pertinenziali, con il limite massimo di 150 mc. e senza aumento del numero delle unità abitative,
- un cambio di destinazione d’uso solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; esso è ammesso anche ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della S.L.P. residenziale maggiore del 20% di quella esistente; non è ammesso l’aumento delle unità abitative esistenti;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l’ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell’opera con lo stato di dissesto esistente validato dall’Autorità competente; sono comunque esclusi la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero rifiuti, l’ampliamento degli stessi impianti esistenti, l’esercizio delle operazioni di smaltimenti e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E’ consentito l’esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D. Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all’art. 31 del D. Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell’autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al

termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall’Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all’art.6 del suddetto decreto legislativo.

4.4 Classe IIIa2

(aree a pericolosità molto elevata – Fa)

Fatto salvo quanto previsto all’art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n.279, convertito in Legge 11 dicembre 2000, n.365, in questa classe sono esclusivamente consentiti (N.d.a. P.A.I. – art. 9):

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

(aree a pericolosità molto elevata – Ee)

Fatto salvo quanto previsto all’art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n.279, convertito in Legge 11 dicembre 2000, n.365, in questa classe sono esclusivamente consentiti (N.d.a. P.A.I. – art. 9):

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a) b) e c) dell’art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di

superficie e volume, senza cambi di destinazione d'uso che comportino un aumento del carico insediativo;

- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

- cambiamenti delle destinazioni culturali, purchè non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 5232/1904;

- gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;

- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;

- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;

- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22, o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D. Lgs. 22/1997/ alla data di entrata in vigore del PAI, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

4.5 Classe IIIb2

Aree in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (Classe IIIb s.s.).

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Prima di autorizzare interventi edilizi che comportino l'aumento del carico antropico e/o insediativo, ad intervento di riassetto concluso e completo di collaudo e di certificato di regolare esecuzione, l'amministrazione comunale dovrà acquisire dai progettisti una certificazione che garantisca l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentiti solo i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b1) manutenzione ordinaria;
 - b2) manutenzione straordinaria;
 - b3) restauro e risanamento conservativo;
 - b4) ristrutturazione edilizia e ampliamento “una-tantum” (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico sanitario e funzionale-distributivo, realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di volumi pertinenziali, con il limite massimo di 150 mc., e senza aumento del numero delle unità abitative, escludendo ai piani terra (zone allagate e **allagabili** visualizzate nella Tav. 3 – Carta geomorfologica e dei dissesti) la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità;
 - b5) un cambio di destinazione d’uso se motivato da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; esso è ammesso anche ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della S.L.P. residenziale maggiore del 20% di quella esistente, non è ammesso l’aumento delle unità abitative esistenti.

La fattibilità degli interventi ai punti b4 e b5 dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell’espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del Decreto Ministeriale 14 gennaio 2008 “Nuove norme tecniche per le costruzioni” e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

L’esistenza di tali aree dovrà essere tenuta in adeguata considerazione nella redazione del Piano Comunale di Protezione Civile, che dovrà essere coerente con gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico.

4.6 Classe IIIb3

Aree in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto sarà consentito solo un modesto incremento di carico antropico. Sono da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

In assenza della realizzazione delle opere di riassetto saranno consentiti solo i seguenti interventi:

a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;

b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:

b1) manutenzione ordinaria;

b2) manutenzione straordinaria;

b3) restauro e risanamento conservativo così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;

In tali ambiti, a seguito di opportune indagini di dettaglio sarà possibile considerare accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltrechè gli adeguamenti igienico – funzionali escludendo la realizzazione di nuove unità abitative.

A seguito della realizzazione delle opere di riassetto saranno quindi consentiti i seguenti ulteriori interventi:

b4) ristrutturazione edilizia e ampliamento “una-tantum” (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico sanitario e funzionale-distributivo, realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di volumi pertinenziali, con il limite massimo di 150 mc., escludendo ai piani terra (zone allagate e allagabili visualizzate nella Carta geomorfologica e dei dissesti) la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità;

b5) un cambio di destinazione d'uso se motivato da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; a condizione che si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della **S.L.P.** residenziale maggiore del 20% di quella esistente; non è ammesso l'aumento delle unità abitative esistenti;

b6) l'ampliamento di infrastrutture rurali funzionali all'attività agricola in atto o esistente.

