

UNIONE MONTANA VALLE GRANA

COMUNE DI BERNEZZO

Variante Parziale n. 15

Norme tecniche di Attuazione

Le modifiche apportate al testo sono evidenziate:
con scrittura in **neretto** per le parti aggiunte;
con fondo grigio per le parti eliminate.

INDICE

TITOLO I - PRESCRIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità, obiettivi e criteri di formazione del Piano Regolatore Intercomunale	pag.	6
Art. 2 - Efficacia e campo di applicazione	“	6
Art. 3 - Elaborati del P.R.I.	“	7
Art. 4 - Definizioni e parametri	“	7
Art. 5 - Standards urbanistici	“	12
Art. 6 - Struttura normativa del P.R.I.	“	13
Art. 7 - Prescrizioni di destinazione d'uso	“	13
Art. 8 - Prescrizioni di consistenza edilizia	“	14
Art. 9 - Prescrizioni di assetto tipologico	“	14
Art. 10 - Condizioni di intervento	“	15
Art. 11 - Condizioni di carattere tecnico-gestionale	“	15
Art. 12 - Condizioni di carattere socio-funzionale	“	16
Art. 13 - Vincoli ambientali	“	16
Art. 14 - Gerarchia funzionale della disciplina normativa	“	17

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE

Art. 15 - Programma pluriennale di attuazione	“	18
Art. 16 - Programma operativo delle opere e degli interventi pubblici	“	19
Art. 17 - Strumenti urbanistici esecutivi	“	19
Art.17bis- Obblighi in sede di P.E.C.	pag.	20
Art. 18 - Intervento diretto	“	20
Art. 19 - Criteri per la determinazione della consistenza edificabile. Applicazione dei parametri e degli indici	“	21

TITOLO III - NORME OPERATIVE

Art. 20 - Individuazione delle zone di recupero (art. 27, Legge 5 agosto 1978, n. 457)	“	23
Art. 21 - Individuazione delle unità minime di intervento urbanistico e/o edilizio	“	23
Art. 22 - Classificazione ed individuazione delle aree	“	23
Art. 23 - Interventi nelle aree di tipo R 1 e R 2	“	25
Art. 24 - Interventi nelle aree di tipo R 3 (Aree a destinazione residenziale di recente edificazione compromesse e di completamento)	“	28
Art. 25 - Interventi nelle aree di tipo R 4 (Aree a destinazione residenziale di nuovo impianto)	“	29
Art. 26 - Interventi nelle aree di tipo P 1 (Aree a destinazione produttiva ar- tigianale, industriale e commerciale da confermare ed ampliare)	“	30
Art. 27 - Interventi nelle aree di tipo P 2 (Aree a destinazione produttiva artigianale e industriale di nuovo impianto)	“	32
Art. 28 - Interventi nelle aree di tipo P 3 (Aree a destinazione produttiva artigianale, industriale e commerciale esistenti da mantenere).....	“	33
Art. 28bis - Interventi nelle aree di tipo P 4 (Aree a destinazione produttiva per impianti ed attrezzature di carattere agro-zootecnico).....	“	34
Art. 29 - Interventi nelle aree di tipo P 5 (Aree per attività estrattive)	“	35
Art. 30 - Interventi nelle aree di tipo P 6 (Aree per impianti ed attrezzature a destinazione commerciale)	“	36
Art. 30bis - Interventi nelle aree di tipo P 7 (Aree per campeggio)	“	37
Art. 30ter- Interventi nelle aree di tipo P 8 (Aree per impianti ed attrezzature per lo sci)	pag.	37
Art. 31 - Interventi nelle aree di tipo P 9 (Aree per attrezzature ricettive di interesse esclusivamente turistico)	“	38
Art. 32 - Aree agricole produttive (H 1)	“	39
Art. 32bis - Aree agricole a prevalente destinazione silvo-pastorale (H 2)	“	42
Art. 32ter- Annucleamenti rurali	“	44
Art. 33 - Aree riservate alla viabilità ed alle relative pertinenze	“	45
Art. 34 - Aree di salvaguardia per il particolare interesse paesistico ambientale (I 1)	“	46
Art. 35 - Aree di salvaguardia e rispetto degli abitati (I 2) ed aree a verde privato inedificabile	“	46
Art. 36 - Fasce ed aree di rispetto	“	47

Art. 37 - Aree per attrezzature e servizi pubblici di prevalente interesse locale	“	48
Art. 38 - Aree per attrezzature e servizi pubblici di interesse sovracomunale.....	“	50

TITOLO IV - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 39 - Mantenimento dell'equilibrio idrogeologico	“	52
Art. 40 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente di origine rurale	“	53
Art. 40bis - Monumenti, edifici, manufatti classificati tra i beni culturali e ambientali	“	53
Art. 40ter - Edifici con elementi tipologici da conservare - Fronti di edifici da conservare - Edifici con vincolo di restauro e risanamento conservativo	“	54
Art. 41 - Altre prescrizioni	“	54
Art. 42 - Bassi fabbricati e fabbricati interrati	pag.	59

TITOLO V - NORME FINALI TRANSITORIE

Art. 43 - Deroghe	“	61
Art. 44 - Impianti tecnologici e impianti per teleradiocomunicazioni.....	“	61
Art. 45 - Norme specifiche per aree particolari	“	62
Art. 45bis - Norme relative alla tutela dell'ambiente	“	62
Art. 45ter - Disciplina per gli insediamenti commerciali di cui alla L.R. 12.11.1999 n. 28 e D.C.R. 29.10.1999 n. 563 – 13414.....	“	65
Art. 46 - Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto e in zona impropria ...	“	67
Art. 47 - Modificazioni delle indicazioni di Piano	“	68
Art. 48 - Barriere architettoniche	“	69
Art. 49 - Validità, verifiche e revisioni del P.R.I.....	“	69
Art. 50 - Indicazioni contrastanti	“	69
Art. 51 - Entrata in vigore del P.R.I. e misure di salvaguardia.....	“	70

TITOLO I

PRESCRIZIONI GENERALI

ART. 1 - FINALITÀ, OBIETTIVI E CRITERI DI FORMAZIONE DEL PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE

Il Piano Regolatore Intercomunale (P.R.I.) della Comunità Montana “Valle Grana” è formato in coerenza con gli indirizzi programmatici socio-economici, amministrativi e territoriali del Piano pluriennale di sviluppo economico-sociale di cui all’art. 5 della Legge 3 dicembre 1971, n. 1102 e dei programmi zonali di gestione dei servizi, di cui all’art. 12 della Legge regionale 8 agosto 1977, n. 39. Le finalità, gli obiettivi ed i criteri di formazione del P.R.I., così come indicati nella deliberazione programmatica e nella relazione illustrativa, si possono così sintetizzare:

- migliorare il rapporto tra insediamenti, servizi ed infrastrutture;
- recuperare il patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- salvaguardare le risorse naturali ed il patrimonio storico, artistico ed ambientale;
- riqualificare il tessuto edilizio ed urbanistico dei centri abitati;
- permettere una equilibrata espansione edilizia ed urbanistica dei centri abitati sulla base di attente previsioni demografiche e socio-economiche;
- riordinare e sviluppare gli insediamenti produttivi;
- soddisfare il fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
- difendere attivamente il patrimonio agricolo esistente e le attività connesse;
- favorire un equilibrato sviluppo turistico della valle;
- garantire il coordinamento programmatico degli interventi pubblici e privati.

ART. 2 - EFFICACIA E CAMPO DI APPLICAZIONE

Il P.R.I. dei Comuni della Comunità Montana “Valle Grana” si estende all’intero territorio comunale dei Comuni di BERNEZZO, CASTELMAGNO, CERVASCA, MONTEMALE, MONTEROSSO GRANA, PRADLEVES, VALGRANA e VIGNOLO, ne disci-

plina l'uso e la tutela attraverso le presenti Norme Tecniche d'attuazione (N.T.A.) e le prescrizioni cartografiche e topografiche contenute nelle tavole del P.R.I..

Il presente P.R.I., dimensionato secondo i criteri fissati dall'art. 82 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, sarà adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali indicate dal Piano Territoriale quando quest'ultimo sarà approvato.

Le presenti N.T.A. costituiscono parte essenziale del P.R.I.; definiscono la disciplina necessaria a consentire il controllo normativo dell'intero processo di pianificazione configurato dal P.R.I. stesso a norma della citata L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.; stabiliscono le prescrizioni, le condizioni e i vincoli, integrano le definizioni topografiche indicate nelle tavole di Piano per mezzo di apposita simbologia e, in caso di contrasto, prevalgono rispetto a queste ultime.

ART. 3 - ELABORATI DEL P.R.I.

Gli elaborati costitutivi del presente Piano, come prescritto nell'art. 14 della citata L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. sono i seguenti:

- la relazione illustrativa;
- gli allegati tecnici comprendenti le indagini e le analisi svolte e le relative rappresentazioni cartografiche;
- le tavole di Piano in scala 1:25000, 1:5000, 1:2000, 1:1000;
- le Norme Tecniche di Attuazione comprensive di tabelle illustranti le caratteristiche d'uso, di trasformazione e di edificazione per ogni area operativa individuata e i relativi parametri urbanistici ed edilizi.

ART. 4 - DEFINIZIONI E PARAMETRI

Ai fini dell'applicazione delle presenti N.T.A. hanno titolo prescrittivo le seguenti definizioni e, per quanto attiene gli indici ed i parametri edilizi ed urbanistici, quelle contenute nel Regolamento Edilizio con l'ulteriore prescrizione relativa agli spazi adibiti ad autorimessa, compresi nel corpo principale, i quali ai fini dell'esclusione dal calcolo della Sul, dovranno avere altezza interna non superiore a m 2,40 (le autorimesse staccate dal corpo principale non sono soggette a tale limitazione).

4.1 - Definizioni di carattere generale.

4.1.1. - Area.

Quando non diversamente specificato, si intende per area una parte del territorio comunale topograficamente individuata nelle tavole di Piano che precisano le destinazioni di uso ammesse, i tipi di intervento con i relativi parametri e le modalità di attuazione.

4.1.2 - Cellula edilizia.

Si intende un insieme organico e funzionale di elementi edilizi e di superfici libere ad essi afferenti, e dotato di conveniente accesso.

4.1.3 - Destinazione d'uso del suolo e degli edifici.

Si intende per destinazione d'uso di una cellula come sopra definita l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che sono prescritte o ammesse per l'area in cui la cellula è collocata. Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, si intende il passaggio dall'una all'altra delle destinazioni d'uso distintamente elencate nelle presenti N.T.A.

4.1.4. - Destinazione d'uso specifico.

Si intende per destinazione d'uso specifico di un'area, di un edificio o di parte di esso l'attività soggettiva svolta, al momento dell'adozione del P.R.I., nello spazio interessato.

4.1.5. - Unità abitativa o alloggio e sue pertinenze.

Si intende per unità abitativa l'insieme degli spazi privati chiusi o aperti strutturalmente correlati tra di loro e destinati allo svolgimento delle attività residenziali di un nucleo familiare o di coabitazione, delimitato da frontiere fisiche di chiusura.

Si intendono per pertinenze gli spazi attribuiti in via esclusiva all'unità abitativa, ubicati distintamente all'interno della cellula edilizia di cui l'unità fa parte e destinati ad attività accessorie.

4.2 - Intervento di trasformazione urbanistica.

E' così definito il complesso delle operazioni e degli interventi edilizi, previsti da uno strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 32 della L.R. 56/77 e succ. mod ed int., nell'ambito interessato.

4.3 - Intervento edilizio.

E' così definito il complesso delle operazioni oggetto di un atto abilitativo, volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area interessata in conformità alle

prescrizioni delle presenti N.T.A.

Ai sensi dell'art. 31 della Legge 457/78, dell'art. 13 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. e della circolare della Giunta Regionale 5/S.G./URB del 27.4.84 per quanto applicabile, fatte salve ulteriori precisazioni in sede di strumento urbanistico esecutivo in relazione alla peculiarità del tessuto edilizio considerato, i principali tipi di intervento edilizio si intendono così specificati:

4.3.1. - 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 tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio e più precisamente:

- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazione di infissi interni, di pavimentazioni
- sostituzione di intonaci e rivestimenti interni;
- riparazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- riparazione di intonaci esterni, colorazioni esterne, verniciatura degli infissi.

4.3.2. - Manutenzione straordinaria.

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

Tali interventi sono da intendersi limitatamente a quelli che non comportano modifiche o alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio. E' comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione, qualsiasi modifica della forma e della posizione, dimensione e pendenze delle scale e delle rampe e del tipo e delle pendenze delle coperture, quando riguardino elementi od edifici di particolare interesse architettonico, nonché qualsiasi modifica delle destinazioni di uso.

4.3.3. - Restauro conservativo o restauro scientifico.

Sono interventi finalizzati alla conservazione, recupero e valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico ed hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari o coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti.

4.3.4. - Restauro e risanamento conservativo.

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

4.3.5. - Ristrutturazione edilizia.

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

4.3.5.1. - Ristrutturazione edilizia interna.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia interna hanno per oggetto il recupero degli edifici alla destinazione d'uso ammessa dal P.R.I. nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- conservazione dell'impianto planimetrico e del volume originario, salvo parziali modifiche necessarie dettate da esigenze funzionali e d'uso o dovute alla eliminazione di aggruglie e superfetazioni in contrasto con i caratteri dell'edificio;
- consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate; rifacimento di parti limitate di muri perimetrali purché ne sia mantenuto il posizionamento e siano ripristinati l'apparato decorativo e gli elementi originari di pregio, qualora esistenti; conservazione e valorizzazione dei prospetti pur con modificazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dell'insieme;
- è ammessa l'introduzione di nuovi elementi quali servizi igienici, impianti tecnologici e scale sempreché non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma, fatta salva la possibilità di adeguare le altezze interne come ammesso dalle presenti N.T.A.

4.3.5.2. - Ristrutturazione edilizia totale.

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

4.3.6. - Completamento.

Si intendono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate e dotate di opere urbanizzative, disciplinate con specifici parametri edilizi e urbanistici, sia su singole aree non edificate, sia per l'ampliamento di edifici esistenti.

4.3.7. - Nuovo impianto.

Si intendono gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate e generalmente sprovviste di opere urbanizzative; tali interventi sono disciplinati dal P.R.I. con specifici parametri edilizi e urbanistici e da specifiche indicazioni di carattere tipologico.

ART. 5 - STANDARDS URBANISTICI.

A norma degli art. 21 e 22 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., il P.R.I. assicura una dotazione minima di aree per servizi sociali e attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, negli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei parametri riportati nel presente articolo.

5.1. - Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali.

A seconda della popolazione residente prevista dal P.R.I. i parametri adottati per il dimensionamento di tali aree risultano dal seguente prospetto:

		pop. < 2.000 mq./ab.	pop. > 2.000 mq./ab.
a)	istruzione	4,5	5
b)	attrezzature di interesse comune	2	5
c)	verde, gioco e sports	* 9 [20]	* 12,5 [20]
d)	parcheggi pubblici	* 2,5	* 2,5
TOTALE		18	25

(*) Nelle zone di esclusivo interesse turistico e per gli insediamenti residenziali a carattere stagionale, lo standard per queste aree è riferito alla somma della popolazione residente e di quella turistica media annua e lo standard per il verde, gioco e sports è elevato a 20,0 metri quadrati per abitante-vano.

5.2. - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi.

Tali aree sono commisurate al 10% delle aree destinate ad insediamenti produttivi industriali e artigianali e sono destinate, in parti uguali, a parcheggi di uso pubblico e a verde (attrezzature sportive e varie), salvo diversa specificazione per le singole zone.

5.3. - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali.

Tali aree sono commisurate al 100% delle superfici lorde di pavimento degli edifici

previsti; di tali aree, almeno la metà, deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico. Si richiamano, inoltre, i disposti dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed art. 25 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999.

5.4. - Aree per attrezzature pubbl. di interesse generale.

Di tali aree il P.R.I., a norma dell'art. 22 della Legge regionale 56/77 e succ. mod. ed int., assicura la dotazione nella misura di 17,5 mq/ab; le aree in questione sono tutte assegnate alla destinazione di parco urbano-comprensoriale con funzioni di fruizione sociale delle risorse naturalistico-ambientali presenti nelle aree interessate. La dotazione di tali aree si considera garantita nell'ambito del territorio sub-comprensoriale interessato dal presente P.R.I. e dovrà essere verificata nel rispetto delle prescrizioni del Piano Territoriale.

ART. 6 - STRUTTURA NORMATIVA DEL P.R.I.

Il P.R.I. controlla normativamente mediante prescrizioni generali e specifiche la modificazione, tipologicamente determinata, dell'uso, della consistenza edilizia e dell'assetto tipologico di ogni edificio o area esistente nel territorio soggetto a piano per assicurare il graduale raggiungimento delle finalità e degli obiettivi di interesse generale che gli sono propri. Agli stessi fini, in conformità al disposto di cui ai punti 9 e 10 dell'art. 12 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., il P.R.I. prestabilisce altresì condizioni di intervento di interesse generale, al cui verificarsi è subordinata la attualità delle previsioni del piano medesimo. Agli stessi fini, in conformità ai disposti di cui all'art. 13, sesto comma, e gli artt. 24-27-28-29-30 della citata L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. il piano impone vincoli, al cui rispetto è subordinata l'attuazione delle previsioni del piano medesimo.

ART. 7 - PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il P.R.I. definisce, per ciascuna parte del territorio, prescrizioni di destinazioni d'uso coerenti o compatibili col ruolo ad essa assegnato, con riferimento alla seguente classificazione:

- r - aree di antico, recente o nuovo insediamento;
- s - aree per servizi sociali e attrezzature di interesse locale;
- g - aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale;
- h - aree per attività produttive agricole;
- p - aree per attività produttive secondarie e terziarie.

ART. 8 - PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA

Le prescrizioni generali di consistenza edilizia sono:

- 8.1. conferma della consistenza edilizia esistente alla data di adozione del P.R.I.;
- 8.2. incremento della consistenza edilizia esistente alla stessa data;
- 8.3. demolizione della consistenza edilizia esistente alla stessa data;
- 8.4. nuova edificazione;
- 8.5. prescrizione di inedificabilità.

ART. 9 - PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO

Le prescrizioni generali di assetto tipologico sono:

- 9.1. edifici abitativi di tipo unifamiliare;
- 9.2. edifici abitativi di tipo plurifamiliare;
- 9.3. edifici abitativi tipologicamente ordinati alla convivenza disciplinata;
- 9.4. edifici abitativi tipologicamente ordinati alla ricettività alberghiera e para-alberghiera;
- 9.5. edifici abitativi di tipo speciale;
- 9.6. edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore agricolo;
- 9.7. edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche artigianali;
- 9.8. edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche industriali;
- 9.9. edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche commerciali;
- 9.10. edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche direzionali;
- 9.11. edifici tipologicamente ordinati all'uso scolastico;
- 9.12. edifici tipologicamente ordinati agli usi per il tempo libero;
- 9.13. edifici tipologicamente ordinati ad usi sociali plurifunzionali;
- 9.14. aree tipologicamente complementari agli usi abitativi;
- 9.15. aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore agricolo;
- 9.16. aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore artigianale e industriale;
- 9.17. aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore terziario;
- 9.18. aree tipologicamente complementari agli usi sociali, scolastici, per il tempo libero.

ART. 10 - CONDIZIONI DI INTERVENTO.

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

- tecnico-gestionale, che tendono a garantire l'ordinato e programmato attuarsi delle modificazioni ammissibili delle strutture insediative locali;
- socio-funzionali, che tendono a garantire il rispetto di determinati equilibri nell'attuazione delle previsioni urbanistiche.

ART. 11 - CONDIZIONI DI CARATTERE TECNICO - GESTIONALE.

Le condizioni di carattere tecnico-gestionale possono essere:

1. esistenza di programma pluriennale di attuazione approvato (P.P.A.);
2. esistenza di Zona di Recupero (Z.R.);
3. esistenza di uno Strumento urbanistico esecutivo approvato;
 - 3.1. piano particolareggiato di esecuzione (P.P.E.);
 - 3.2. piano di recupero (P.d.R.);
 - 3.3. piano di edilizia economico-popolare (P.E.E.P.);
 - 3.4. piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.);
 - 3.5. piano esecutivo convenzionato (P.E.C.);
 - 3.6. piano tecnico di opere pubbliche (P.T.).

Ai sensi dell'art. 13, L. 10/77, l'attuazione del P.R.I. avviene, all'interno di ciascun comune, quando sussista obbligo, sulla base dei Programmi pluriennali di attuazione, nei termini e con le modalità fissate dagli artt. 33-37 della L.R. 56/77 e succ. mod. Questi dovranno tendere al soddisfacimento dei fabbisogni di abitazioni, servizi, infrastrutture e spazi per attività economiche, per il periodo di validità, secondo le finalità, gli obiettivi e i criteri informativi del P.R.I. illustrati nella Relazione. A tal fine dovranno assicurare la coerenza e la compatibilità degli interventi ammessi e in particolare:

- a) ridurre progressivamente e prioritariamente le carenze pregresse;
- b) omogeneizzare il grado di fruibilità complessivo dei servizi nelle diverse parti del Comune e all'interno della Comunità Montana;
- c) garantire la integrale copertura dei fabbisogni addizionali prodotti dai nuovi insediamenti ammessi.

ART. 12 - CONDIZIONI DI CARATTERE SOCIO-FUNZIONALE.

Al fine di assicurare la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati, anche ai sensi dell'art. 12, secondo comma punto 9 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., il Piano individua le principali condizioni che devono essere rispettate nella programmazione e nella realizzazione degli interventi nelle diverse parti del territorio e nei diversi settori di intervento, affinché ne siano verificate la coerenza e la compatibilità reciproche.

La programmazione attuativa e i relativi strumenti urbanistici esecutivi devono assicurare il necessario collegamento tra il processo di pianificazione e di gestione del territorio dei singoli comuni e quello che si sviluppa ai diversi livelli territoriali contestuali: Regione, Comprensorio e Comunità Montana.

Tale collegamento sarà assicurato, nel rispetto delle autonomie locali, sia attraverso l'istituzione di consorzi per la formazione e gestione di strumenti urbanistici esecutivi nell'ambito delle disposizioni legislative in materia, sia attraverso forme di convenzionamento specifiche e protocolli di intesa tra Comuni contermini.

ART. 13 - VINCOLI AMBIENTALI

Il P.R.I. subordina l'attualità delle proprie previsioni al rispetto dei vincoli:

1. di tutela culturale che tendono a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, paesaggistiche, archeologiche, etnologiche e che possono essere:
 - 1.1. vincoli di tutela delle cose di interesse artistico e storico (Legge 1089/39);
 - 1.2. vincoli di protezione delle bellezze naturali (Legge 1497/39 e 431/85);
2. di tutela ecologica, che tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le preesistenze naturalistiche significative; possono essere:
 - 2.1. vincoli idrogeologici e zone boscate (art. 30 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.);
 - 2.2. vincoli di rispetto delle sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti e dei canali (art. 29 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.);
 - 2.3. vincoli per fasce cimiteriali (art. 27 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.);
 - 2.4. vincoli di rispetto attorno alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto (art. 27 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.);

3. di tutela funzionale, che tendono a garantire il coerente uso del suolo nonché la efficienza tecnica delle infrastrutture; possono essere:
 - 3.1. fasce e zone di rispetto dei nastri e degli incroci stradali e piste sciistiche (art. 27 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.);
 - 3.2. vincoli ex art. 28 della Legge 56/77 e succ. mod ed int.;
 - 3.3. vincoli di inedificabilità nelle aree che presentano caratteri geotecnici che le rendono non idonee a nuovi insediamenti.

ART. 14 - GERARCHIA FUNZIONALE DELLA DISCIPLINA NORMATIVA.

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

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE

ART. 15 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

Nei Comuni obbligati alla formazione del P.P.A. le previsioni del P.R.I. sono attuate, in via generale e salvo quanto di seguito specificato, attraverso appunto i programmi pluriennali di attuazione di cui all'art. 13 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, formati e approvati ai sensi della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e successive modifiche ed integrazioni.

Per quanto attiene al contenuto, agli elaborati, all'approvazione e all'efficacia del programma d'attuazione vale quanto contenuto negli articoli 34, 35 e 37 della citata L.R. 56/77 così come successivamente modificata ed integrata.

Il rilascio di titoli abilitativi non è subordinato all'inclusione nel programma di attuazione, sempreché non in contrasto con le previsioni e le norme del P.R.I. e previo versamento dei contributi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 se dovuti, nei casi previsti dall'art. 9 della stessa Legge 10/77 e nei casi previsti al 7° comma dell'art. 33 della citata L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

In conformità al penultimo comma dell'art. 6 del D.L. 23.1.82 n. 9, così come modificato dalla L. del 28.3.82 n. 94, e nei limiti temporali ivi prescritti il rilascio del permesso di costruire o la presentazione di denuncia di inizio attività (D.I.A.) non è inoltre subordinato all'inclusione dell'intervento nel programma pluriennale di attuazione, purché conformi alle prescrizioni del P.R.I. nei seguenti casi:

- a) interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente di cui ai punti 4.3.2., 4.3.3., 4.3.4. e 4.3.5. del precedente art. 4;
- b) interventi di completamento di cui al punto 4.3.6. del precedente art. 4 da realizzare su aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, cioè su aree in cui sia riscontrata l'esistenza di tutte le seguenti infrastrutture:
 - idoneo sistema viario pedonale e veicolare di accesso;
 - idonea rete di distribuzione idrica pubblica o privata;
 - idonea rete per lo smaltimento dei rifiuti liquidi pubblica o equivalente sistema privato;
- c) interventi da realizzare su aree comprese nei piani di zona ai sensi della Legge 167/62 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 16 - PROGRAMMA OPERATIVO DELLE OPERE E DEGLI INTERVENTI PUBBLICI

Le previsioni del P.R.I. relativamente alle opere e agli interventi pubblici di iniziativa comunale o consortile o di società a partecipazione comunale sono attuate attraverso il Programma operativo di cui all'art. 37 bis, L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 17 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Gli strumenti urbanistici esecutivi attraverso i quali può essere attuato il P.R.I., sono esclusivamente quelli elencati di seguito:

- 1) i piani particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti L. 1150/42 e artt. 38, 39 e 40 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni (P.P.E.);
- 2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18.4.62 n. 167 e successive modificazioni ed art. 41, L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni (P.E.E.P.);
- 3) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. 56/77, e successive modificazioni ed integrazioni (P.E.C.);
- 4) i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente a norma degli artt. 28 e 30 della Legge 457/78 e 41 bis e 43, L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni (P.d.R.);
- 5) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e art. 42, L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni (P.I.P.);
- 6) i piani tecnici esecutivi di opere pubbliche di cui all'art. 47, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.(P.T.E.).

Per quanto attiene ai contenuti, agli elaborati, alla formazione ed all'efficacia di questi strumenti urbanistici esecutivi, si fa esplicito riferimento al Titolo V della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

Il Piano Regolatore Intercomunale delimita le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi.

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

ART.17BIS - OBBLIGHI IN SEDE DI P.E.C.

La formazione e l'attuazione di Piani Esecutivi Convenzionati, prescindendo dalle indicazioni topografiche di P.R.I., comporta l'obbligo di riservare le quote di aree per servizi pubblici dell'art. 21, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., commisurate alla capacità insediativa calcolata sulla base dell'art. 20 della L.R. citata. Nel caso in cui il P.R.I. non preveda nelle zone di intervento specifiche aree per servizi, o ne preveda solo in parte, queste dovranno essere monetizzate in tutto o per la parte necessaria a soddisfare le quantità definite dai rispettivi standards, fatta comunque salva la possibilità dell'Amministrazione Comunale di richiederne la localizzazione e la cessione all'interno dell'area di intervento; nel caso in cui il P.R.I. preveda nelle zone di intervento aree per servizi pubblici in misura esuberante rispetto agli standards di legge, queste dovranno essere dismesse con le procedure di legge per la quota corrispondente alla capacità insediativa prevista, mentre la quota esuberante dovrà essere oggetto di impegno alla cessione onerosa al Comune, sulla base degli importi stabiliti per la monetizzazione delle aree prevista precedentemente.

Ai fini applicativi, tenendo conto che nelle aree soggette a P.E.C. non sono previsti servizi di cui alle lettere a) e b), 1° comma, art. 21, L.R. 56/77 e s.m. ed i., in quanto diversamente soddisfatti, lo standard di riferimento in relazione a quanto disposto dal presente articolo è quello attinente alle aree a verde e parcheggio.

ART. 18 - INTERVENTO DIRETTO

Tutti gli interventi che causano trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, di immobili, aree ed edifici, o che determinano mutamenti della destinazione d'uso degli edifici, o che costituiscono utilizzo delle risorse naturali, o che consistono nella manutenzione straordinaria degli immobili, sono soggetti ad atto abilitativo, secondo le norme legislative vigenti.

Non sono soggetti ad atto abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) il mutamento di destinazione d'uso senza opere delle unità immobiliari non superiori a 700 mc. che sia compatibile con le norme di Piano e/o degli strumenti esecutivi.

Gli atti abilitativi ad edificare devono indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'art. 11, 1° comma della legge 28/01/1977 n. 10. In tal caso il richiedente deve allegare idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la descrizione tecnica delle loro caratteristiche, i tempi di realizzazione ed i costi previsti.

Modalità e criteri per il rilascio degli atti abilitativi sono regolati dal R.E.

Si richiamano i disposti dell'art. 48, commi 4 e 5, nonché dell'art. 26, commi 5 e seguenti della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

Eventuali disposizioni legislative di carattere regionale o nazionale che modificassero quanto previsto nel presente articolo si intendono applicabili senza che ciò comporti variante alle presenti norme.

ART. 19 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA EDIFICABILE. APPLICAZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI.

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori dei parametri edilizi e urbanistici relativi alle diverse aree fissate nelle presenti norme, nelle tabelle allegate ed eventualmente nelle tavole di Piano.

Ai fini della determinazione delle consistenze edificabili, gli indici sono applicati nel seguente modo:

19.1.

Negli interventi di nuovo impianto e di completamento, nelle aree a prevalente destinazione residenziale:

19.1.1.

con intervento diretto, ove ammesso, la consistenza edificabile è data dal prodotto dell'indice di densità edilizia fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento;

19.1.2.

previo strumento urbanistico esecutivo la consistenza edificabile è data dal prodotto dell'indice di densità edilizia territoriale per la superficie territoriale.

19.2.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nelle aree a prevalente destina-

zione residenziale sono disciplinati, ai fini della determinazione della consistenza edificabile, unicamente dalle norme relative agli interventi stessi, così come definiti dal precedente art. 4.

19.3.

Per gli interventi di nuovo impianto e di completamento nelle aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria la quantità di superficie coperta a fini produttivi è data dal prodotto del rapporto di copertura per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento, mentre la consistenza edificabile a fini residenziali è stabilita con quantità massima di superficie utile lorda realizzabile per ciascuna unità produttiva.

19.4.

Nelle aree destinate ad attività agricole, le consistenze edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, per residenza al servizio delle attività agricole sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiari per la superficie fondiaria di riferimento e a seconda delle colture in atto.

19.5.

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie fondiaria o territoriale esclude ogni richiesta successiva di altri permessi di costruire di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà: tale vincolo va trascritto nei registri immobiliari nei modi e forme di legge.

TITOLO III

NORME OPERATIVE

ART. 20 - INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO (ART.27, LEGGE 5 AGOSTO 1978, N. 457)

Il P.R.I. individua ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 e segg. della Legge 5 agosto 1978, n. 457 come zone di recupero le aree definite in cartografia come aree R 1, R 2 e AR.

ART. 21 - INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ MINIME DI INTERVENTO URBANISTICO E/O EDILIZIO

Il P.R.I. individua, all'interno delle singole aree, le porzioni minime e quindi estendibili alle aree contermini di tessuto urbanistico che debbono essere comprese all'interno di un unico strumento urbanistico esecutivo quando a questo si intenda provvedere sia per iniziativa pubblica che per iniziativa privata.

L'individuazione delle unità minime di intervento è operata dal P.R.I. sia in forma definita mediante delimitazione planimetrica nelle tavole di Piano di porzioni di tessuto urbanistico, sia sotto forma indefinita e cioè con prescrizione normativa all'interno delle tabelle di zona.

Qualora ci si avvalga della facoltà concessa all'ultimo comma del precedente art. 17 è possibile altresì e sempre in sede di formazione del P.P.A. o con specifica deliberazione Consiliare del Comune interessato, individuare all'interno delle porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi anche le unità minime di intervento di cui al presente articolo senza che ciò costituisca variante al P.R.I.

ART. 22 - CLASSIFICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DELLE AREE

Ai fini dell'applicazione della struttura normativa, l'intero territorio interessato dal P.R.I. è suddiviso in aree, distintamente individuate nella cartografia del Piano Regolatore Intercomunale e così classificate:

R - Aree di antico, recente e nuovo insediamento;

- R.1. complessi di interesse storico-artistico;
 - R.2. aree a destinazione residenziale di antica e vecchia edificazione di interesse architettonico-ambientale;
 - R.3. aree a destinazione residenziale di recente edificazione compromesse e di completamento;
 - R.4. aree a destinazione residenziale di nuovo impianto;
- P - Aree prevalentemente produttive;
- P.1. aree a destinazione produttiva artigianale, industriale e commerciale da confermare e ampliare;
 - P.2. aree a destinazione produttiva artigianale e industriale di nuovo impianto;
 - P.3. aree a destinazione produttiva artigianale, industriale e commerciale esistenti da mantenere;
 - P.4. aree a destinazione produttiva per impianti ed attrezzature di carattere agro-zootecnico;
 - P.5. aree per attività estrattive;
 - P.6. aree per impianti ed attrezzature a destinazione commerciale;
 - P.7. aree per campeggio;
 - P.8. aree per impianti ed attrezzature per lo sci;
 - P.9. aree per attrezzature ricettive di interesse esclusivamente turistico;
- S - Aree per attrezzature e servizi pubblici di prevalente interesse locale (art. 21 L.R. n.56/77), comprensive delle sottoclassi aventi le seguenti destinazioni topograficamente individuate:
- aree per l'istruzione;
 - aree per attrezzature di interesse comune;
 - aree per verde, gioco e sport;
 - aree per parcheggi;
- G - Aree per attrezzature e servizi di interesse sovracomunale;
- H - Aree destinate all'attività agricola;
- H.1. aree agricole produttive;
 - H.2. aree agricole a prevalente destinazione silvo- pastorale;
- AR Annucleamenti rurali;
- I - Aree inedificabili;

- I.1. aree di salvaguardia per particolare interesse paesistico-ambientale;
 - I.2. aree di salvaguardia e rispetto degli abitati;
 - aree a verde privato (topograficamente individuate con apposita retinatura).
- Aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze (sistema viario).

Tenuto conto delle specifiche caratteristiche urbanistiche ed architettonico-ambientali, le zone classificate R2 equivalgono alle zone A del D.M. 02/04/68 nr. 1444.

ART. 23 - INTERVENTI NELLE AREE DI TIPO R1 E R2

23.1. - R1 (Complessi di interesse storico-artistico).

Le aree R1 individuano i complessi di interesse storico- artistico e le aree di loro stretta pertinenza ambientale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

Le aree individuate topograficamente sono inedificabili ed i fabbricati esistenti al loro interno sono soggetti unicamente ad interventi di restauro conservativo o restauro scientifico finalizzati al rigoroso mantenimento delle strutture esistenti ed alla conservazione delle destinazioni d'uso in atto.

23.2. - R2 (Aree a destinazione residenziale di antica e vecchia edificazione di interesse architettonico-ambientale).

Queste aree individuate anch'esse ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 per quanto disposto dall'8° comma art. 40 e 6° comma art. 41 bis, L.R. 56/77 e s.m. ed i. in caso di formazione di P.P. o P. di R., rappresentano l'insediamento abitativo e le proprie aree di pertinenza, in cui si rendono opportuni interventi finalizzati al recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale preesistente.

23.2.1. - Destinazioni d'uso.

Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono in ogni caso consentiti mutamenti di destinazione d'uso compatibilmente con:

- a) usi abitativi e sussidiari quali arti e professioni;
- b) servizi sociali e attrezzature di interesse locale;
- c) attività artigianali purché non nocive e moleste che comunque non comportino l'impiego di più di 5 addetti;
- d) attività commerciali.