La fattibilità degli interventi ai punti b4, b5 e b6 dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del Decreto Ministeriale 14 gennaio 2008 “Nuove norme tecniche per le costruzioni” e secondo quanto indicato dalla

N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

L'esistenza di tali aree dovrà essere tenuta in adeguata considerazione nella redazione del Piano Comunale di Protezione Civile, che dovrà essere coerente con gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico.

4.7 Classe IIIb4

Aree in cui, anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b1) demolizione senza ricostruzione;
 - b2) manutenzione ordinaria;
 - b3) manutenzione straordinaria;
 - b4) restauro e risanamento conservativo come definiti all'art.31, lett.a),b),c) della L. 5 agosto 1978, n.457, senza aumento di superficie o volume;
 - b5) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità.

L'esistenza di tali aree dovrà essere tenuta in adeguata considerazione nella redazione del Piano Comunale di Protezione Civile, che dovrà essere coerente con gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico.

4.8 – Opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili nelle classi III

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i. e all'art 38 delle N.di A. del PAI.

4.9 - In tutto il territorio comunale, salvo nel caso di modesti manufatti ricadenti in zone già note, ai sensi del D.M.11/3/1988, ad ogni progetto di opera pubblica o privata deve essere allegata una relazione e/o certificato geotecnico o geologico-geotecnico. Il substrato del terreno di posa delle fondazioni deve essere comunque accertato con specifica visita geognostica agli scavi di eventuali fondazioni.

4.10– Per quanto riguarda la derivazione di acque mediante trivellazione di pozzi per uso diverso da quello domestico e da sorgenti, si rimanda alla normativa specifica di

riferimento L.R. n. 22/96; D.P.R. n. 10/R/2003, Regolamento regionale n.5/R/2006.

Per i pozzi ad uso domestico le domande di trivellazione dovranno essere inoltrate al Comune con allegata documentazione tecnica come specificato nella della Relazione Geologico – Tecnica allegata al PRGC.

Nel merito si ritiene che la trivellazione di un pozzo ad uso domestico debba essere distinta in funzione della tipologia dello stesso come segue:

- pozzo ad uso domestico che intercetta la falda di tipo libero superficiale (da 5.00 - 15.00 m di profondità);
- pozzo ad uso domestico che intercetta la falda in pressione, a profondità maggiore alle precedenti. Per quest'ultima tipologia dovrà essere giustificata e dimostrata l'assenza di un acquifero di tipo libero e la necessità di intercettare acquiferi confinati.

23.1b – Tutela dell'ambiente

Su tutto il territorio, oltre ai divieti posti dalle leggi statali e regionali con finalità di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, delle acque dagli inquinamenti, nonché dalle leggi sulla caccia e sulla pesca non è ammesso:

- a) aprire cave al di fuori degli ambiti a ciò specificatamente riservati;
- b) eseguire movimenti di terra (sbancamenti, rilevati, riporti, scavi in sottosuolo) per la creazione di terrazzi, piazzali, giardini e colture specializzate in pendio, autorimesse, interrati e scantinati, ecc., senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzanti, cautelativi o risarcitivi dell'assetto superficiale del suolo, in particolare dei lati sottoripa e controripa, intendendo come tali opere di sostegno, rinsaldamento, costruzione, inerbimento dei pendii, ecc., nonché di canalizzazione, arginatura e drenaggio della rete grondante capillare e delle falde subsuperficiali;
- c) costruire muri di sostegno senza drenaggio efficiente del lato controripa (in particolare senza barbacani a dreno ghiaioso artificiale) e comunque di altezza superiore a m.2; salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta. Il Sindaco, sentita la C.E., potrà richiedere obbligatoriamente la formazione di schermature vegetali delle murature in calcestruzzo o richiedere l'uso di materiali tradizionali o il loro rivestimento in pietra per ragioni di decoro o di attenuazione dell'impatto visivo.