23.2.2. - Interventi ammessi con intervento diretto.

Con intervento diretto sono ammessi i seguenti interventi così come definiti al paragrafo 4.3. del precedente art. 4 e salve le limitazioni specificatamente enunciate:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro conservativo o restauro scientifico;
- c) restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna di edifici o parti di edificio;
- d) recupero con cambio di destinazione d'uso di edifici o parti di edificio per gli usi ammessi ad esclusione di bassi fabbricati, tettoie ed altre superfetazioni aventi caratteristiche di precarietà o isolate rispetto all'edificio principale;
- e) ampliamento e completamento (limitatamente, per il completamento, a fabbricati accessori all'abitazione) della consistenza edilizia (con eccezione degli edifici condominiali e/o con più di quattro alloggi) per usi abitativi nei limiti necessari all'inserimento o al miglioramento delle attrezzature e degli impianti igienico- sanitari e al miglioramento funzionale delle unità immobiliari e comunque non eccedenti il 20% della superficie utile esistente (25 mq sono consentiti anche se eccedono tale percentuale); tali ampliamenti, ove possibile, dovranno essere realizzati mediante recupero con cambio di destinazione d'uso di strutture preesistenti e comunque dovranno risultare compatibili con i caratteri e la tipologia della preesistenza;
- f) adeguamento delle altezze interne dei locali alle altezze minime fissate dalle vigenti leggi e regolamenti in materia senza che questo sia considerato ampliamento della consistenza edilizia: tale adeguamento non dovrà tuttavia comportare:
 - aumenti delle superfici utili oltre i limiti fissati al precedente punto e);
 - la demolizione di volte e soffitti di pregio particolare;
 - la sopraelevazione della linea di gronda oltre il minimo necessario, e comunque oltre il limite di ml. 1,00 fermo restando che i tetti dovranno mantenere le pendenze preesistenti;
- g) riqualificazione degli spazi liberi interni alle cellule con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenze degradanti) e utilizzo dei locali a piano terra per autorimesse ad uso privato dei residenti ove le aperture necessarie non deturpino le linee architettoniche delle facciate interne;
- h) demolizione e successiva nuova costruzione, **ovvero interventi di ristrutturazione**

edilizia come definita dal DPR 380/01 e s. m. ed i., finalizzata al miglioramento della viabilità nel tratto di via Divisione Cuneese che si innesta in Via Don Astre, limitatamente alla zona R2.2.1. di San Rocco di Bernezzo;

- i) demolizione e successiva nuova costruzione finalizzata al miglioramento della viabilità nel tratto in curva di via Divisione Cuneense, limitatamente alla zona R2.3.1. di San Rocco di Bernezzo.

23.2.3. - Interventi ammessi previa formazione di strumento urbanistico esecutivo.

Prevvia formazione di uno strumento urbanistico esecutivo, negli edifici esistenti all'interno delle aree R2 sarà ammesso oltre a quanto precedentemente previsto:

- a) interventi di ristrutturazione edilizia totale;
- b) ampliamenti e completamenti (limitatamente, per il completamento, a fabbricati accessori all'abitazione) per esigenze supplementari riferite alle destinazioni ammesse in misura superiore a quanto prescritto alle lettere e) ed f) precedenti sempreché non si occupi più del 50% dell'area di pertinenza libera al momento di approvazione delle presenti N.T.A., non si superi l'altezza massima di ml. 8,50 alla linea di gronda, salvo diverse prescrizioni più restrittive fissate nelle singole tabelle di zona, e non si producano nuove unità abitative.

L'ampliamento o il completamento (limitatamente, per il completamento, a fabbricati accessori all'abitazione) non potrà comunque comportare un aumento superiore al 100% della Sul esistente riferita alle singole destinazioni d'uso.

Ove non già individuati, gli ambiti di SUE, potranno essere definiti in sede di formazione del P.P.A. o, per quanto concerne i piani di Recupero, con specifiche delibere consiliari ai sensi dell'art. 27 e segg. della L. 457/78, e dovranno essere estesi almeno ad una cellula edilizia avente significato urbanistico-edilizio compiuto e da individuarsi sulla base di quanto definito al precedente art. 4, punto 1.2..

Per gli edifici compresi in ambiti soggetti a SUE e fino alla loro approvazione potranno essere concessi unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo all'interno delle singole unità immobiliari esistenti.

23.2.4. - Parametri edilizi e urbanistici.

Nelle aree R 2 in tutti gli interventi ammessi dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- a) altezza degli edifici:
non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di sovrastrutture e di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture salvo quanto consentito precedentemente;
- b) piani abitabili:

fatto salvo quanto precedentemente specificato per l'altezza, non è consentito realizzare un numero di piani fuori terra superiore a quelli esistenti;

c) distanze tra fabbricati:

le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati esistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente.

In caso di intervento di ristrutturazione edilizia totale od ampliamento valgono le norme fissate dal vigente Codice Civile.

d) distanza dalle strade:

fatte salve prescrizioni fissate all'interno di SUE e ulteriori specificazioni contenute nei successivi articoli, devono essere rispettati di norma gli allineamenti stradali in atto.

ART. 24 - INTERVENTI NELLE AREE TIPO R 3 (AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI RECENTE EDIFICAZIONE COMPROMESSE E DI COMPLETAMENTO).

24.1. - Caratteristiche delle aree.

Queste rappresentano le aree a destinazione prevalentemente residenziale di recente edificazione con le proprie aree di pertinenza, compromesse e di completamento; in esse è prevista: la riqualificazione del tessuto esistente e la realizzazione di nuove opere.

24.2. - Destinazioni d'uso.

Vale in quanto applicabile il disposto di cui all'art. 23, comma 23.2.1 precedente.

24.3. - Modalità d'intervento.

24.3.1.

Nel caso di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e successiva nuova costruzione, l'attuazione delle previsioni del P.R.I. avviene di norma mediante intervento diretto, anche convenzionato, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi fissati nelle tabelle di zona.

24.3.2.

Per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi mediante intervento diretto e senza verifica di parametri fissati nelle tabelle:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro conservativo e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia interna anche con cambio di destinazione d'uso all'interno dei volumi esistenti;
- ampliamenti e sopraelevazioni una tantum di edifici esistenti uni e bi-familiari sempreché non aumentino le unità abitative esistenti, non comportino un aumento del volume esistente superiore al 30% con un massimo di 200 mc, fatto salvo il rapporto di copertura riferito al lotto su cui si interviene non superiore al 40% e l'altezza massima dell'edificio che non potrà essere superiore a mt. 8,50, salvo diversa prescrizione più riduttiva fissata nelle singole tabelle di zona.

E' inoltre ammessa l'esecuzione di bassi fabbricati per autorimessa o deposito ai sensi del successivo art. 42.

ART. 25 - INTERVENTI NELLE AREE DI TIPO R 4 (AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO).

25.1. - Caratteristiche delle aree.

Queste aree sono destinate agli interventi edilizi di nuovo impianto a scopo abitativo da realizzare nel rispetto di appositi parametri edilizi e urbanistici e specifiche indicazioni tipologiche.

25.2. - Destinazioni d'uso.

Queste aree sono adibite agli usi abitativi propri e a quelli complementari alla residenza, quali arti e mestieri, volti a soddisfare, nella quantità determinata dal P.R.I., fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale.

Sono considerate compatibili le attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso di piccola e media superficie, i servizi sociali e le attrezzature di interesse locale.

25.3. - Interventi ammessi.

In queste aree l'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area; gli interventi possono essere realizzati anche per comparti purché autonomamente funzionali.

25.4. - Parametri edilizi e urbanistici.

I parametri per ciascuna area sono dati nelle relative tabelle allegate alle presenti N.T.A.

ART. 26 - INTERVENTI NELLE AREE DI TIPO P 1 (AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE, INDUSTRIALE E COMMERCIALE DA CONFERMARE ED AMPLIARE)

26.1. - Caratteristiche delle aree.

Queste aree, generalmente esterne al contesto residenziale, sono già occupate da insediamenti a carattere industriale, artigianale o commerciale che si confermano nella loro attuale ubicazione e per i quali sono consentiti i necessari ampliamenti.

Queste aree, confermate e destinate ad insediamenti produttivi, sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche esistenti, in relazione alle previsioni socio-economiche comunali e attraverso il potenziamento delle infrastrutture e degli impianti esistenti.

A tal fine il P.R.I. richiama i disposti degli art. 13 e 26 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

26.2. - Destinazioni d'uso.

Sono considerate destinazioni d'uso coerenti e compatibili:

- a) attività produttive artigianali, industriali, commerciali all'ingrosso e al dettaglio;
- b) servizi funzionali agli impianti produttivi;
- c) residenza strettamente necessaria per la custodia, la sorveglianza e la continuità del ciclo produttivo.

Per il commercio al dettaglio si richiama l'art. 45ter successivo.

26.3. - Interventi ammessi.

In queste aree sono ammessi mediante interventi diretti, interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e il loro adeguamento tecnologico oltre agli interventi tesi al miglioramento delle condizioni di lavoro.

Sono altresì ammessi interventi di ampliamento degli impianti esistenti o di nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici fissati nelle relative tabelle.

Le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti a leggi vigenti in materia antincendio e infortunistica, nonché per attrezzature ed impianti strettamente tecnologici, che non comportino aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo, sono ammessi senza verifica dei parametri, richiamandosi, in quanto applicabile, la circ. M.ro LL.PP. n. 1918 del 16.11.77.

E' inoltre ammessa la realizzazione della residenza a servizio di ogni impresa e/o area in misura non superiore a 200 mq. di superficie utile lorda.

Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo dell'eventuale Sul a destinazione residenziale esistente o realizzata a servizio dell'attività produttiva o terziaria: la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto che prevede la conservazione delle unità immobiliari residenziali a servizio dell'area per le quali sono state create.

26.4. - Parametri edilizi e urbanistici.

Gli interventi edilizi e urbanistici di ampliamento devono rispettare i parametri fissati, per ogni area, nelle relative tabelle allegate alle presenti N.T.A..

In sede di rilascio di permessi di costruire per gli interventi ammessi dovrà essere assicurata la dotazione dello standard di cui all'art. 21, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., anche applicandosi il disposto di cui all'ultimo comma dell'art. 21 citato **con i quali si ammette la possibilità di assoggettare e/o monetizzare**, e quanto prescritto al successivo art. 45ter in merito al fabbisogno di posti parcheggio per le destinazioni commerciali al dettaglio.

Le aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico potranno essere interamente destinate a parcheggio.

In caso di formazione di S.U.E. il rapporto di copertura ammesso potrà essere aumentato, rispetto agli indici di zona, del 30%; in tal caso la verifica degli standard di cui all'art.

21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. dovrà essere estesa sull'intera area produttiva.

**ART. 27 - INTERVENTI NELLE AREE DI TIPO P 2
(AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIA-
NALE E INDUSTRIALE DI NUOVO IMPIANTO).**

27.1 - Caratteristiche delle aree.

Queste aree sono destinate alle nuove realizzazioni di infrastrutture ed impianti necessari a soddisfare i fabbisogni della struttura produttiva e occupazione dei singoli Comuni, della Comunità Montana nel suo complesso e della relativa area di gravitazione.

27.2. - Destinazioni d'uso.

Sono considerate destinazioni d'uso coerenti e compatibili:

- a) le attività produttive del tipo artigianali, industriali e commerciali al dettaglio;
- b) le attrezzature e i servizi funzionali agli insediamenti produttivi;
- c) la residenza strettamente necessaria per la custodia, la sorveglianza e la continuità del ciclo produttivo.

Per il commercio al dettaglio si richiama l'art. 45ter successivo.

27.3. - Interventi ammessi.

In queste aree, fatte salve diverse prescrizioni in tabella di zona, tutti gli interventi edilizi e urbanistici potranno avvenire solo previa formazione di piano esecutivo convenzionato esteso a tutta l'area o a sub ambiti, purché autonomamente funzionali.

Per gli impianti produttivi esistenti sono ammessi, in assenza di P.E.C., interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamenti fino al 30% della superficie utile lorda esistente nel rispetto dei parametri fissati.

In sede di S.A., per le aree prospicienti strade statali o provinciali, dovranno essere ricercate soluzioni viarie interne al fine di razionalizzare e limitare gli accessi diretti su dette strade; numero e caratteristiche degli accessi dovranno essere previsti d'intesa con le amministrazioni competenti.

Il rapporto di copertura prescritto, trascorsi 5 anni dalla concessione all'intervento, potrà essere elevato, rispetto agli indici di zona, del 30%, purché tale possibilità sia confermata in sede di S.A..

Per la residenza e l'esecuzione di impianti tecnologici si richiamano i disposti dell'art. 26, comma 26.3 precedente.

27.4. - Parametri edilizi e urbanistici.

Gli interventi edilizi e urbanistici devono rispettare i parametri fissati nelle tabelle relative a ciascuna area.

In sede di S.A. dovrà essere assicurata la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico nella misura minima del 10%, ai sensi dell'art. 21, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., **ammettendosi anche con l'applicazione dell'istituto della monetizzazione previsto ultimo comma deall'art. 21 citato.** Dovrà inoltre essere soddisfatto il fabbisogno di posti parcheggio, definito al successivo art. 45ter, per le destinazioni commerciali al dettaglio.

ART. 28 - INTERVENTI NELLE AREE DI TIPO P 3 (AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE, INDUSTRIALE E COMMERCIALE ESISTENTI DA MANTENERE).

28.1. - Caratteristiche delle aree.

Queste aree, generalmente interne al contesto edificato o immediatamente esterne a questo, sono già occupate da insediamenti a carattere artigianale, industriale e commerciale che si confermano nella loro ubicazione e sono adibite a garantire la conservazione delle attività economiche esistenti.

A tal fine il P.R.I. richiama i disposti degli articoli 13 e 26 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

28.2. - Destinazioni d'uso.

Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti e compatibili:

- a) attività di tipo industriale, artigianale, commerciale all'ingrosso e al dettaglio;
- b) servizi funzionali agli impianti produttivi;
- c) le residenze strettamente necessarie per la custodia e la sorveglianza.

Per il commercio al dettaglio si richiama l'art. 45ter successivo.

28.3. - Interventi ammessi.

Si applicano le norme di cui all'art. 26, comma 26.3.

28.4. - Parametri edilizi ed urbanistici.

Si applicano le norme di cui all'art. 26, comma 26.4.

**ART. 28BIS - INTERVENTI NELLE AREE DI TIPO P 4
(AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA PER IM-
PIANTI ED ATTREZZATURE DI CARATTERE
AGRO-ZOOTECNICO).**

In tali aree sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) immagazzinaggio, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli;
- b) attività di allevamento zootecnico;
- c) artigianato di servizio e produzione connesso alle attività agricole;
- d) residenza per il proprietario e/o la custodia degli impianti in misura non superiore a mq. 180 di superficie utile lorda per ogni unità produttiva;
- e) attrezzature e servizi per gli insediamenti.

L'attuazione degli interventi previsti avviene mediante intervento diretto nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi fissati nelle tabelle di zona.

Si richiamano in quanto applicabili i disposti di cui all'art. 26, comma 26.3 e 26.4 precedenti.

ART. 29 - INTERVENTI NELLE AREE DI TIPO P 5 (AREE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE)

29.1. - Caratteristiche delle aree.

Queste aree sono interessate dalle coltivazioni di cave in atto, che il P.R.I. intende confermare nei limiti oggetto di autorizzazione.

Le aree destinate e confermate alle coltivazioni di cave sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività estrattive, in relazione ai piani di sfruttamento produttivo previsti, compatibilmente con le previsioni socio-economiche del Comune e del piano di sviluppo della Comunità Montana e nel rispetto della tutela ambientale e della salvaguardia dall'inquinamento, secondo i disposti della L.R. 22.11.1978, n. 69.

29.2. - Destinazioni d'uso.

Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti e compatibili:

- a) le attività di tipo industriale necessarie all'estrazione dei minerali;
- b) i servizi funzionali alle attività produttive;
- c) la residenza strettamente necessaria alla custodia e vigilanza degli impianti;
- d) le attività agricole nelle parti di territorio, entro i limiti dell'area, non interessata dalla coltivazione estrattiva in atto, purché non comportino rischi all'incolumità delle persone o animali e trasformazioni all'assetto naturale.

29.3. - Interventi ammessi.

In queste aree sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamento in misura non superiore al 20% della superficie coperta preesistente degli impianti e dei fabbricati destinati alle attività estrattive e di custodia per l'adeguamento tecnologico e il miglioramento delle condizioni di lavoro;
- b) manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti ma non interessati dall'attività produttiva in atto;
- c) nuove strutture tecniche (frantoi, vagli, nastri trasportatori, ecc. ...) in esclusiva fruizione della attività mineraria esercitata.

ART. 30 - INTERVENTI NELLE AREE DI TIPO P6. (AREE PER IMPIANTI ED ATTREZZATURE A DESTINAZIONE COMMERCIALE)

30.1. - Caratteristiche delle aree.

Queste aree sono destinate ad insediamenti di carattere esclusivamente commerciale, non molesti, a conduzione familiare o con limitato numero di dipendenti e di interesse locale.

Le aree da attrezzare per nuovi impianti produttivi commerciali di insediamento locale sono adibite agli usi produttivi e di servizio atti a garantire sia l'ordinato sviluppo delle attività produttive esistenti, sia il nuovo impianto di altre in misura compatibile con le previsioni socio-economiche comunali e del Piano di Sviluppo della Comunità Montana.

Il P.R.I. richiama a tal fine i disposti dell'art. 26 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

30.2. - Destinazioni d'uso.

Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti e compatibili:

- a) attività artigianali di piccola produzione, di servizio o commerciale;
- b) attività terziarie: commercio al dettaglio e/o specializzato, all'ingrosso di piccola e media dimensione e pubblici esercizi;
- c) la residenza dei titolari delle attività o dei custodi;
- d) attrezzature e servizi per gli insediamenti commerciali.

30.3. - Interventi ammessi.

In queste aree tutti gli interventi di nuovo impianto, nel rispetto dei parametri fissati al successivo punto, saranno ammessi solo previa formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso agli ambiti individuati topograficamente o nelle tabelle di zona; in assenza di S.U.E. per gli impianti esistenti potranno comunque essere concessi ampliamenti mediante intervento diretto nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici di cui al successivo punto 30.4.