- d) modificare il regime idrologico dei rivi, in particolare: restringere gli alvei con mura di sponda e con opere di copertura, modificare l'assetto del letto mediante discariche, traverse, sbarramenti con reti metalliche, ecc.; alterare la direzione di deflusso delle acque; deviare, anche per singoli tratti, il percorso dei rivi;
- e) addurre alla superficie del suolo le acque della falda freatica intercettata in occasione di scavi, sbancamenti o perforazioni, senza regimentarne il conseguente deflusso;
- f) intercettare la falda freatica mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati non autorizzati;
- g) effettuare deversamenti delle acque di uso domestico sul suolo e disperdere nel sottosuolo acque di ogni provenienza;
- h) impermeabilizzare cortili, viali, ecc. mediante manti bituminati o cementizi, ecc., senza la previsione di opere che assicurino una corretta raccolta ed un adeguato smaltimento delle acque piovane;
- i) costituire discariche e riporti di macerie ed altri materiali da rifiuto;
- l) esercitare al di fuori delle sedi proprie e degli spazi riservati le attività sportive praticate con mezzo fuoristrada e con altri veicoli a motore;
- m) alterare le condizioni naturali di vita degli animali, esclusa la lotta alle specie infestanti o gravemente nocive;
- n) asportare rocce, reperti speleologici e paleontologici, salvo che per motivi dichiarati ed accertati di ricerca scientifica.

Nella realizzazione di nuove aree a parcheggio pubblico è prescritta l'adozione di pavimentazioni semipermeabili e la piantumazione di alberi.

23.1c – Idrografia superficiale

Il reticolo idrografico interessante il territorio comunale di Vicoforte si distingue in:

- reticolo idrografico principale: torrente Corsaglia e torrente Ermena;
- reticolo idrografico minore.

Per l'idrografia principale le fasce di rispetto corrispondono al limite della zona Ee e comunque non potranno essere inferiori a quanto disposto dal Regio Decreto 523/04.

L'idrografia minore è stata separata, imponendo due fasce minime di rispetto, come segue e secondo le distinzioni riportate sulla Tav. A2:

- 10.00 m dai corsi d'acqua e canali con sedime pubblico o demaniale.
- 5.00 m dai rii, fossi e linee di drenaggio delle acque superficiali a sedime non pubblico e non demaniale.

Tali fasce possono essere localmente aumentate in funzione delle condizioni di pericolosità e delle caratteristiche morfologiche puntuali.

Ai sensi del R.D. 523/04, art. 96 – lett. f. si impone una fascia di inedificabilità assoluta per tutti i corsi d'acqua e canali ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche e quelli a sedime demaniale per una estensione di 10 metri dalla sponda in tutto il territorio comunale”.

Quanto sopra in ottemperanza dei contenuti di cui alla C.P.G.R. 14/LAP/PET/98.

In merito agli interventi di carattere antropico interferenti con il reticolo idrografico vengono recepiti i principi contenuti nella circolare 7/LAP/96:

La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolo minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.

Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la lunghezza dell'alveo “a rive piene” misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.

Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche dev'essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

Inoltre, per le opere di attraversamento, si richiama quanto previsto nelle N.d.A. del P.A.I. (art. 19 comma 1).

Particolare importanza riveste un ulteriore richiamo delle N.d.A. del P.A.I. (art.21) relativo allo “Adeguamento dei tratti tombinati dei corsi d'acqua naturali”:

- a) I soggetti pubblici o privati proprietari o concessionari predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica idraulica delle opere di tombinamento dei corsi d'acqua naturali in corrispondenza

degli attraversamenti dei centri urbani, sulla base di una apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino. Le Amministrazioni competenti in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, privilegiando ovunque possibile il ripristino di sezioni di deflusso a cielo libero.

- b) L'Autorità di Bacino, su proposta delle Amministrazioni competenti e in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, inserisce nei Programmi triennali di intervento di cui agli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma, con priorità per le opere che comportano condizioni di rischio idraulico per gli abitati.

Art.23.2 – Tutela dell'ecologia vegetale

- 1° Ai fini di mantenere e tutelare le attuali caratterizzazioni paesistiche naturali dell'ambiente e di salvaguardare le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli, su tutto il territorio, sono vietati i disboscamenti, i dissodamenti e la perturbazione dell'idrografia minore e le irrazionali variazioni delle colture.
- 2° Per l'attuale superficie boscata del territorio, con particolare riferimento alle parti incluse in aree a parco non attrezzato, si pone l'obiettivo di un miglioramento delle associazioni forestali spontaneamente presenti. Al fine di migliorare la struttura chimico-meccanica del suolo e mantenere l'assetto statico dei pendii, per i terreni con evoluzione pedogenetica profonda e più fertili si dovrà pertanto provvedere alla progressiva conversione e riclassazione del ceduo in fustaia, mentre per quelli più superficiali saranno adeguati il semplice recupero e la stabilizzazione del ceduo attuale.
- 3° Per l'infoltimento o la formazione dei boschi il popolamento deve essere attuato mediante impiego di latifoglie e conifere autoctone spontaneamente presenti nelle associazioni forestali, con l'esclusione delle specie infestanti (*Robinia pseudacacia* L., *Ailanthus glandulosa* L., ecc.).
- 4° In tutto il territorio, ai sensi dell'art.56 della L.R.56/77, è vietato, salvo motivata autorizzazione del Comune, l'abbattimento di alberi di particolare valore ambientale e paesaggistico, e cioè aventi a petto d'uomo diametro non inferiore a cm.30, con l'esclusione degli individui deperenti, dalle specie infestanti e delle essenze da frutto. Analogamente sono tutelate le alberature di particolare pregio ornamentale ed ambientale dei parchi delle ville; qualora si debba procedere all'abbattimento degli individui deperenti si deve procedere alla loro sostituzione.

Art.23.3 – Tutela delle acque

- 1° Le acque meteoriche raccolte da gronde o canalizzazioni debbono essere recapitate direttamente nella fognatura comunale, bianca o mista, ove esistente ed idonea, oppure addotte con una canalizzazione privata o consortile al più vicino corso d'acqua, dotando la immissione nello stesso di un opportuno dissipatore di energia. Prima del recapito, dette acque debbono essere condotte in cisterne a tenuta, dotate di troppo pieno, dimensionate in ragione di mc.1 ogni 100 mq. di superficie impermeabile realizzata.
- 2° Tutte le acque di rifiuto domestiche o cloacali degli insediamenti civili devono essere addotte alla rete di fognatura nera comunale, nel rispetto di quanto disposto dal Dlgs. n° 152/06 e s.m.i e dalla L.R.13/90 e s.m.i.. Gli allacciamenti per i reflui industriali devono essere espressamente autorizzati dal Gestore del Servizio Idrico Integrato.
- 3° Nell'eventualità in cui si riconosca impossibile per circostanze giudicate ammissibili esclusivamente dall'Amministrazione, addurre le acque di rifiuto alla fognatura comunale, esse saranno trattate in un idoneo impianto di depurazione. A tal fine l'Amministrazione promuoverà la formazione di depuratori consortili corrispondenti ad un sufficientemente vasto bacino di utenza. Nel caso in cui venga ammesso un impianto di depurazione, le acque in uscita, trattate nel rispetto del Dlgs. n° 152/06 e s.m.i e della L.R.13/90 e s.m.i., dovranno essere addotte con idonea canalizzazione fino al corso d'acqua più vicino.
- 4° Solo nel caso di interventi riguardanti edifici adibiti ad uso civile, così come definito dal Dlgs. n° 152/06 e s.m.i e dall'art.14 della L.R.13/90 e s.m.i. situati negli ambiti a destinazione agricola, siano essi a ciò specificatamente destinati o adibiti ad usi extra-agricoli, di cui all'art.21, sono ammessi gli impianti singoli di smaltimento sul suolo o in sottosuolo quali: pozzi neri (solo nei casi di abitazioni con dotazione idrica non superiore a 30-40 litri giornalieri pro capite), vasche biologiche di tipo IMHOFF e pozzi perdenti (solo nelle aree in cui le analisi geoidrologiche lo consentano).
- 5° Nel caso in cui un canale di fognatura nera privata debba necessariamente passare, per recapitare alla fognatura nera comunale esistente, su di una o più proprietà che intercludono il fondo da servire, il proprietario del fondo servente non potrà rifiutare la relativa concessione di passaggio e di acquedotto a norma dell'art.534 del Codice Civile ed in seguito ad ordinanza del Sindaco che, sarà rilasciata su richiesta dell'interessato, sentito il proprietario del fondo servente.
- 6° L'indennità di servitù di acquedotto e per il passaggio temporaneo nell'altrui proprietà sarà, in caso di disaccordo, attribuita e liquidata dal Giudice Ordinario.
- 7° Nel caso in cui un canale di fognatura nera, pubblica o consortile, debba necessariamente passare, per recapitare alla fognatura nera comunale esistente, su

una o più proprietà che intercludono il fondo da servire, il comune o il consorzio si avvarrà della facoltà concessa dall'art. 1 e seguenti della legge 3 gennaio 1978 n.1, in base alla quale l'approvazione dei progetti di opere pubbliche equivale a dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità delle opere stesse, e procederà alla occupazione d'urgenza e all'esproprio dell'area interessata dal passaggio della canalizzazione, o in alternativa, alla costituzione gratuita e perpetua di servitù di passaggio della fognatura nera.