30.4. - Parametri edilizi e urbanistici.

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- a) rapporto di copertura massimo pari al 50% della superficie fondiaria;
- b) altezza massima degli edifici a destinazione residenziale = 7,50 mt;
- c) residenza in misura massima pari a mq 180 di Sul per ogni unità produttiva o commerciale.

In sede di formazione di S.A. nonché per i casi di completamento, in sede di rilascio del titolo abilitativo dovrà essere assicurata la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico ai sensi dell'art. 21, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

ART. 30BIS - INTERVENTI NELLE AREE DI TIPO P7 (AREE PER CAMPEGGIO).

In tali aree sono ammessi gli impianti e le attrezzature disciplinate dalla L.R. 54/79 ed i suoi allegati illustranti caratteristiche e requisiti dei complessi ricettivi all'aperto, limitatamente a quanto previsto all'art. 1, 2° comma della L.R. 54/79 citata, nonché la residenza nella misura strettamente necessaria per la custodia e l'amministrazione degli impianti.

In sede di progetto degli impianti a norma della L.R. 54/79 citata e successivo rilascio di titolo abilitativo dovrà essere assicurata la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche da riferirsi a parcheggi dimensionati con un numero di posti macchina pari al 5% del numero di piazzole previste.

ART.30TER - INTERVENTI NELLE AREE DI TIPO P8 (AREE PER IMPIANTI ED ATTREZZATURE PER LO SCI).

In tali aree topograficamente individuate dal P.R.I. sono consentite la realizzazione di impianti di risalita e la formazione delle relative piste di discesa per lo sci.

Sono inoltre ammesse le attrezzature tecniche a stretto servizio degli impianti quali locali di trasformazione energia elettrica, gruppi elettrogeni, motori e macchine, ricovero personale addetto alle partenze ed arrivi, nonché locali per rifugio e ristoro sciatori contenuti comunque in un massimo di mq 150 per ciascuna area di cui al presente articolo.

Gli interventi di realizzazione delle piste e degli impianti, soggetti a rilascio di per-

messo di costruire, sono subordinati alle autorizzazioni preliminari previste dalle leggi vigenti ed in particolare dalla L.R.57/79 e L.R. 27/81.

Dovranno inoltre essere applicate integralmente le disposizioni del D.M. 21/1/81 riguardanti le indagini geotecniche e geologiche preliminari da eseguirsi sui terreni di fondazione.

Fino all'approvazione dei progetti degli impianti e piste di cui ai commi precedenti, sulle aree di cui al presente articolo è vietata la realizzazione di manufatti a carattere permanente, fatte salve l'esercizio delle normali attività agro-silvo pastorali.

A seguito della approvazione dei progetti in questione il divieto di inedificabilità sarà limitato alle fasce di rispetto degli impianti e piste di cui all'art. 36 comma 36.5; le rimanenti aree assumeranno la normativa delle aree agricole contermini.

ART. 31 - INTERVENTI NELLE AREE DI TIPO P9 (AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE DI INTERESSE ESCLUSIVAMENTE TURISTICO).

Il P.R.I. individua come tali le aree che risultano idonee a ricevere interventi di carattere turistico-ricettivo collegati ad attrezzature ed impianti per l'esercizio di attività sportive invernali.

La previsione del P.R.I. è finalizzata alla attivazione del programma di sviluppo turistico connesso alla utilizzazione del comprensorio sciistico nel comune di Castelmagno.

L'area è quindi destinata ad usi residenziali turistici e permanenti nella misura necessaria per il funzionamento e la gestione del complesso, ad usi terziari e comunque sussidiari all'offerta turistico-ricettiva sviluppata.

Le previsioni del P.R.I. si attuano mediante Piano Particolareggiato esecutivo esteso a tutta l'area nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi appresso fissati.

L'utilizzazione dell'area è inoltre subordinata alla stipula di un apposita convenzione tra i promotori, Amministrazione Comunale e Comunità Montana, atta a definire le modalità e i tempi di attuazione, gli impegni in merito alla gestione del complesso ricettivo e del sistema di impianti e piste, nonché i criteri e le modalità di assunzione degli addetti o di assegnazione della gestione degli esercizi pubblici e commerciali con priorità per i residenti nel Comune e nella Comunità Montana. Il P.P.E. e la relativa convenzione dovranno inoltre tener conto delle interconnessioni intercomunali con particolare riguardo agli eventuali problemi di accessibilità mediante la strada provinciale di fondovalle.

La capacità edificatoria massima ammessa è pari a 50.000 mc. di cui il 20% pari a mc. 10.000 per attrezzature e servizi sportivi e ricreativi privati, attrezzature commerciali, locali

per somministrazione alimenti e bevande, uffici ed altre attrezzature necessarie per la gestione del complesso turistico. La capacità edificatoria residua pari a 40.000 mc. è destinata alle attrezzature ricettive che dovranno soddisfare nel complesso a requisiti di ricettività a rotazione ed essere assimilabili tipologicamente a case-albergo, residence e simili.

In sede di P.P.E. dovrà essere assicurata la dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche nella misura prevista dall'art. 21, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., in relazione alla capacità edificatoria prevista.

L'attuazione delle previsioni di cui al presente articolo è subordinata necessariamente alla formazione del piano paesistico per gli effetti dell'art. 1-quinques, L.431/85; si richiama infine, come alternativa al P.P.E. alla cui formazione sono vincolati gli interventi, la possibilità di procedere mediante il P.T.O. di cui agli art. 8 ter e segg., L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

ART. 32 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (H 1).

32.1. - Caratteristiche delle aree.

Nelle aree agricole produttive gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo.

32.2. - Interventi ammessi.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- a) sulle attrezzature e infrastrutture di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:
 - a1. interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - a2. interventi di nuova costruzione per abitazioni rurali;
 - a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, ecc.

Per gli interventi di cui alla lettera a1. è ammesso ove necessario un incremento della Sul abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3' comma purché contenuto nella misura del 30%; per incrementi maggiori si applicano in ogni caso i parametri per la nuova edificazione.

Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni di cui alla lettera a2. sono ammessi ove gli edifici eventualmente esistenti siano dismessi e vengano destinati, con atto di impegno, ad usi accessori all'attività agricola oppure destinati, salvo verifica delle condizioni di cui al successivo comma 32.3, ad abitazione di propri familiari diretti, sempreché coadiuvino all'attività aziendale, oppure ad attività agrituristica.

- b) costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione.

32.3. - Condizioni per l'edificazione.

Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a1., qualora eccedano i limiti richiamati, a2. e b), gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali o le parti di edifici adibiti a tale destinazione, non possono superare i seguenti limiti:

- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq
- terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq
- terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: in misura non superiore a 5 ha per azienda: mc 0,01 x mq
- terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda: mc 0,001 x mq.

Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno le seguenti giornate lavorative (da documentare con i criteri usati per i piani aziendali) e perciò la occupazione di un addetto:

- 240 giornate per i comuni della bassa valle (Vignolo, Bernezzo, Cervasca e Valgrana);
- 120 giornate lavorative per i restanti comuni della valle (Monterosso Grana, Montemale, Pradleves e Castelmagno).

Ad ogni addetto può corrispondere un'abitazione con un massimo di 500 mc. .

In ogni caso ad ogni azienda può corrispondere un massimo di 2 alloggi.

Per abitazione si intende la parte dell'edificio ad uso residenziale. I locali ad uso magazzino e ricovero macchine, attrezzi e prodotti agricoli, anche se ricavati nello stesso edi-

ficio dell'abitazione, sono locali accessori all'azienda e pertanto non assimilabili ad abitazione.

32.4.

Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali a carattere aziendale sono ammessi ove si verifichi e non si superi il rapporto di q.li 40 di peso vivo di bestiame per ha. di area asservita allo spandimento delle deiezioni.

Ai fini dell'accertamento dell'esistenza dei terreni di spandimento, nel caso in cui i terreni necessari non siano in proprietà o in affitto del richiedente, il rilascio dell'atto abilitativo è subordinato all'impegno unilaterale scritto di durata quinquennale assunto davanti all'Autorità comunale da parte del richiedente per lo spandimento in aree definite nell'impegno stesso; l'atto di impegno è sottoscritto dal conduttore delle aree di spandimento.

32.5.

Nuove costruzioni e ampliamenti di edifici per abitazione rurale, oltre agli indici di cui al precedente comma 3', dovranno rispettare le seguenti limitazioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00, salvo distanze minori o costruzioni a confine previo accordo scritto tra le parti interessate;
- distanza minima da altre abitazioni: ml. 10,00, salvo costruzione in aderenza, previo accordo scritto tra le parti interessate;
- distanza minima da altre costruzioni di servizio alla attività agricola, eccetto stalle, nel caso di fabbricati staccati: ml. 7,50;
- numero massimo piani fuori terra: 2;
- altezza massima : ml. 7,50.

Nuove costruzioni e ampliamenti di edifici al servizio della attività agricola, eccetto i locali per allevamento e ricovero di animali, dovranno rispettare le seguenti limitazioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00, salvo distanze minori o costruzioni a confine, previo accordo scritto tra le parti interessate;
- distanza minima da altri fabbricati accessori all'attività agricola: ml. 5,00, salvo costruzioni in aderenza previo accordo scritto tra le parti interessate.

Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali e concimaie, inoltre dovranno rispettare:

- ml. 100 e 300 dalle aree residenziali dei capoluoghi comunali, rispettivamente per allevamenti di bovini e di suini, sanati, polli e conigli ed altri allevamenti molesti; ai fini della presente norma sono equiparate a capoluogo le frazioni di S. Croce di Cervasca e Vignolo e S. Defendente di Cervasca;
- ml. 50 e 100 dalle aree residenziali delle frazioni o borgate, escluse le AR, rispettivamente per i diversi tipi di allevamento di cui al punto precedente;
- distanze minime dall'abitazione del proprietario: ml. 20;
- distanza minima da abitazioni di altra proprietà: ml. 50, salvo riduzione con accordo scritto tra le parti fino ad un minimo di ml. 20;
- distanza minima da pozzi privati di captazione di acque sotterranee per usi non potabili: ml. 20.

In deroga alle distanze fissate da aree residenziali di capoluogo o di frazioni e da abitazioni altrui, sono ammessi, con valutazione da effettuarsi caso per caso e su parere conforme dell'U.S.L., la costruzione e l'ampliamento di stalle, nei Comuni di Monterosso, Pradleves, Montemale e Castelmagno, purché si tratti di stalle per bovini con un numero di capi inferiore a 10 e si rispetti comunque una distanza minima di mt. 25 da aree residenziali o da case altrui.

Ampliamenti di stalle esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione a distanze inferiori a quelle prescritte, sono ammessi sempreché l'ampliamento sia possibile senza ridurre ulteriormente le distanze intercorrenti già esistenti.

Nuove costruzioni anche prefabbricate ad uso insilaggio cereali e foraggi dovranno rispettare una distanza dai confini di proprietà pari all'altezza, con un minimo di ml. 5,00. La realizzazione di serre per la coltivazione, ancorché prive di fondazioni, rientrano nel computo del rapporto di copertura specificato qui di seguito e potranno essere oggetto di puntuali richieste di carattere mitigativo (paesaggistico / ambientale) da parte dell'Ufficio Tecnico al fine di prevederne un corretto inserimento nel contesto quali ad esempio: imposizione di un'altezza massima, impiego di materiali e colori, ubicazione e posizionamento sul terreno, introduzione di barriere verdi, etc...

La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni per la residenza rurale ed al servizio dell'attività agricola non può superare il 30%.

32.6.

Per gli allevamenti animali di tipo industriale esistenti, che superano cioè il rapporto di cui al comma 4' precedente, potranno essere consentiti ampliamenti una-tantum in misura non superiore al 30% della Sul esistente.

Ampliamenti superiori a quelli consentiti al presente comma, ma comunque non eccedenti il 50% della Sul esistente, potranno essere ammessi ove la richiesta documenti con idoneo studio geologico-ambientale gli accorgimenti previsti, su parere conforme della U.S.L..

Gli interventi di cui al presente comma sono assentibili previa verifica che gli impianti esistenti risultino conformi a leggi e regolamenti vigenti.

Si richiamano comunque per tali allevamenti le prescrizioni di cui al precedente 5' comma.

32.7.

Il titolo abilitativo per gli interventi ammessi può essere ottenuto esclusivamente da:

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

Altri soggetti non compresi nelle lettere precedenti possono richiedere atto abilitativo per gli interventi di cui alle lettere a1. e a3. del precedente 2' comma, sempreché finalizzati all'attività agricola a norma dei commi precedenti.

32.8

Per quanto non disposto si richiamano integralmente le norme dell'art. 25 della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 e succ. mod. ed int..

ART. 32BIS - AREE AGRICOLE A PREVALENTE DESTINAZIONE SILVO-PASTORALE (H2)

Il P.R.I. classifica H 2 il territorio agricolo prevalentemente utilizzato a fini silvo-pastorali, in cui sono tuttavia anche presenti aziende con attività colturali simili a quelle

esistenti nelle aree classificate H 1.

Si richiamano pertanto in quanto applicabili le prescrizioni di cui al precedente art. 32, con la seguente limitazione: la costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione (di cui al 2' comma, let. b, art. 32 precedente) è subordinata alla verifica di compatibilità con presupposti razionali e giustificati sotto il profilo economico ed agronomico.

Tale verifica verrà effettuata mediante parere della commissione agricola, istituita presso i singoli comuni, sulla base di una documentazione, prodotta dal richiedente all'atto di richiesta di titolo abilitativo, contenente gli elementi tipici dei piani aziendali o interaziendali come normati dalle leggi di settore.

ART.32TER - ANNUCLEAMENTI RURALI

Il P.R.I individua topograficamente nelle tavole in scala 1:5000 le borgate minori classificandole annucleamenti rurali.

In esse sono obiettivi prioritari la salvaguardia delle entità produttive agricole ancora esistenti e la conservazione ed il risanamento del patrimonio edilizio dei complessi rurali esistenti.

A supporto di tale obiettivo principale, al fine di garantire la maggiore vivibilità umana e sociale possibile delle borgate perimetrate, il P.R.I. intende favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente anche a fini abitativi extrarurali.

Sono perciò ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza rurale, impianti ed attrezzature a servizio dell'attività agricola;
- residenza civile;
- impianti e servizi pubblici;
- modeste attività artigianali di servizio non nocive né moleste;
- attività commerciali per generi di prima necessità e per somministrazione alimenti e bevande.

Per gli interventi ammessi si richiamano i disposti relativi alle aree R2 di cui all'art. 23 precedente.

Ai fini e per gli effetti della lettera a), art. 9, L.10/77 le borgate minori sono considerate zone agricole.

ART. 33 - AREE RISERVATE ALLA VIABILITÀ ED ALLE RELATIVE PERTINENZE.

Queste aree sono riservate alle sedi viarie esistenti e a quelle in progetto così come rappresentate nelle tavole del P.R.I. tenendo conto della loro funzione, dell'intensità di traffico attuale e futuro, della tipologia, della volumetria e della destinazione d'uso degli edifici e delle aree servite.

Esse sono destinate alla circolazione veicolare e pedonale al fine di consentire, nel rispetto delle leggi vigenti e delle presenti norme, ogni necessario accesso al territorio della Comunità Montana e di ciascun Comune, l'attraversamento e il servizio a ciascuna area di intervento individuata.

In esse è consentito, con l'autorizzazione dell'Autorità comunale, la realizzazione dei manufatti strettamente occorrenti a garantirne la sicurezza e l'efficienza.

La realizzazione delle sedi definitive per gli svincoli, dati per certi i tracciati delle aste principali, potrà avvenire in sede di strumento urbanistico esecutivo sulla base di progetti particolareggiati, anche diversamente da quanto previsto nelle tavole del P.R.I. senza che ciò comporti variante, quando le opere risultino comprese nelle fasce di rispetto stradale.

Non è ammessa la realizzazione di accessi diretti da nuove costruzioni sulle strade statali e provinciali, se non attrezzati secondo le modalità dell'art. 28 L.R. 5.12.1977, n. 56 e succ. mod.ed int.

Nelle fasce di rispetto alla viabilità delle aree agricole di cui agli articoli 32, 32bis, 34, 35 delle N. di A. di P.R.G. o in apposite aree di Piano, eventualmente individuate con successive varianti di piano, potranno essere localizzati i nuovi insediamenti di impianti per la distribuzione di carburanti – se ammessi dalle disposizioni della L.R. 23.04.1999 n. 8. Gli impianti potranno eventualmente anche estendersi oltre la fascia di rispetto suddetta nei limiti strettamente indispensabili per ragioni di funzionalità e sicurezza dell'impianto, prescritti dalle specifiche leggi e/o norme in materia ovvero imposti e/o autorizzati dall'Ente proprietario della strada.

Nell'ambito degli impianti, oltre alle attrezzature ed ai manufatti funzionali all'attività principale di distribuzione dei carburanti (colonne erogatrici, ufficio del gestore, piccoli ripostigli, serbatoi, pensiline di copertura ...), sono ammesse - fermo restando specifiche esclusioni previste da leggi di settore e previo conseguimento delle autorizzazione del caso - le seguenti destinazioni:

- a) piccole officine di riparazione veicoli
- b) lavaggi auto
- c) servizi igienici
- d) posto telefonico pubblico

- e) vendita accessori auto
- f) vendita giornali e tabacchi
- g) mini ristorazione

La distanza dei nuovi impianti (sia da quelli esistenti che da quelli di nuovo insediamento) e la superficie minima dell'area di pertinenza dell'impianto non dovrà essere inferiore a quella stabilita dalle norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione di cui alla Legge Regionale 23.04.1999 n. 8.

Sono consentiti interventi di nuova costruzione nel rispetto del rapporto di copertura complessivo massimo pari al 40% e comunque in misura non superiore a mq. 200 di superficie utile lorda per le destinazioni di cui alle lettere a), d), e), f), g) precedenti, oltre alle superfici necessarie per servizi igienici (realizzati conformi alle disposizioni della legge 13/89 e proporzionati in base alle prescrizioni dell'ASL) e per attrezzature lavaggi auto.

Costituiscono specifico elemento di valutazione da parte della Commissione Edilizia Comunale, le modalità di impianto, tipologiche e costruttive dei nuovi insediamenti con l'obiettivo di conseguire un corretto inserimento nel contesto ambientale.

Sono fatte salve:

- le vigenti norme in materia di prevenzione incendi, inquinamento acustico, atmosferico, ambientale, idrico, etc..., nonché quelle poste a tutela della salute delle persone;
- le norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione e le prescrizioni specifiche della Legge Regionale 23.04.1999 n. 8, poiché da ritenere prevalente rispetto alle presenti norme, qualora in contrasto.

2) Interventi mitigativi relativi alla Circonvallazione di Caraglio "S.P. 22 tratto Cuneo – Dronero. Variante di Caraglio. Tratto fino alla S.P.23".

In sede di redazione del progetto definitivo ed esecutivo dell'opera in questione dovranno essere recepite le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere attuate tutte le azioni necessarie a contenere ed evitare l'espansione di vegetazione alloctona invasiva, sia in sede di cantiere (nei riporti di terreni dall'esterno) sia attraverso il solo utilizzo di specie autoctone e rustiche degli impianti previsti;
- al fine di evitare la dispersione delle acque di dilavamento dovrà essere realizzato, previo studio di localizzazione e dimensionamento, un idoneo sistema di raccolta e depurazione delle acque meteoriche intercettate dalla piattaforma stradale;
- la valutazione dell'impatto acustico dell'opera sui ricettori dovrà essere approfondita da uno specifico studio di impatto acustico da redigersi conformemente a quanto previsto dalla D.G.R. 9-11616 del 02/02/2004 che dovrà evidenziare e prevedere eventuali interventi mitigativi.

ART. 34 - AREE DI SALVAGUARDIA PER IL PARTICOLARE INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE (I1)

Queste aree, indicate con apposita simbologia nella cartografia del P.R.I., sono soggette a salvaguardia a fini ambientali e paesaggistici.

In queste aree è consentita l'attività agricola e sono ammesse esclusivamente le opere e gli impianti, strettamente necessari al servizio dell'attività agricola di modeste dimensioni, ed è esclusa la realizzazione di nuove residenze rurali, di capannoni rurali ed edifici simili.

Opere ed impianti per usi sociali potranno essere previsti in queste aree unicamente all'interno di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.I. sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo come definiti al precedente art. 4.

ART. 35 - AREE DI SALVAGUARDIA E RISPETTO DEGLI ABITATI (I2) ED AREE A VERDE PRIVATO INEDIFICABILE.

Il P.R.I. individua come I 2 le aree poste in prossimità dei nuclei abitati e nelle quali si esclude la realizzazione di nuovi insediamenti allo scopo di evitare compromissioni nel caso di eventuali espansioni future.

Con indicazione topografica il P.R.I. individua altresì eventuali aree libere all'interno dei centri abitati ove per ragioni di rispetto e salvaguardia ambientale è opportuna la non compromissione con nuove opere e manufatti.

Nelle aree di cui al presente articolo è consentita la sistemazione a giardino e/o l'uso agricolo; in esse, eccetto gli interventi ammessi sugli edifici esistenti a norma del successivo art. 46, compresi i loro manufatti accessori e/o pertinenziali realizzati conformemente alle presenti norme, non sono ammesse nuove costruzioni, nonché la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio demolito.

Eventuali manufatti necessari all'attività agricola sono ammessi solo se di modeste dimensioni e aventi carattere edilizio provvisorio (a titolo esemplificativo sono ammesse serre coltivate prive di strutture di fondazione e coperture differenti da teli in pvc per le cui caratteristiche di inserimento debbono intendersi richiamate le norme di cui all'art.32).

ART. 36 - FASCE ED AREE DI RISPETTO.

36.1. - Viabilità.

Fuori del perimetro delle aree edificate o edificabili indicate nelle tavole di piano, sono prescritte le seguenti distanze minime dal ciglio delle strade esistenti o in progetto:

- a) mt. 30 per le strade statali, provinciali o comunali aventi larghezza della sede uguale o superiore a mt. 10,50;
- b) mt. 20 per le strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede inferiore a mt. 10,50;
- c) mt. 5 per le strade vicinali di uso pubblico.

Si intendono richiamate le disposizioni di cui all'art. 5 del D.M. 1.4.68 n. 1404 per le distanze da rispettare in corrispondenza degli incroci.

Si intendono richiamate le disposizioni del nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento attuativo.

Le aree interessate da corridoi infrastrutturali dovranno essere mantenute libere; dunque, vi è fatto divieto di edificazione e/o trasformazione.

36.2. - Aree di rispetto cimiteriali.

Il P.R.I. definisce per ciascuno degli impianti cimiteriali esistenti nel territorio interessato e per gli eventuali ampliamenti previsti, una zona di rispetto che tiene conto delle particolari situazioni orografiche e degli edifici esistenti.

In queste aree, dotate tutte comunque di una profondità di norma non inferiore a 150 metri, salvo riduzioni cartografiche, si applicano le norme del 5° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

36.3. - Sponde dei laghi, fiumi e torrenti.

Fatta eccezione per le aree edificate o edificabili, ove esistano adeguate opere di protezione, lungo le sponde di laghi, fiumi, torrenti è vietata ogni nuova edificazione per una

fascia del limite del demanio pari a ml. 15, salvo maggiori distanze topograficamente individuate.

In assenza di specifici studi idraulici restano valide le distanze minime delle costruzioni e dei manufatti dai corsi d'acqua previste dall'art. 96 del R.D. n. 523/1904, come specificato dalla circolare P.G.R. n. 14/Lap/Pet del 8 ottobre 1998, pubblicata sul B.U.R. n. 43 del 28 ottobre 1998. Tale norma si intende applicata alle acque pubbliche, comprendendo in questa categoria non solo i corsi d'acqua iscritti al registro delle acque pubbliche, ma anche i corsi naturali il cui alveo ha sedime demaniale. Tali disposizioni si intendono in ogni caso prevalenti rispetto ad eventuali fasce minori disposte ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i.

36.4. - Opere di presa per acquedotti pubblici, depuratori.

Delle opere in questione anche non individuate topograficamente è vietata ogni nuova edificazione per una fascia pari a ml. 100 delle opere stesse. Nelle aree di salvaguardia delle sorgenti "Tetto Minet" e "Vallone S. Anna" si applicano i vincoli e le limitazioni d'uso definiti dagli articoli 4 e 6 del regolamento regionale 11 dicembre 2006, n.15/R, relativi rispettivamente alle zone di tutela assoluta ed alle zone di rispetto ristrette. In particolare, è assolutamente vietato l'impiego per scopi non agricoli di mezzi di tipo chimico finalizzati al contenimento della vegetazione e l'intervento con mezzi chimici delle aree assimilate a "bosco" dall'art.2, c. 3, lett. c) del D. Lgs.18 maggio 2001 n.227.

Da impianti di depurazione è tuttavia consentita la costruzione di impianti produttivi, sempreché ammessi dal P.R.I., e di impianti ed attrezzature agricole nel rispetto, comunque, di una distanza minima di ml. 25.

36.5. - Impianti e piste per lo sci.

L'individuazione cartografica di impianti e piste per lo sci è indicativa e potrà subire spostamenti all'interno delle aree appositamente individuate dal P.R.I..

In sede di progettazione esecutiva degli impianti e piste saranno individuate a assumeranno efficacia fasce di inedificabilità di profondità pari a ml. 50 dal confine delle aree asservite.

ART. 37 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI PREVALENTE INTERESSE LOCALE.

37.1. - Caratteristiche delle aree.

Tali aree rappresentano la dotazione di aree per attrezzature e servizi sociali assicurata dal P.R.I. ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e sono destinate ad ospitare attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti e/o in progetto.

La localizzazione e l'estensione di tali aree è indicata nelle tavole di Piano in forma definita o in forma indefinita come semplice definizione di quantità.

Le aree destinate o confermate a servizi sociali ed attrezzature pubbliche sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione insediata in ordine alle funzioni pubbliche della vita associativa.

37.2. - Destinazioni d'uso.

In queste aree sono considerate compatibili le seguenti destinazioni d'uso:

- attrezzature per l'istruzione dell'obbligo e del pre-obbligo: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo;
- attrezzature di interesse comune religiose (chiese ed altri edifici per servizi religiosi), centri sociali ed attrezzature culturali sanitarie e assistenziali, servizi amministrativi e delegazioni comunali, mercati di quartiere e uffici dell'amministrazione statale delle Poste e del Telegrafo;
- attrezzature a parco per il gioco e lo sport;
- aree ed attrezzature pubbliche per il parcheggio delle autovetture.

37.3. - Interventi ammessi.

In tali aree gli interventi di norma avranno carattere di manutenzione, restauro, ristrutturazione e completamento degli edifici esistenti e di nuova edificazione.

Sono ammessi gli edifici tipologicamente ordinati al soddisfacimento degli usi e delle destinazioni ammesse e le aree tipologicamente complementari a queste.

Le consistenze di nuova edificazione consentite in queste aree sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti in materia. Gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti sono consentiti in ordine ad analoghe motivazioni.

37.4. - Attuazione degli interventi.

Gli interventi su queste aree sono attuati, di norma, direttamente dall'Amministrazione Comunale anche con ricorso al piano tecnico esecutivo di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

Quando le aree di cui al presente articolo siano comprese in un piano urbanistico esecutivo di iniziativa privata convenzionata (P.E.C.), è ammessa su queste la realizzazione delle attrezzature e dei servizi direttamente da parte degli operatori privati a condizione che sia stipulata una apposita convenzione in cui sia prevista:

- a) la cessione al Comune dell'area e delle attrezzature realizzate;
- b) i tempi, le modalità e i costi di esecuzione delle attrezzature e la qualità progettuale delle stesse.

In tal caso il costo di realizzazione degli impianti andrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti dal Concessionario e determinati a norma dell'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modifiche ed integrazioni.

37.5. - Norme particolari per le aree destinate ad attrezzature e servizi.

Quando tali aree non siano ancora realizzate e quando siano comprese in uno strumento urbanistico esecutivo tra quelli elencati al precedente art. 17, queste concorrono, unitamente a tutte quelle comprese nello strumento urbanistico esecutivo stesso, a determinare le quantità edificabili mediante l'applicazione dell'indice di densità edilizia territoriale fissato per l'area in cui queste sono collocate. In questo caso le aree per attrezzature e servizi sono dismesse al Comune per entrare a far parte del suo patrimonio indisponibile e per essere destinate agli usi ammessi.

Quando le aree di cui al presente articolo sono individuate nel P.R.I. in forma planimetrica definita, è possibile in sede di strumento urbanistico esecutivo, correggere o specificare la loro esatta localizzazione per conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione delle aree e degli edifici, ferme restando però le quote complessive di spazio assegnato a ciascun tipo di servizio o attrezzatura nell'ambito interessato.

Quando, al contrario, tali aree sono indicate nel P.R.I. in forma indefinita mediante semplice definizione qualitativa e/o quantitativa, la loro esatta localizzazione e forma è demandata alla fase progettuale dello strumento urbanistico esecutivo stesso.

ART. 38 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE.

Tali aree rappresentano la dotazione di aree assicurata dal P.R.I. per attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale con destinazione specifica a parco pubblico- urbano comprensoriale, in armonia con quanto previsto dal Piano di sviluppo socio-economico della Comunità Montana.

In esse sono esclusivamente ammesse le attrezzature e gli impianti finalizzati alla fruizione sociale dell'ambiente quali: sentieri, piazzole attrezzate ed opere di segnaletica.

L'acquisizione di tali aree e l'attuazione degli interventi in esse previsti potranno avvenire in forma consortile tra i Comuni appartenenti alla Comunità Montana e quelli del Comprensorio a seguito di specifiche indicazioni operative del Piano Territoriale di cui agli articoli 5, 6, 7 e 8 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

Fino alla loro acquisizione e alla realizzazione degli interventi previsti queste aree sono assegnate all'uso in atto e su di esse valgono, in quanto applicabili, le norme specifiche fissate per le aree I 2 al precedente art. 35 delle presenti Norme di Attuazione.

TITOLO IV

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

ART. 39 - MANTENIMENTO DELL'EQUILIBRIO IDROGEOLOGICO

L'utilizzazione delle aree di trasformazione urbanistica ed edilizia trattate nell'elaborato allegato al P.R.I.C.M. originario "Relazione geologico-tecnica relativa alle principali aree di trasformazione urbanistico-edilizia" e negli elaborati allegati alla Variante 3/2001 "Relazione geologico-tecnica" e "Relazione geologico-tecnica integrativa" è subordinata al rispetto delle prescrizioni ivi contenute in merito a particolari interventi ed accorgimenti per la tutela dell'equilibrio idrogeologico e la sicurezza delle opere previste.

Ove indicato sarà necessario procedere ad una analisi geologico-geotecnica di dettaglio che farà parte integrante della richiesta di atto abilitativo o di S.A.; in sua assenza le aree interessate non potranno subire alcuna modifica dello stato dei luoghi e su edifici ed impianti esistenti saranno ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Si richiamano inoltre le analisi e le individuazioni topografiche svolte nella "indagine geologico-tecnica" generale, in essa:

- a. con i colori verde e giallo sono individuate le aree prevalentemente stabili, rappresentate da aree pianeggianti o da aree ad acclività molto ridotta sui versanti; in esse non si richiedono indagini geologico-tecniche ed idrauliche particolari ad eccezione di quanto previsto dalla normativa vigente (L.R. 27/81 per le aree soggette a vincolo idrogeologico e comunque D.M. 21.01.81) per le nuove costruzioni sia pubbliche che private. Per tutti gli interventi ammessi dal P.R.I. su edifici esistenti non è prescritto alcun obbligo particolare;
- b. con il colore arancio sono individuate le aree ad acclività media che potrebbero presentare situazioni di instabilità; in esse l'approvazione di progetti per opere di nuova costruzione sia pubbliche che private, è subordinata ad una indagine geognostica per individuare le caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Per gli interventi ammessi da P.R.I. sugli edifici esistenti (salvo che per le borgate Chiotti di Castelmagno, S. Lucia e Frise di Monterosso, Frè di Montemale per le quali si rimanda all'elaborato di cui al primo comma) non è prescritto alcun obbligo particolare;
- c. con i colori rosso, rosa e violetto sono individuate le aree dissestate o potenzialmente dissestabili di norma inedificabili; in esse ogni opera di nuova costruzione strettamente

indispensabile è subordinata all'esecuzione di approfondite indagini geologiche-tecniche e/o idrauliche atte a definirne i criteri di fattibilità.

Gli interventi ammessi dal P.R.I. su edifici esistenti, salvo la manutenzione ordinaria e straordinaria, sono subordinati ad una analisi geologico-tecnica di dettaglio atta a valutare le condizioni di stabilità dell'esistente e ad indicare gli eventuali particolari accorgimenti ed interventi necessari.

A seguito dell'entrata in vigore della nuova normativa antisismica, stabilita con ordinanza del P.C.M. n. 3274 del 20.02.2003, l'Amministrazione comunale è tenuta a rispettare gli adempimenti prescritti dalla D.G.R. n. 61-11017 del 17.11.2003.

ART. 40 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI ORIGINE RURALE

Negli interventi sugli edifici esistenti di origine rurale nell'intero territorio della Comunità Montana, al fine di salvaguardare un patrimonio che nel complesso presenta un elevato valore documentario, le opere da eseguire debbono, a seguito di una documentata analisi della tipologia edilizia e delle scelte costruttive adottate dalla pratica tradizionale, uniformarsi alle preesistenti riprendendole attraverso moderne reinterpretazioni che valorizzino gli elementi da conservare e vi si accostino con estrema sobrietà ed uniformità.

Le norme suddette si applicano anche sui fabbricati esistenti nelle zone R2 a prescindere dalla loro origine rurale.

Si richiamano i disposti dell'art. **32 129** del R.E.

ART. 40BIS - MONUMENTI, EDIFICI, MANUFATTI CLASSIFICATI TRA I BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Oltre ai complessi individuati con la sigla R 1, il P.R.I. individua topograficamente singoli edifici, monumenti e manufatti nelle tavole di progetto alle varie scale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 24 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

Per tali edifici si richiamano le prescrizioni di cui al precedente art. 23, comma 23.1.

Gli interventi relativi agli edifici di cui al presente articolo sono subordinati al parere vincolante della Commissione di cui all'art. 91-bis della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

**ART.40TER - EDIFICI CON ELEMENTI TIPOLOGICI DA
CONSERVARE.
FRONTI DI EDIFICI DA CONSERVARE.
EDIFICI CON VINCOLO DI RESTAURO E
RISANAMENTO CONSERVATIVO.**

Il P.R.I. individua topograficamente:

- gli edifici con elementi tipologici da conservare: per essi in sede di richiesta di atto abilitativo dovrà essere accuratamente documentato con rilievi grafici e fotografici lo stato di fatto e dovranno essere indicati gli accorgimenti e le soluzioni progettuali finalizzati alla conservazione e valorizzazione degli elementi tipologici esistenti;
- i fronti di edifici da conservare: questi, in sede di richiesta di atto abilitativo, dovranno essere adeguatamente documentati ed essere oggetto di interventi di recupero con ripristino e valorizzazione dei singoli elementi compositivi e decorativi. Gli interventi dovranno essere convenientemente estesi su tutto il fronte che presenta unitarietà e continuità tipologica mediante impiego di materiali, intonaci e colori tradizionali;
- gli edifici con vincolo di restauro e risanamento conservativo: per questi sarà ammesso, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, l'intervento di restauro e risanamento conservativo come definito dalle presenti norme, finalizzato alla conservazione nel loro insieme degli elementi formali, tipologici e strutturali esistenti o originari.

ART. 41 - ALTRE PRESCRIZIONI

41.1. - Altezza dei fabbricati e numero dei piani.

Il P.R.I. fissa per tutte le aree l'altezza massima dei fabbricati. L'altezza è misurata con i criteri fissati agli artt. 13 – 14 del R.E.

Il numero di piani è definito all'art. 15 del R.E.

41.2. - Distanza tra fabbricati

Nelle aree di tipo R2 e negli annucleamenti rurali le distanze fra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati esistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o

ambientale.

In caso di intervento di ristrutturazione edilizia o di ampliamento nelle aree di tipo R2, negli annucleamenti rurali, nonché in altre aree quando si conservino gli edifici preesistenti, valgono, ai fini delle distanze, le norme fissate dal vigente Codice Civile.