- 8° Siano pianificate reti fognarie distinte per acque reflue nere e bianche, laddove non già presenti, al fine di evitare, o quantomeno, ridurre l'apporto di acque meteoriche nella rete fognaria nera. Dove non sia possibile il convogliamento di detti reflui in pubblica fognatura e/o la potenzialità residua dell'impianto di depurazione finale non consenta un nuovo apporto, siano presi in esame altri potenziali interventi per contenere l'impatto ambientale dei relativi scarichi.

Art.24 – Norme per i Beni Culturali Ambientali: individuazione, classificazione e salvaguardia

- 1° Fermi restando i vincoli di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39 le tavole B5 e B10 di P.R.G., ai sensi dell'art.24 della L.R.56/77, individuano i beni culturali ambientali, e cioè gli edifici, gli spazi pubblici, i manufatti, gli agglomerati ed i nuclei di rilevante interesse storico-artistico, oltre che le aree esterne che ne costituiscono l'integrazione storico-ambientale.
- 2° La tav. B10 individua le seguenti 3 categorie di edifici:
 - a) edifici aventi carattere storico-artistico
 - b) edifici aventi carattere storico-ambientale
 - c) edifici aventi carattere documentariole cui modalità di intervento sono indicate nella tav.C2
- 3° La tav. B5 individua invece i principali "Beni Culturali Ambientali del territorio" rappresentati in 8 categorie:
 - a) sistema dei centri storici
 - b) aree di interesse archeologico
 - c) piloni votivi
 - d) cappelle isolate
 - e) edifici isolati di interesse storico o ambientale o documentario
 - f) ville con parco
 - g) percorsi panoramici
 - h) tracciati storici
- 4° Le aree e gli edifici specificatamente individuati nella Tav. B5 o compresi nelle zone di tipo A, sono da salvaguardare ai sensi del 5° comma dell'art.13 e dell'art.24 della L.R.56/77 e s.m.i..
- 5° Le modalità ed i tipi di intervento per le aree e gli edifici specificatamente individuati nella tav. B5 sono definite nelle schede normative BCA
- 6° Le modalità ed i tipi di intervento per le aree e gli edifici compresi delle zone di tipo A, riferiti alle categorie di fabbricati individuati sulla tav. C2, sono definiti dall'art.14, comma 3° punti a) e b) e dall'art. 21 comma 20 punto b) delle N. di A.
- 7° Il Sindaco, previo eventuale parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti, ha facoltà di disporre l'esecuzione di opere necessarie per il rispetto di valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata in aree pubbliche o di uso pubblico.
- 8° Il rilascio del permesso di costruire, o la presentazione della D.I.A. di cui all'art. 22 comma 3 del D.P.R. 380/01, o l'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, relativi alle aree ed agli immobili, definiti di interesse storico-artistico individuati

sulla tav. B10, è subordinato ai sensi dell'art. 49 ultimo comma della L.R. 56/77 e s.m.i. al parere vincolante degli Organi preposti, secondo le seguenti modalità:

- a) aree ed edifici vincolati di cui alla Parte Seconda del D.Lgs n° 42/04 (ex legge 1.089/39):
Soprintendenza ai Beni Monumentali del Piemonte
Soprintendenza ai Beni Archeologici del Piemonte
 - b) interventi soggetti a S.U.E.:
Commissione regionale ai Beni Ambientali e Culturali di Torino
 - c) edifici di carattere storico-artistico individuati sulla tavola B10 (soggetti a P.C. o alla DIA di cui all'art. 22 comma 3 del D.P.R 380/01):
Commissione regionale ai Beni Ambientali e Culturali di Cuneo
 - d) aree ed edifici individuati sulla tav. B5 (esclusi quelli vincolati di cui al punto a) precedente):
Commissione regionale ai Beni Ambientali e Culturali di Cuneo
 - e) edifici di carattere storico-ambientale o documentario individuati sulla tav. B10 e interventi soggetti alla DIA di cui all'art. 22 commi 1 e 2 del D.P.R. 380/01, riferiti agli edifici di carattere storico-artistico:
Commissione edilizia comunale integrata con membro esperto nel settore ambientale
 - f) Sanatorie edilizie riferite ai punti c) e d) precedenti:
Commissione regionale ai Beni Ambientali e Culturali di Torino
- 9° Nel caso di interventi interferenti comunque con il sottosuolo, ricadenti all'interno delle aree rappresentate sulla tav.B5 come aree di interesse archeologico è fatto obbligo di avvisare la Soprintendenza ai Beni Archeologici circa l'inizio dei lavori.
- 10° All'interno dell'addensamento A1/2 (Santuario), così come individuato dal P.R.G.C., possono essere promossi Programmi di Qualificazione Urbana, ai sensi dell'art.18 della D.C.R.29/10/99, n.563/13414 e s.m., all'interno dei quali possono essere disposti particolari divieti di determinate merceologie, in quanto in grave ed evidente contrasto con la tutela dei valori artistici, culturali, storici ed ambientali locali.
- 11° Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. i. e secondo le finalità indicate all'articolo 6, comma 3, lettera c del D.Lgs. 114/98.
- 12° La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano negli addensamenti A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.

- 13° Gli interventi di cui al capoverso precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.
- 14° Gli interventi ricadenti nella localizzazione commerciale L2, come richiesto nel parere espresso dalla Provincia con D.G.P. n. 890 del 09.12.04, tenuto conto della vicinanza del complesso storico-artistico della Basilica, dovranno prevedere appositi accorgimenti progettuali per conseguire un prodotto edilizio qualificato ai fini di un adeguato inserimento ambientale.

Art.25 – Norme per le Zone di Recupero

- 1° Il piano individua come zone di recupero, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.27 e segg. L.457/78, le parti di territorio individuate nelle tavole di P.R.G. come ambiti di tipo Aa e Ab di cui all'art.8 precedente.
- 2° Oltre alle unità edilizie già individuate come oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi ed, eventualmente, di Piani di Recupero, il Comune in sede di Variante al P.R.G.C. o comunque con delibera ai sensi dell'art.27 della legge citata potrà individuare altri ambiti nei quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione del Piano di Recupero. Per le unità edilizie oggetto di Piano di Recupero, fino alla sua approvazione, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia.
- 3° Per gli immobili, aree ed edifici, ricadenti nell'ambito delle zone di recupero di cui all'art. 27 della L.N.457/78 ma non assoggettati al piano di recupero (o per le quali sia decorso il termine di cui al 3° comma dell'art. 28 L.457/78), sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, con o senza incremento di cubatura, demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle specifiche indicazioni di P.R.G..

Art.26 – Norme per l'utilizzazione del sottosuolo e per la realizzazione di bassi fabbricati

- 1° In tutto il territorio comunale l'utilizzazione del sottosuolo a scopo edificativo è soggetto, oltre che alle disposizioni generali e specifiche sulle modalità, tipi di intervento e destinazioni d'uso fissate per ogni ambito normativo negli articoli precedenti, alle seguenti disposizioni:
- a) la superficie utile realizzata entro terra non può essere superiore a quella realizzata fuori terra tenendo presente che la S.U. è pari al 60% della S.N.R.(superficie non residenziale);
 - b) l'ingombro planimetrico del sottosuolo utilizzato non può essere superiore al 70% della superficie fondiaria. Maggiori percentuali sono ammissibili solo nel caso di strumenti urbanistici esecutivi, o di interventi su edifici esistenti non dotati degli appositi spazi per il parcheggio privato;
 - c) l'eventuale area libera sovrastante la soletta di copertura dovrà essere sistemata, per la parte non necessaria a spazi di manovra e di sosta, a verde, a campi da gioco ad area giardino attrezzato;
 - d) le costruzioni sotterranee sono soggette ad intervento edilizio diretto non si computano nel volume edificabile solo le costruzioni sotterranee o emergenti non oltre m.1,20, all'estradosso del piano del terreno a sistemazione avvenuta, prendendo come riferimento il piano naturale del versante.
- 2° In tutto il territorio comunale i bassi fabbricati sono soggetti, oltre alle disposizioni generali e specifiche sulle modalità, tipi di intervento, destinazioni d'uso fissate per ogni ambito normativo negli articoli precedenti, alle seguenti disposizioni:
- 1) possono essere realizzati con intervento edilizio diretto su lotti a tutt'oggi edificati, fatta eccezione per gli ambiti Aa, Ab, Ac, e, a meno degli edifici a destinazione extra-agricola alla data di adozione del presente P.R..G.C., E, o da edificare senza strumento urbanistico esecutivo; in tal caso:
 - a) possono essere elevati a confine, fatte salve le norme del Codice Civile, previo accordi scritti fra i proprietari confinanti
 - b) se non costruiti a confine debbono rispettare da questi una distanza di mt.5,00;
 - c) non debbono superare in altezza, all'estradosso della copertura, mt.2,70;
 - d) se staccati dal fabbricato principale debbono distare da questo almeno mt.6,00 se dotati di accesso prospettante sul fabbricato, e, in ogni caso almeno mt.3,00; non sono comunque tenuti al rispetto di quanto prescritto all'art.11.4;
 - e) debbono avere copertura piana; eventuali coperture inclinate sono ammesse solo ai fini dell'inserimento ambientale, nel qual caso l'altezza massima al colmo dovrà essere contenuta entro mt.3,50;
 - f) debbono essere, se destinati ad autorimesse private, nella misura di 2 box per ogni alloggio e quindi di mq.40 di superficie di pavimento per ogni alloggio e debbono rispettare le norme di cui al D.M.20/11/1981;