Nelle aree di nuovo impianto, a qualunque destinazione, la distanza fra fabbricati non potrà essere inferiore al rapporto 1:1, con un minimo di m 10.

Nella nuova edificazione nelle restanti aree a qualunque destinazione si dovrà osservare una confrontanza tra le fronti finestrate opposte dei fabbricati non inferiore a mt. 10; è ammessa, in alternativa, la costruzione di fabbricati in aderenza. In presenza di strumenti urbanistici esecutivi la distanza fra fabbricati non continui può ridursi a 2/3 dell'altezza solo per gli edifici compresi nel perimetro dello strumento urbanistico esecutivo stesso.

41.3. - Distanze dai confini.

Nelle aree di completamento e di nuovo impianto a qualunque destinazione, fatto salvo quanto previsto al 4° comma del punto precedente, la distanza degli edifici di nuova costruzione dai confini dell'area in proprietà è fissata in mt. 5,00.

Nelle aree di tipo R2, per gli annucleamenti rurali e per gli interventi di ristrutturazione nelle altre aree valgono, ai fini delle distanze dai confini, le disposizioni del vigente Codice Civile.

41.4. - Allineamenti stradali.

Fatto salvo quanto fissato al punto 36.1. del precedente art. 36 per le aree esterne al perimetro delle aree edificate o edificabili così come delimitate nelle tavole del presente P.R.I., e fatte salve maggiori distanze prescritte nelle singole tabelle di zona, valgono le seguenti norme:

- a) nelle aree di tipo R2 e annucleamenti rurali valgono gli allineamenti stradali in atto; è comunque fatta salva la possibilità dell'Amministrazione, in sede di ristrutturazione edilizia totale, quando ammesso dalle presenti N.T.A., di prescrivere per esigenze di sicurezza e transitabilità un arretramento dal filo stradale fino ad un massimo di mt. 3,00.
- b) fatti salvi gli allineamenti in atto che il Comune intende far rispettare, nelle aree di completamento e nelle aree di nuovo impianto a qualunque destinazione, l'allineamento degli edifici sulle strade sarà di mt. 6 per strade di larghezza inferiore a mt. 7 e di mt. 10 per strade di larghezza superiore a mt. 7.

Per gli interventi di edificazione previsti in strumenti urbanistici esecutivi potranno essere stabiliti diversi allineamenti sempreché venga rispettata una distanza minima di mt. 6 tra fabbricati e ciglio della strada o strade di servizio all'insediamento.

In caso di costruzione, ricostruzione o notevoli trasformazioni di edifici il Comune potrà imporre la rettifica di allineamenti tortuosi per una profondità non superiore a mt. 3 dalla linea di fabbricati o dalle recinzioni già esistenti.

Le fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale sono inedificabili e devono essere mantenute a cura del proprietario a verde privato e/o parcheggio.

Le aree di arretramento possono essere recintate secondo le prescrizioni di cui al punto 41.8. del presente articolo.

Gli arretramenti imposti dal Comune per rettifiche stradali saranno asserviti a servitù di pubblico passaggio.

Limitatamente alle aree adiacenti alla strada comunale di S. Anna, tenuto conto delle condizioni orografiche locali e di obiettive esigenze di ricovero di autovetture soprattutto nel periodo invernale, è ammessa l'esecuzione di ricoveri-garages privati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- l'autorimessa dovrà risultare interrata sfruttando la naturale pendenza del terreno;
- il filo della costruzione rispetto al ciglio strada dovrà essere arretrato di un minimo di mt. 5;
- la superficie coperta dell'autorimessa non dovrà essere superiore a mq 25 per ogni unità abitativa servita ed il rapporto di copertura sul lotto utilizzato non superiore ad 1/3; valgono per le distanze dai confini le prescrizioni del codice civile;
- la facciata in vista prospettante sulla strada dovrà risultare in pietra a vista lavorata secondo le tradizioni costruttive locali ed il portone di chiusura dovrà essere realizzato in legno e posizionato in modo da non creare alcun ingombro al sedime stradale;
- il terreno a lato della costruzione dovrà essere risistemato con eventuali opere di contenimento da realizzarsi in pietra; lo slargo conseguente all'arretramento del filo di fabbricazione dovrà essere munito di canaletta a raccordo di quelle esistenti a lato della viabilità per lo scolo dell'acqua, e sistemato convenientemente.

La norma in questione trova applicazione lungo la strada comunale di S. Anna e precisamente nel tratto compreso tra l'area R3.1 ubicata a sud del capoluogo ed il concentrico della frazione di S. Anna. Essa potrà inoltre essere applicata per edifici già esistenti in zona sprovvisti di accessori ad uso ricoveri-garages.

La nuova costruzione potrà essere ammessa solo in quanto non costituisce pregiudizio per la sicurezza del pubblico transito e non impedisce la ottimale visibilità lungo la strada comunale interessata.

41.5. - Strade pubbliche.

In sede di progettazione esecutiva o di strumento urbanistico esecutivo devono essere

precisate le caratteristiche tecniche delle strade, tenendo conto della loro funzione, dell'intensità del prevedibile traffico futuro, della tipologia e della volumetria degli edifici serviti.

La sezione minima utile della carreggiata delle nuove strade a due sensi di marcia nelle aree residenziali non deve essere inferiore a mt. 11,50 così determinata: mt. 6,00 di carreggiata stradale, mt. 2,50 per parcheggio su di un lato, mt. 1,50 di marciapiede su ambo i lati. Nel caso in cui non venga realizzato il parcheggio la sezione può essere ridotta a mt. 9,00 (mt. 6,00 per carreggiata + mt. 1,50 di marciapiede su ambo i lati). Per strade a senso unico la sezione minima è riducibile a mt. 9,50 così determinata: mt. 4,00 di carreggiata stradale, mt. 2,50 per parcheggio su di un lato, mt. 1,50 di marciapiede su ambo i lati. Nel caso in cui non venga realizzato il parcheggio la sezione può essere ridotta a mt. 7,00 (mt. 4,00 per carreggiata + mt. 1,50 di marciapiede su ambo i lati).

Nelle aree sottoposte a P.E.C. le strade principali debbono essere a doppio senso di marcia e provviste di marciapiede da almeno un lato.

La sezione minima delle carreggiate delle nuove strade in aree produttive o commerciali non deve essere inferiore a mt. 11,00 (mt. 8,00 per carreggiata + mt. 1,50 di marciapiede su ambo i lati oppure mt. 7,00 per carreggiata + mt. 1,50 di marciapiede + mt. 2,50 per parcheggio).

Sono ammesse riduzioni rispetto alle dimensioni dei commi precedenti, in sede di strumenti urbanistici esecutivi, quando lo stato di fatto imponga salvaguardia di preesistenze ambientali e quando sia possibile realizzare percorsi pedonali in sede propria.

In tutti i casi deve essere garantita una sezione minima di pavimentazione durevole della sede viaria di mt. 6,00 per strade veicolari a due sensi di marcia e di mt. 4,00 per strade ad un solo senso.

41.6. - Aree a parcheggio privato.

Negli interventi di nuova edificazione deve essere destinata a parcheggio una area pari a mq. 1,00 ogni dieci metri cubi di consistenza edificata. Tale area deve essere ricavata nel lotto su cui sorge la costruzione, anche al suo interno, e fuori della sede stradale, a mente dell'art. 18 della legge 765/67.

In sede di intervento diretto o strumento urbanistico esecutivo le aree a parcheggio pertinenti agli edifici previsti possono essere concentrate in appositi spazi aperti o chiusi, purché ne sia assicurato il conveniente accesso.

41.7. - Alberature e verde privato.

Nelle aree indicate a verde privato inedificabile e nelle aree di tipo R1 ed R2 è vietato

l'abbattimento di alberi ad alto fusto, anche isolati, di essenze non industriali, salva autorizzazione del Sindaco.

Negli interventi di nuova edificazione nelle aree di completamento e di nuovo impianto, è fatto obbligo di destinare, sistemare e mantenere a giardino o ad orto almeno il 30% dell'area libera del lotto di pertinenza del fabbricato.

41.8. - Recinzioni.

Nelle aree residenziali o destinate ad impianti produttivi, fatte salve particolari prescrizioni che l'Amministrazione Comunale potrà imporre in sede di rilascio di titolo abilitativo per giustificate ragioni ambientali, le recinzioni di nuova costruzione, tra le proprietà e/o verso spazi pubblici devono essere realizzate secondo le indicazioni contenute all'art. **52 89** del R.E.

Lungo i confini privati non prospettanti su spazi pubblici, potranno essere costruite secondo la tipologia prescritta alla lett. b), c. 3, art. **52 89** del R.E. In alternativa e con l'assenso di entrambe le parti, potranno essere costruire secondo la tipologia prescritta alla lett. a), c. 3, art. **52 89** del R.E.

Il filo di recinzione, salvo diverse disposizioni impartite dall'amministrazione, quando sia opportuno conservare allineamenti esistenti, dovrà essere previsto lungo la linea di massimo ingombro delle nuove carreggiate compresi i marciapiedi e tenuto conto delle necessità di sistemare eventuali pali per il sostegno dei corpi illuminanti della pubblica illuminazione o altre strutture di pubblico interesse.

Nel caso di strade esistenti prive di marciapiede, fatte salve prescrizioni particolari dovute ad opportunità di mantenere allineamenti esistenti, le recinzioni potranno essere eseguite con arretramento dal ciglio stradale pari a mt. 1,50, riducibili a mt. 0,80 con impegno da parte del richiedente alla demolizione senza indennizzo del manufatto ed alla cessione gratuita dell'area a semplice richiesta del Comune, nel caso di allargamento dei sedimi stradali.

La fascia di terreno eventualmente compresa fra il ciglio stradale e la recinzione sarà gravata di uso pubblico.

Sia nelle aree residenziali che in quelle produttive, gli ingressi carrai dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni contenute all'art. **47 86** del R.E.

Nelle aree agricole - fatte salve le recinzioni al servizio di fabbricati di abitazione civile o rurale e loro pertinenze, per le quali si richiamano le norme precedenti - sono consentite unicamente recinzioni realizzate secondo la tipologia definite alla lett. d), c. 3, art. **52 89** del R.E., con l'arretramento di mt. 4,00 dalla mezzeria stradale. Per le strade di larghezza superiore a mt. 4,00, l'arretramento dovrà essere di mt. 2,00 +1/2 della larghezza stradale.

Si richiamano i disposti del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di

esecuzione applicabili ove più restrittivi delle disposizioni che precedono.

ART. 42 - BASSI FABBRICATI / FABBRICATI INTERRATI E ACCESSORI.

1 Bassi Fabbricati e fabbricati interrati:

Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per un'altezza non superiore a mt. 2,80 dal piano di campagna o marciapiede alla linea di gronda e mt. 4,00 al colmo e che siano destinati ad usi accessori all'abitazione o altro edificio principale esistente.

I bassi fabbricati dovranno essere costruiti con materiale idoneo per l'inserimento ambientale, essere realizzati a falde, preferibilmente con struttura del tetto in legno.

Diverse modalità potranno essere concesse quando siano realizzati in posizione interrata o seminterrata o quando sia opportuno mantenere l'omogeneità con tipologie preesistenti.

I bassi fabbricati sono sempre consentiti, ad eccezione delle zone R2 ove si richiama quanto specificamente normato, nella misura massima di mq. 30 di superficie coperta per ogni unità abitativa.

I bassi fabbricati, fatto salvo il distacco da pareti finestrate, potranno essere realizzati ad una distanza di mt. 3 dal confine, senza assenso del proprietario confinante; potranno anche essere realizzati a confine previo assenso del confinante; in questo caso, tuttavia, è ammessa un'altezza massima del basso fabbricato, misurata alla gronda rispetto al fondo confinante, pari a mt. 2,20. Potranno inoltre essere realizzati mantenendo un distacco minimo di m 3,00 da altri eventuali bassi fabbricati, purché le pareti fronteggianti non siano finestrate.

Si considerano fabbricati interrati nel caso in cui l'estradosso del relativo solaio di copertura non si elevi oltre m 0,80 dai riferimenti di cui all'art. 13 del R.E.

Per essi non dovrà essere verificato il rapporto di copertura ammesso nelle singole aree normative; per quanto concerne la distanza dai confini di proprietà è ammessa la costruzione a confine.

2 Accessori:

2.1 E' ammessa nelle zone di P.R.G. la realizzazione di modeste costruzioni accessorie ad uso deposito, legnaia, ricovero attrezzi, ripari di forni e barbecue, pensiline, pergolati, gazebo, pompeiane, posa di piccole strutture prefabbricate in legno, serre coltivate e simili, a servizio dei fabbricati esistenti e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- S.U.L. massima: mq. 15 per ogni area pertinenziale (per area pertinenziale si intende l'intera area annessa all'edificio, o unità abitativa in caso di edifici plurifamiliari, anche se catastalmente suddivisa in più lotti o se oggetto di frazionamenti catastali successivi all'entrata in vigore della presente norma) non computata nel rapporto di copertura;
- altezza massima: ml. 2,40 misurati alla linea d'imposta del tetto con pendenza delle falde non superiore al 40%;
- distacchi da confini e fabbricati: a norma codice civile con possibilità di costruzione a confine con assenso del proprietario confinante;
- per tali strutture è ammesso esclusivamente il collegamento alla rete elettrica e l'adduzione dell'acqua escludendosi ogni altro impianto ed in particolare alle infrastrutture fognarie o simili;
- per tali strutture viene richiesto il corretto inserimento ambientale e paesaggistico consono all'area nella quale ricadono, eventuali prescrizioni tipologiche potranno essere dettate dall'Amministrazione mediante regolamentazione (R.E. o appositi disciplinari), dagli Uffici competenti e Commissioni preposte.

Gli accessori esistenti che risultino per tipologia e materiali non coerenti con i caratteri ambientali esistenti debbono uniformarsi a quanto precedentemente previsto; qualora necessario questo può essere richiesto in occasione di interventi su edifici nelle cui aree di pertinenza siano presenti i manufatti di cui si tratta. L'Autorità Comunale preposta alla vigilanza potrà intervenire per verificare le condizioni di cui sopra e per valutare un corretto inserimento ambientale e qualora lo ritenga necessario potrà richiedere adeguamenti, miglioramenti o rimozioni.

2.2 Ove le opere di cui al comma precedente abbiano funzione di arredo delle aree pertinentziali sulle quali insistono, siano sprovviste di strutture in muratura, e qualora completamente chiuse risultino di superficie non superiore a 7 mq., sono da considerarsi interventi rientranti nell'art. 6 del D.P.R. 380/01 quali attività di edilizia libera.

TITOLO V

NORME FINALI TRANSITORIE

ART. 43 - DEROGHE

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di interesse pubblico fatte salve le distanze prescritte dai confini e dai cigli stradali. I poteri di deroga di cui al precedente comma sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n. 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco del Comune interessato, previa deliberazione del Consiglio Comunale e sentita la Comunità Montana, previo nulla-osta della Regione ai sensi dell'art. 1, lett. 1), D.P.R. 15.01.72 n. 8.

ART. 44 - IMPIANTI TECNOLOGICI E IMPIANTI PER TELERADIOCOMUNICAZIONI.

Gli impianti tecnologici quali cabine ENEL, centrali telefoniche S.I.P. e simili, per la loro caratteristica di opere di urbanizzazione, possono essere autorizzati anche senza l'osservanza dei parametri edilizi e urbanistici fissati per le aree in cui debbono essere realizzati, salvo il rispetto dei seguenti limiti di distanza:

- a) 10,00 metri di distanza da pareti finestrate di edifici residenziali esistenti;
- b) 5,00 metri di distanza dai confini dell'area in proprietà dell'Ente o a questo concessa in assegnazione;
- c) distanza dalla strada come fissata per l'area in cui l'impianto deve essere realizzato.

Per gli impianti di teleradiocomunicazioni si richiama la L.R. 23.01.1989, n. 6 e successivi decreti applicativi e la legge 22.02.2001, n. 36.

Tali impianti sono ammessi unicamente sulle seguenti aree per servizi individuate topograficamente dal P.R.I.:

- area depuratore-stazione di pompaggio fognatura, frazione San Rocco;
- area centro sportivo via San Bernardo, frazione San Rocco;
- area depuratore via dei Prati, capoluogo;
- area cimitero, capoluogo;
- area cimitero, frazione Sant'Anna.

Gli impianti a rete quali elettrodotti, fognature, acquedotti sono ammessi in qualunque area normativa del P.R.I.

ART. 45 - NORME SPECIFICHE PER AREE PARTICOLARI

Nell'area R 3.6.F. di Borgata Martini Sottano individuata sulla tavola 8.6.3 del Comune di Monterosso Grana è ammesso oltre a quanto previsto dalle presenti N.T.A. l'ampliamento del museo etnografico di Comboscuro esistente sulla attigua area R 2.6.F.

L'ampliamento in oggetto dovrà essere realizzato in continuità funzionale con quanto esistente e garantire una corretta integrazione architettonica atta a qualificare l'immagine dell'insieme.

La Sul necessaria per l'ampliamento non sarà computata ai fini delle verifiche degli indici prescritti nella tabella di zona a condizione che la destinazione d'uso sia vincolata mediante atto di impegno registrato e trascritto a norma di legge.

ART. 45BIS- NORME RELATIVE ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE

- 1 Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione.
 - 1.1 Si richiamano le disposizioni della L.R. 40/98 in ordine agli obblighi di sottoporre alla fase di verifica e/o alla fase di valutazione gli interventi contemplati negli allegati alla legge stessa.
A tal fine il Comune istituisce il proprio organo tecnico previsto dall'art. 7 della legge richiamata.
 - 1.2 La variante di P.R.G. (denominata 3/2001) è formata secondo quanto disposto dall'art. 20 della L.R. 40/98.
Agli effetti del 5° comma dell'art. 20 richiamato, il Piano non prevede condizioni di esclusione automatica dalla procedura di VIA per alcuna delle proprie previsioni rientranti tra i progetti elencati negli allegati B1, B2, B3 alla legge regionale 40/98.
Le prescrizioni contenute nelle presenti norme di attuazione costituiscono criteri da utilizzare nella fase di verifica.
- 2 Tutela dei corsi d'acqua e delle loro sponde.
 - 2.1 Per tutti i corsi d'acqua naturali, valgono le seguenti prescrizioni e previsioni:
 - a) l'intera rete da essi costituita viene assunta dalla presente variante come elemento

facente parte del patrimonio paesistico ambientale ed in quanto tale viene considerata meritevole di tutela;

- b) l'intera rete stessa deve, quindi, essere conservata nella sua integrità e conseguentemente:
 - la copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso;
 - le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera: questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;
 - 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.
- c) sono ammessi interventi finalizzati alla razionalizzazione della rete del regime idraulico al miglioramento manutentivo nonché interventi di riqualificazione e valorizzazione ambientale.

2.2 Ai fini del rispetto del precedente c. 2.1, gli interventi strutturali o infrastrutturali previsti dal P.R.G. che in qualche modo interferiscono con il reticolo idrografico, nonché gli interventi sul reticolo stesso, devono essere progettati nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) ogni intervento deve risultare finalizzato alla rinaturalizzazione e alla valorizzazione del corso d'acqua e delle sue sponde e garantire la conservazione degli habitat significativi e delle biodiversità esistenti ed il mantenimento della funzione di "corridoio ecologico" del corso d'acqua interessato;
- b) le opere di manutenzione, di modellamento o sostegno delle sponde o di rimodellamento della sezione e del fondo devono essere progettate ed attuate secondo tecniche di ingegneria naturalistica;
- c) devono essere conservati e potenziati tutti gli elementi naturalistici presenti nelle fasce laterali quali residue aree di vegetazione forestale, ambiti coperti da vegetazione arboreo-arbustiva, elementi significativi di vegetazione ripariale o palustre, zone umide e ambienti simili.

3 Tutela e sviluppo del verde.

3.1 I progetti di nuove attrezzature e di nuovi edifici pubblici e privati, anche di quelli da realizzare in sostituzione di attrezzature ed edifici esistenti, devono comprendere almeno in un elaborato la sistemazione ambientale e debbono risultare accompagnati da una prescrizione a provvedere alla sistemazione entro 6 mesi dalla data di ultimazione delle opere edilizie inserita nell'atto abilitativo.

- 3.2 Gli elaborati relativi all'indicata sistemazione ambientale debbono contenere una puntuale indicazione delle aree cui essi sono relativi, ovverosia di tutte le aree che costituiscono la superficie permeabile, debbono prevedere le diverse destinazioni delle aree stesse (a prati, ad aiuole ed a giardini) e indicare le essenze arboree ed arbustive delle quali si prevede la piantumazione. Di norma deve trattarsi di essenze autoctone e di specie vegetali che, per tradizione locale, risultano di diffuso uso.
- 3.3 E' prescritta la conservazione degli esistenti alberi di alto fusto. Solo in casi eccezionali, ovverosia quando ricorre l'ipotesi di alberi ammalorati oppure l'ipotesi di effettiva necessità della loro eliminazione, ai fini della realizzazione degli interventi da assentire, potrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale l'abbattimento di alcune piante di alto fusto e la loro sostituzione con un numero doppio di essenze della stessa specie.
- 3.4 E' vietata l'eliminazione di macchie e filari significativi.
- 3.5 Nei progetti di cui al precedente punto 3.1 dovranno anche essere inserite tutte le previsioni relative ad eventuali pavimentazioni nonché ad eventuali recinzioni ed arredi fissi.
- 4 Modifiche dei progetti necessarie per soddisfare esigenze di tutela ambientale e di decoro urbano.
- 4.1 Ai fini dell'assentimento degli interventi consentiti dal P.R.G., l'Amministrazione Comunale potrà richiedere le modifiche dei progetti ad essi relative che risulteranno necessarie od opportune per soddisfare le esigenze:
- a) di tutela dei valori ambientali delle varie zone;
 - b) di coordinamento delle costruzioni con quelle preesistenti nei casi di interventi di nuova edificazione, sostituzione o ristrutturazione edilizia;
 - c) di corretta integrazione dei nuovi edifici e di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui essi debbono essere realizzati.
- 4.2 Tra le modifiche che potranno essere richieste rientrano anche quelle ritenute, sulla base del parere della Commissione Edilizia, necessarie od opportune per ragioni di ornato.
- 4.3 Le richieste delle modifiche di cui ai punti precedenti, oltre che risultare motivate, dovranno contenere indicazioni atte a renderle agevolmente promuovibili da parte degli operatori interessati.
- 4.4 I progetti relativi alle aree di nuova previsione dovranno altresì tenere conto delle indirizzi operativi emersi dalla valutazione di compatibilità ambientale ed in particolare nell'attuazione della porzione marginale a monte dell'area residenziale di completamento R3.1 bis, dovrà essere posta particolare attenzione alle opere di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento, evitando la creazione di muri di contenimento non opportunamente mascherati ed eccessivamente visibili.

5 Si richiamano, inoltre, le disposizioni dell'art. 30 91 del R.E.

ART.45TER - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 28/99 E S.M.I.

1 L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99 e s.m., della D.C.R. 24.03.06 nr. 59-10831, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione, ai criteri ed alle norme per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita approvati dal Comune.

2 Il P.R.G. individua topograficamente sulla apposita tavola la seguente zona di insediamento commerciale:

A1: addensamento storico rilevante, ubicato nel capoluogo;

A4. addensamento commerciale urbano minore in loc. San Rocco;

Oltre alle zone di insediamento individuate, è possibile riconoscere, in sede di procedimento per il rilascio di nuove autorizzazioni commerciali ai sensi dell'art. 14, c. 3 degli "Indirizzi regionali" localizzazioni di tipo L1.

La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente nella tabella allegata ai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita".

3 Esternamente agli addensamenti ed alle localizzazioni commerciali di cui al comma 2 precedente è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale.

Eventuali esercizi commerciali superiori al vicinato esistenti si intendono confermati. A seguito della chiusura dell'esercizio commerciale si applicano le presenti norme.

4.1 Per le attività commerciali di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15, c. 10, degli "Indirizzi regionali" relativamente agli accorpamenti ed al comma 4 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 Sul ed è attribuito interamente al parcheggio.

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. ed i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "Indirizzi 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 regionali".

In caso di ampliamento di un esercizio commerciale in misura superiore a quella fi-

siologica, 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.

Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione di seguito indicata.

- 4.2 Con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi nell'addensamento A1.
- 4.3 Nelle eventuali L1 riconosciute in sede di autorizzazione, la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa.
- 4.4 Nelle zone "P" esterne agli addensamenti A1 ed A4, ed alle localizzazioni L1, ove è consentito il commercio al dettaglio, la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa.
- 4.5 In tutte le rimanenti aree di P.R.G. esterne alle zone di insediamento commerciale, ed alle zone "P" di cui al comma precedente, ove è consentito il commercio al dettaglio limitatamente all'esercizio di vicinato, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi previa documentata dimostrazione della impossibilità o della inopportunità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità e opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.
- 5 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'art. 6, c. 3, lettera c del D. Lgs. 114/98. In particolare, 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 nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.
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.
- 6 Si richiama il rispetto degli articoli 23, 24, 25, 26 e 27 degli "Indirizzi regionali".

ART. 46 - EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO E IN ZONA IMPROPRIA.

Sugli edifici esistenti ricadenti nel limite di rispetto cimiteriale sono consentiti unicamente interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sugli edifici in zona agricola, ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità, di corsi d'acqua e relative ad altri impianti, sono ammessi aumenti non superiori al 20% del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme intesi come ampliamento e/o completamento delle strutture esistenti; 25 mq. sono comunque ammessi; gli aumenti ammessi, ove richiedano ampliamento o completamento della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto o laterale a quello fronteggiante l'impianto cui si riferisce la fascia di rispetto. Qualora la nuova struttura derivante dall'ampliamento o completamento venga destinata ad usi abitativi, dovrà essere verificata la rispondenza ai parametri fissati dall'art. 32 per la costruzione di F.R. di nuova abitazione in zona H1.1.

Sugli edifici con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi i seguenti interventi, oltre a quanto stabilito in altri articoli e fermo restando le altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite:

- a) su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale:
 - interventi di cui all'articolo relativo alle aree R3 limitatamente alle prescrizioni di cui all'art. 24, comma 24.3.2;
- b) su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extra-agricole e commerciali ricadenti in zona agricola:
 - interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di ampliamento non superiore al 100% della superficie di calpestio, e comunque non superiore a 500 mq., sempreché la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà;
- c) su impianti ed attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadenti in aree a destinazione residenziale:
 - c1. nelle aree R 2 e annucleamenti rurali: interventi ammessi nei rispettivi articoli;
 - c2. nelle aree R 3 e R 4: manutenzione ordinaria e straordinaria;
- d) fabbricati agricoli non più utilizzati esistenti in zona agricola:

i fabbricati rurali non più utilizzati per l'agricoltura e quelli che eventualmente vengano dismessi a seguito di cessazione dell'attività agricola, possono essere recuperati per destinazioni residenziali permanenti o stagionali mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia interna.

In sede di recupero è sempre ammessa la realizzazione di un alloggio o di due, se già preesistente il primo; oltre le due unità abitative è ammesso esclusivamente il recupero

di quelle preesistenti. E' ammesso, in assenza di porzioni rustiche recuperabili, per esigenze igienico-funzionali l'ampliamento del fabbricato nella misura massima del 20% del volume residenziale esistente; 25 mq. sono comunque consentiti. In sede di recupero è ammessa la sopraelevazione della linea di gronda del tetto, per documentate esigenze di consolidamento strutturale con un massimo di cm. 60 fermo restando che i tetti dovranno mantenere le pendenze preesistenti.

Nel caso in cui il fabbricato risulti, sulla base di una esauriente documentazione, in condizioni statiche ed igieniche tali da non poter essere convenientemente recuperato, applicandosi i disposti dei commi 6°, lettera f), e 7° dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., è consentito l'intervento di Ristrutturazione Edilizia totale di tipo B, con esclusione della demolizione e ricostruzione, nel rispetto di forme, tipologie e materiali originali.

Il recupero di cui alla presente lettera d) è inoltre ammesso sempreché gli edifici risultino dotati di conveniente accesso, sia garantito approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico o privato, sia assicurato lo smaltimento delle acque luride a norma di legge ed infine a condizione che il recupero stesso non comporti modifiche allo stato originario dei luoghi mediante nuove opere di urbanizzazione pubbliche o private od altre opere o manufatti esterni all'edificio.

Alle stesse condizioni precedenti e con previsione dei relativi spazi e servizi è altresì ammesso il recupero dei fabbricati rurali non più utilizzati, previa verifica di compatibilità da parte della Commissione Agricola Comunale, per destinazioni turistico-ricettive, di somministrazione alimenti e bevande, di servizio sociale e sanitario, per attività artistiche o mestieri tradizionali, per modeste attività artigianali di servizio o connesse all'attività agricola, non nocive o moleste, a conduzione a carattere individuale o familiare, che comunque per caratteristiche qualitative e dimensionali siano compatibili con la zona agricola sulla quale si insediano e con le altre destinazioni esistenti nell'intorno.

Gli interventi di cui al presente articolo sono concessi una-tantum.

Nel caso in cui edifici esistenti siano oggetto di recupero per case per ferie, ostelli, rifugi escursionistici da parte di enti od associazioni istituzionalmente o statutariamente operanti nel settore, sono ammesse le opere edilizie volte all'adeguamento delle strutture esistenti, anche mediante eventuali ampliamenti indispensabili per il conseguimento dei requisiti minimi imposti da leggi regionali di settore.

ART. 47 - MODIFICAZIONI DELLE INDICAZIONI DI PIANO

Il Comune o la Comunità potranno disporre il tracciato definitivo delle strade previste dal P.R.I. in accordo con gli altri Enti interessati.

I tracciati definitivi delle nuove strade previste dal P.R.I. possono subire lievi variazioni conseguenti alla loro progettazione esecutiva dando comunque luogo a fasce di ri-

spetto della stessa ampiezza della fascia originaria; tali variazioni non costituiscono comunque varianti al P.R.I.

Il disegno di dettaglio delle aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo (posizione aree per servizi, viabilità interna), ove non espressamente vincolante, ha valore indicativo dei requisiti dell'impianto urbanistico, e potrà essere modificato nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle tabelle di zona allegate alle presenti N.T.A., per le esigenze di organizzazione dell'area stessa che saranno documentate in sede di istanza. La suddetta possibilità si applica per le previsioni aventi rilevanza limitata all'inse-diamento oggetto di attuazione.

Le delimitazioni con perimetro topograficamente definito degli ambiti soggetti a S.U.E. possono in sede attuativa subire modeste variazioni contenute comunque nel 10% dell'area, per adeguamenti allo stato di fatto catastale e di proprietà, senza che ciò costituisca variante al P.R.I.; le aree eventualmente residue assumono normativa dell'area contermina.

ART. 48 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Si fa espresso richiamo ai disposti dell'art. 27 della Legge 30.3.71 n. 118, del D.P.R. 27/4/78 n. 384 in materia di barriere architettoniche per la progettazione e la realizzazione degli edifici e dei manufatti pubblici o di uso pubblico.

ART. 49 - VALIDITÀ, VERIFICHE E REVISIONE DEL P.R.I.

Il P.R.I. formato tenendo conto delle limitazioni di cui all'art. 82 della L.R. 56/77 e successive modificazioni dovrà essere adeguato al Piano territoriale quando questo sarà approvato e pertanto prevede il soddisfacimento del fabbisogno abitativo arretrato e di quello addizionale riferito ad un periodo di 5 anni calcolato dalla data della deliberazione programmatica.

Le varianti necessarie dovranno seguire le procedure di legge.

ART. 50 - INDICAZIONI CONTRASTANTI

In caso di indicazioni cartografiche e normative eventualmente in contrasto tra di loro sarà data applicazione all'indicazione maggiormente limitativa.

ART. 51 - ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.I. E MISURE DI SALVAGUARDIA

Il P.R.I. entrerà in vigore dopo l'approvazione con delibera della Giunta Regionale.

A decorrere dalla data della deliberazione di adozione del presente P.R.I. e fino all'approvazione si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 58 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

NOTE ALLE TABELLE DI ZONA RELATIVE AL COMUNE DI BERNEZZO

A) Note generali.

Per le sigle con cui sono individuate le aree si fa riferimento alla classificazione delle Norme di Attuazione e alla cartografia di progetto del P.R.G.

Nelle tabelle relative alle aree a prevalente destinazione residenziale hanno valore vincolante e cogente le colonne relative a:

- densità fondiaria o territoriale progetto;
- rapporto di copertura;
- altezza;
- nr. piani fuori terra;
- modalità di intervento.

Nelle tabelle relative alle aree a prevalente destinazione produttiva o terziaria hanno valore vincolante e cogente le colonne relative a:

- rapporto di copertura;
- altezza massima;
- procedure di intervento;
- nr. piani fuori terra.

Le procedure di intervento sono individuate nel seguente modo:

DIR = intervento diretto (permesso di costruire – D.I.A.).

P.C.C = permesso di costruire convenzionato, ai sensi del 5°c., art. 49, L.R.56/77 e s. m. ed i..

S.U.E. = strumento urbanistico esecutivo.

Nelle aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria l'altezza massima ed il numero di piani fuori terra si riferisce rispettivamente:

- per le destinazioni produttive:
all'edificio destinato esclusivamente ad abitazione e/o uffici, ai fabbricati ad uso magazzino e produzione, escludendosi dalle suddette limitazioni strutture tecnologiche ed impianti necessari all'attività qualora sia adeguatamente documentata l'altezza necessaria;
- per le destinazioni terziarie:

agli edifici destinati a vendita, magazzino, uffici e le altre destinazioni terziarie ammesse, compresa la residenza, escludendosi dalle suddette limitazioni le eventuali strutture per impianti tecnologici o impianti speciali (silos, frigoriferi etc.) connessi con l'attività ammessa.

Ove già sussistano edifici con un numero di piani ed un'altezza superiore a quella prescritta, tali limitazioni hanno efficacia in caso di demolizione con ricostruzione o ristrutturazione edilizia totale ammettendosi, invece, l'utilizzo o il riutilizzo degli edifici esistenti.

Nel numero di piani indicati non sono da conteggiarsi eventuali soppalchi, realizzati a norma di R.E., sempreché sia rispettata l'altezza massima ammessa per l'edificio nel suo complesso.

B1) Note specifiche al rigo spazi pubblici previsti.

- (1) Quantità e localizzazione vincolanti.
- (2) Obbligo di reperimento e cessione aree pubbliche in relazione allo standard attinente il verde ed i parcheggi calcolato sulla capacità residenziale di P.E.C..
- (3) Obbligo di reperimento e cessione aree pubbliche in relazione allo standard attinente i parcheggi calcolato sulla capacità residenziale di P.E.C..
- (4) Localizzazione vincolante.
- (5) Quantità vincolante.
- (6) Quantità vincolante da monetizzare in sede autorizzativa.

B2) Note specifiche ai righe altezza e numero di piani fuori terra.

- (1) Qualora vengano utilizzati tutti i piani ammessi, l'ultimo dovrà essere mansardato.
- (2) Nella porzione settentrionale dell'area R3.1, a monte di via Roccia comprendente l'appendice a valle di via S. Anna, e a monte di via Regina Margherita e via Villanis fino all'innesto con via F. Marta, l'altezza massima è limitata a m 7,50 con un massimo di 2 piani fuori terra.

Sulle restanti porzioni sono ammessi l'altezza di m 9,00 e 3 piani fuori terra. Nel caso in cui vengano realizzati 3 piani fuori terra, l'ultimo dovrà essere mansardato.

B3) Note specifiche per singole aree (le singole zone interessate sono evidenziate con asterisco * a fondo colonna).

Per il fabbricato, censito a catasto al Fg.9-mappale326-sub.3, individuato cartograficamente con asterisco e localizzato tra via Umberto I e piazza Mons. Giorgis è ammessa la demolizione e successiva nuova costruzione, a parità di volumetria esistente, con l'obbligo di arretrare lo spigolo tra via Umberto I e piazza Mons. Giorgis di mt.1,20 rispetto al filo strada esistente su via Umberto I (da concordare con l'ufficio tecnico comunale in sede di rilascio

del permesso di costruire). E' anche annessa in sede di ricostruzione la sopraelevazione pari a mt. 1,80 massimo.

Per il fabbricato, censito a catasto al Fg.9-mappale595, individuato cartograficamente con asterisco e localizzato lungo via Villanis è ammessa la demolizione e successiva nuova costruzione, a parità di volumetria esistente, previo arretramento di circa mt.1 dal ciglio stradale (da concordare con l'ufficio tecnico comunale in sede di rilascio del permesso di costruire) al fine di rispettare l'allineamento del fabbricato confinante.