- g) possono coprire al massimo il 15% dell'area del lotto al netto delle altre superfici coperte; in caso di costruzione su lotti su cui preesistano bassi fabbricati, la superficie di questi deve essere dedotta dall'area disponibile;
 - 2) debbono essere realizzati contestualmente agli edifici principali secondo un'organica previsione, su lotti soggetti a formazione di strumento urbanistico esecutivo.
- 3° In ogni caso le costruzioni di cui ai commi precedenti debbono rispettare le disposizioni relative agli allineamenti ed ai distacchi dalle strade fissate ai precedenti artt.11.1, 11.2, 11.3.

Art.27 – Deroghe

- 1° Nel caso di edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico, così come definito dalla C.M. LL.PP.3210/67, è consentito il ricorso alla deroga, nei termini e con le procedure fissati dall'art. 14 del DPR 380/01, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze tra fabbricati e confrontanze.

Art.28 – Revoche e sospensioni

- 1° L'entrata in vigore del presente P.R.G. comporta, ai sensi dell'art.15 comma 4° del D.P.R: 380/01, la decadenza dei permessi di costruire o delle DIA contrasto con le disposizioni del P.R.G. stesso salvo che i relativi lavori siano già stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
- 2° Si richiama la potestà del Comune, ai sensi della L. 1902/52 di presentare all'autorità regionale richiesta di provvedimenti sospensivi di quei lavori precedentemente assentiti che possono, se completati, rendere più onerosa l'attuazione del P.R.G.
- 3° L'entrata in vigore del P.R.G. comporta simultaneamente la decadenza delle norme dei Regolamenti Comunali eventualmente in contrasto con essi; il Comune provvede all'aggiornamento e alle modifiche di tali Regolamenti in coerenza con il P.R.G..
- 4° Sono fatti salvi gli interventi in corso di validità del provvedimento autorizzativo conformi al P.R.G. approvato con D.G.R. n.153/2187 del 17/12/1985.

Art.29 – Modifiche e varianti alle indicazioni di P.R.G.

- 1° I tracciati definitivi delle nuove strade previste dal P.R.G. possono subire lievi variazioni conseguenti alla loro progettazione esecutiva (disposta dal Comune o dagli altri enti interessati in accordo con il Comune) dando comunque luogo a fasce di rispetto della stessa ampiezza originaria: tali variazioni non costituiscono comunque varianti al P.R.G., purché siano contenute entro la fascia di rispetto originariamente indicata.

- 2° Le delimitazioni degli ambiti normativi e delle aree eventualmente non coincidenti con le suddivisioni delle particelle catastali individuate in mappa o con elementi naturali (strade esistenti, rii, greti di fiumi o torrenti, ecc.) individuabili senza difficoltà, possono subire lievi variazioni planimetriche in sede di strumento urbanistico esecutivo o di realizzazione delle singole opere, in modo da farle coincidere con le suddivisioni catastali: anche tali variazioni non costituiscono variante al P.R.G., purché sia in ogni modo assicurata la superficie delle aree a servizi necessaria ai fini rispetto agli standard di cui al precedente art.6.