Sul lotto definito dai mappali 295-296 del Fg.9 della zona R2.1 di Bernezzo, è assentita la realizzazione di una volumetria massima pari a mc.450, quale completamento del tessuto edificato. Tale edificazione è soggetta a P.C.C. nel quale definire, in particolar modo, la cessione dell'area antistante a vicolo Arnaud per la realizzazione di parcheggi e/o marciapiede con una profondità non inferiore a mt. 3,5. Il nuovo intervento dovrà conseguire un prodotto edilizio di elevata qualità architettonica atto ad integrarsi in modo consono nel contesto R2 rispettando un'altezza massima di mt. 7,50 e due piani fuori terra. Si richiama il rispetto delle Misure per l'edilizia sostenibile ed eco-compatibile successive.

Sul lotto definito dai mappali 236-237-869 del Fg.8 della zona R2.1 di Bernezzo, è ammesso, mediante P.C.C., l'intervento di sostituzione edilizia al fine di riqualificare l'ambito urbano mediante demolizione e ricostruzione della volumetria esistente con incremento di volume sino ad un massimo complessivo di mc.450; il P.C.C. dovrà definire la cessione di mq 190 da destinare ad ampliamento della viabilità e servizi pubblici. Il nuovo intervento dovrà conseguire un prodotto edilizio di elevata qualità architettonica atto ad integrarsi in modo consono nel contesto R2 rispettando un'altezza massima di mt. 7,50 e due piani fuori terra. Si richiama il rispetto delle Misure per l'edilizia sostenibile ed eco-compatibile successive.

Sul lotto definito dal mappale 507, 1127,1128 del Fg.9 della zona R2.1 di Bernezzo, è ammesso, mediante P.C.C. in cui definire in particolare le aree di cessione per ampliamento della pubblica via, l'intervento di sostituzione edilizia al fine di riqualificare l'ambito urbano mediante demolizione e ricostruzione del sedime esistente con incremento del 20% di questo. Il nuovo intervento dovrà conseguire un prodotto edilizio di elevata qualità architettonica atto ad integrarsi in modo consono nel contesto R2 rispettando un'altezza massima di mt. 7,50 e due piani fuori terra.

Per il fabbricato ricadente in zona R2, censito a catasto al Fg. 8-mappale 596, individuato cartograficamente con asterisco e localizzato lungo via Regina Margherita angolo via dei pioppi è ammesso, oltre a quanto assentito al c.23.2.2 dell'art.23 delle N. di A., l'intervento di ristrutturazione edilizia (così come definita dal D.P.R. 380/01 e s.m.i.) o di demolizione e ricostruzione, con annesso ampliamento del 20% assentito da P.R.G., mediante Permesso di costruire Convenzionato nel quale definire l'arretramento dal ciglio stradale e le conse-

guenti aree da dismettere (da concordare con l'Amministrazione l'ufficio tecnico comunale) al fine di migliorare la sicurezza viaria.

Nella zona R2.1 del Capoluogo, sulla particella di cui al F.8, mappale 835, topograficamente contrassegnata con asterisco, è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia totale (ai sensi del D.P.R. 380/2001) compresa la possibilità di demolizione e ricostruzione; in tale sede sono altresì ammessi gli ampliamenti e sopraelevazione concessi dall'articolo 46, c. 3, lettera d delle presenti norme di attuazione.

Nella zona R2.1 del Capoluogo, sulla particella di cui al F.9, mappale 962, topograficamente contrassegnata con asterisco, è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia totale (ai sensi del D.P.R. 380/2001) compresa la possibilità di demolizione e ricostruzione; in tale sede sono altresì ammessi gli ampliamenti e sopraelevazione concessi dall'articolo 46, c. 3, lettera d delle presenti norme di attuazione.

Nella zona R2.1 del Capoluogo, sulla particella di cui al F.10, mappale 867, topograficamente contrassegnata con asterisco, è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia totale (ai sensi del D.P.R. 380/2001) compresa la possibilità di demolizione e ricostruzione; in tale sede sono altresì ammessi gli ampliamenti e sopraelevazione concessi dall'articolo 46, c. 3, lettera d delle presenti norme di attuazione.

Nella zona R2.2.1 in frazione San Rocco, gli interventi, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno prevedere un arretramento su via Divisione Cuneense in modo da eliminare il restringimento della carreggiata stradale esistente. Tale arretramento dovrà essere concordato con l'ufficio tecnico comunale in sede di rilascio di permesso di costruire. (vedi anche articolo 23.2.2, lettera h)

Nella zona R2.3.1 in frazione San Rocco, gli interventi, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno prevedere un arretramento su via Divisione Cuneense non inferiore a m 5,00. Tale arretramento dovrà essere concordato con l'ufficio tecnico comunale in sede di rilascio di permesso di costruire. (vedi anche articolo 23.2.2, lettera i)

Nella zona R2.2.2 di S. Rocco, è ammesso l'intervento di sostituzione edilizia, mediante P.C.C. al fine di riqualificare l'ambito urbano edificato mediante demolizione e nuova edificazione dell'attuale volumetria avente tipologia impropria. Il nuovo intervento dovrà conseguire un prodotto edilizio di elevata qualità architettonica atto ad integrarsi in modo con-

sono nell'ambito R2 con possibilità di recuperare l'intera cubatura esistente mediante realizzazione di edifici con massimo 3 p.f.t. h. 9,00. In sede di convenzione il Comune potrà richiedere eventuali arretramenti rispetto alla pubblica via, cessioni di aree, etc.. La volumetria di mc. 200 derivante dalla superficie ricadente in zona R3.2 ante variante parziale 13 (porzione di partic. 276, Fg. 4 di mq. 250) si intende realizzabile sull'attigua area R3.2. Si richiama il rispetto delle Misure per l'edilizia sostenibile ed eco-compatibile successive ed ancora la necessità di verificare lo stato chimico del sottosuolo mediante una serie di riscontri analitici riferibili alle concentrazioni C.S.C. del D. Lgs 152/06 e s.m.i.

Relativamente all'area R3.1 del Capoluogo:

gli interventi di completamento da attuarsi nella porzione a catasto censita al Fg. 8 mapp. 306-441-442-531-534-535 sono subordinati alla stipula di convenzione, ai sensi del 5° c., art. 49, L.R. n. 56/77, mediante la quale i richiedenti si impegnano a cedere le aree destinate alla viabilità.

Gli interventi edificatori realizzabili sul lotto identificato con asterisco, censito a Catasto al Fg.7, mappale 212 e localizzato a nord di via dei Castagni lungo la sponda sinistra del rio S. Anna, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni atte a limitare / minimizzare le eventuali interferenze generate dal corso del rio S. Anna posto in prossimità:

- realizzare l'edificio su un piano di imposta sopraelevato rispetto al piano medio di campagna di circa 1.25 m ;
- realizzare un muro in cls continuo a rinforzo del muro esistente a confine con le particelle 263, 425, 455 poste sul lato Nord del lotto di intervento, con un'altezza minima di 1.5 m rispetto al piano campagna medio;

Non modificare la quota stradale di via dei Castagni posta a confine con il lotto in valutazione.

- Relativamente alle aree R3.1 bis e R3.1.1bis del Capoluogo:

Negli interventi di completamento da attuarsi nella porzione a monte dovrà essere posta particolare attenzione alle opere di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento, evitando la creazione di muri di contenimento non opportunamente mascherati ed eccessivamente visibili.

Nella zona R3.1.4 del Capoluogo è prescritta, mediante intervento diretto, la demolizione del fabbricato esistente con successiva nuova costruzione di mc 900.

Per l'area R3.1.5 del Capoluogo si richiamano le prescrizioni di carattere geologico

indicate nella documentazione redatta dal tecnico incaricato in sede di Variante Parziale n. 15. L'area potrà avere accesso da Via Fontana Marta mediante passaggio dal contiguo lotto di proprietà comunale individuato a Catasto al Fg. 9, map. 825, secondo l'indicazione rappresentata cartograficamente; tale servitù dovrà essere opportunamente e normativamente definita mediante apposito atto, da prevedersi a carico della proprietà, nel quale definire altresì l'indennizzo economico (si fa altresì rimando a quanto definito in sede di della D.C.C. n. 5 del 29/02/2016, al punto 3).

Relativamente all'area R3.2 di San Rocco:

Gli interventi di completamento da attuarsi nella porzione posta a Nord della strada provinciale n. 422 in adiacenza all'area R4.12, sono subordinati alla stipula di convenzione, ai sensi del 5° c., art. 49, L.R. n. 56/77, mediante la quale i richiedenti si impegnano a cedere le aree e a realizzare le opere di urbanizzazione mancanti.

Relativamente all'area R3.2 di San Rocco:

è ammesso trasferire la volumetria assegnata al lotto topograficamente individuato con asterisco (Fg. 4 – mapp. 925) in ampliamento al fabbricato a catasto censito al Fg. 4 – mapp. 376. L'intervento di recupero ed ampliamento dovrà garantire un armonico inserimento del nuovo fabbricato con l'intorno edificato.

Area R3.2 S. Rocco

Sulle particelle di cui al F.4, mappali 218, 2013, 2016, 2018 e 2096, topograficamente contrassegnate con asterisco, è consentita la ristrutturazione edilizia (ai sensi del D.P.R. 380/2001) con possibilità di ampliamento e sopraelevazione una tantum nel limite del 30% del volume esistente con un massimo di 200 mc, fatto salvo il rapporto di copertura riferito al lotto su cui si interviene non superiore al 40% e l'altezza massima dell'edificio che non potrà essere superiore a mt. 8,50.

Relativamente all'area residenziale R3.2.2 di San Rocco:

In sede di S.U.E. dell'area R3.2.2 dovrà essere previsto e realizzato unicamente l'innesto sulla Strada Provinciale per Bernezzo individuato sulla tav. 2.

L'attuazione dell'area R3.2.3 in frazione San Rocco è sottoposta alla stipula di convenzione, ai sensi del 5° comma, art. 49 della L.R. 56/77 e s. m. ed i., mediante la quale i proponenti si impegnano a cedere gratuitamente ed a sistemare adeguatamente gli spazi pubblici topograficamente individuati. Dovrà inoltre essere rispettato un arretramento maggiore o uguale a m 6,00 dal filo interno del marciapiede esistente lungo la S.P. n. 422.

Relativamente all'area 3.2.4 in frazione San Rocco l'allineamento degli edifici dalla strada comunale dovrà essere maggiore o uguale a m 5,00.

Nella zona R3.2.5 in frazione San Rocco, gli interventi di demolizione e successiva nuova costruzione dovranno prevedere la realizzazione del tratto di viabilità che, proseguendo le previsioni viarie in ambito R3.2.1, collega via A. Moro con via Cervasca; il nuovo tratto di viabilità dovrà avere una sezione minima di carreggiata pari a mt. 6,00; il nuovo fabbricato potrà essere realizzato in deroga alle distanze minime dalle strade, con minimo comunque di mt. 5,00.

Nella zona R3.2.6 in frazione San Rocco, gli interventi di demolizione e successiva nuova costruzione dovranno prevedere, oltre alla dismissione gratuita del tratto di viabilità in proprietà che collega via Cervasca a via A. Moro, un arretramento minimo di m 5,00 dalla viabilità suddetta.

Nella zona R3.2.7 in frazione San Rocco è ammessa, mediante intervento diretto, la demolizione con successiva nuova costruzione per una volumetria complessiva pari a mc. 1600.

Nella zona R3.2.8 di San Rocco è ammessa, mediante intervento diretto, la demolizione con successiva nuova costruzione del volume esistente.

Per l'esatta definizione del perimetro dell'area R3.3 si intende prevalente quella contenuta nella tavola di progetto n. 3, in scala 1:2000; pertanto le prescrizioni contenute nella relazione geologico tecnica integrativa per tale area sono da riferire unicamente ai lotti compresi in tale perimetro.

Nella zona R3.4.1 di B.ta Mattalia è prescritta, mediante intervento diretto, la demolizione del fabbricato esistente con successiva nuova costruzione di mc. 1500.

Area H2 Località Fontana Grassa

Sulla particella di cui al F. 27, mappale 360, topograficamente contrassegnata con asterisco, è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia totale (ai sensi del D.P.R. 380/2001) compresa la possibilità di demolizione e ricostruzione; in tale sede sono altresì ammessi gli ampliamenti e sopraelevazione concessi dall'articolo 46, c. 3, lettera d delle presenti norme di attuazione.

Area H1 Tetto Bono

Sulla particella di cui al F. 3, mappale 233, topograficamente contrassegnata con asterisco, è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia totale (ai sensi del D.P.R. 380/2001) compresa la possibilità di demolizione e ricostruzione; in tale sede sono altresì ammessi gli ampliamenti e sopraelevazione concessi dall'articolo 46, c. 3, lettera d delle presenti norme di attuazione.

Area H1 Borgata Maggiori

Sulla particella di cui al F. 24, mappale 561, topograficamente contrassegnata con asterisco, è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia totale (ai sensi del D.P.R. 380/2001) compresa la possibilità di demolizione e ricostruzione; in tale sede sono altresì ammessi gli ampliamenti e sopraelevazione concessi dall'articolo 46, c. 3, lettera d delle presenti norme di attuazione. La possibilità di ricostruzione del manufatto è consentita sulla particella 236, alla quale si accede utilizzando la viabilità già esistente tramite la particella 120 in disponibilità dei richiedenti.

Area H1 Capoluogo

Sulla particella di cui al F.21, mappale 1095, topograficamente contrassegnata con asterisco, è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia totale (ai sensi del D.P.R. 380/2001) compresa la possibilità di demolizione e ricostruzione; in tale sede sono altresì ammessi gli ampliamenti e sopraelevazione concessi dall'articolo 46, c. 3, lettera d delle presenti norme di attuazione.

Area H1 Capoluogo

Sulla particella di cui al F.22, mappale 181, topograficamente contrassegnata con asterisco, è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia totale (ai sensi del D.P.R. 380/2001) compresa la possibilità di demolizione e ricostruzione; in tale sede sono altresì ammessi gli ampliamenti e sopraelevazione concessi dall'articolo 46, c. 3, lettera d delle presenti norme di attuazione.

L'allineamento degli edifici ed eventuali recinzioni, dalla viabilità principale, dovrà essere maggiore o uguale a mt. 5,00 per l'area R3.6 di località Torrette e mt. 2,50 per l'area R3.6 di località C.na Segre a San Rocco.

Per gli edifici riconosciuti con lettera (d) all'interno dell'area R3.6 di località C.na Segre a San Rocco, potranno essere demoliti e ricostruiti all'interno dell'area, anche con forma e superfici differenti, a parità di volumetria totale esistente. Per il fabbricato posto lungo la viabilità comunale i tempi ed i modi di demolizione saranno decisi dal Comune secondo le esigenze pubbliche. Dovrà inoltre essere prevista la cessione o l'asservimento ad uso pub-

blico delle aree necessarie a rettificare la viabilità comunale ed a realizzare parcheggi pubblici secondo quanto indicato negli elaborati di piano.

L'attuazione dell'area R4.3 del Capoluogo è legata alla dismissione della porzione di area per servizi pubblici individuata lungo via Cuneo, appositamente identificata graficamente sulle tavole di piano, ancorché risulti territorialmente e fisicamente non direttamente connessa alla restante parte di area. Essendo previsto un indice edificatorio territoriale la porzione richiamata concorre a determinare volumetria che dovrà essere realizzata sui restanti ambiti della zona.

L'attuazione dell'area R4.8 di S. Rocco è subordinata a Permesso di Costruire Convenzionato all'interno del quale prevedere le necessarie opere di urbanizzazione ed infrastrutture che dovranno rispondere alle esigenze dell'Amministrazione Comunale ed essere realizzate a carico dei proponenti ed asservite ad uso pubblico. Le aree a servizi dovranno essere oggetto di monetizzazione. Prima di qualsiasi intervento edilizio o di modificazione del territorio è richiesta la demolizione delle strutture presenti facenti parte della ex zona R4.8 (PEC non ultimato del piano ante variante parziale n.14) non oggetto di possibile recupero e della manutenzione, secondo criteri stabiliti dal Comune, di quelle recuperabili.

Nell'area R4.9 di San Rocco gli spazi pubblici topograficamente individuati sono vincolanti per localizzazione, quantità e destinazione; dovranno, in aggiunta a quelli cartografati, essere reperiti spazi pubblici in relazione allo standard attinente i parcheggi calcolato sulla capacità insediativa di P.E.C.

L'attuazione dell'ambito compreso tra le aree I2 e la strada statale è subordinata all'avvenuta realizzazione degli interventi ammessi nella restante porzione dell'area R4.9 e nella contigua area R4.10. Gli interventi di demolizione previsti per la cortina di edifici esistenti sono da intendersi limitati alla sola porzione terminale interessata dalla previsione viaria. Ulteriori interventi di demolizione potranno essere ammessi solo se supportati da perizie asseverate da professionisti abilitati che attestino il carattere precario delle strutture esistenti. Sarà compito specifico della convenzione disporre il riuso e la valorizzazione degli edifici, la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e d'impianto nonché degli eventuali elementi significativi esistenti.

Nell'area R4.10 di San Rocco gli spazi pubblici destinati a verde dovranno essere accorpati in un'unica zona da localizzare in adiacenza alla vasta area a servizi prevista in ambito R4.9.

Nella zona R4.14 la localizzazione e le quantità delle aree a servizi individuate negli elaborati di piano si intendono vincolanti anche qualora superiori agli standard previsti dalla L.R.

56/77 e s.m.i.; in tal caso la quota esuberante dovrà essere ceduta senza che sia previsto alcun onere a carico del Comune (normato all'art.17 bis).

Per la zona R4.17 di San Rocco si richiama il rispetto delle Misure per l'edilizia sostenibile ed eco-compatibile successive ed ancora la necessità di verificare lo stato chimico del sottosuolo mediante una serie di riscontri analitici riferibili alle concentrazioni C.S.C. del D. Lgs 152/06 e s,m,i.

Per l'area individuata al Foglio 24, mappali 622 e 623, topograficamente individuata sulla tavola 4 in scala 1:5.000 del PRICM, è consentita l'applicazione dell'art. 5 della L.R. 16/2018.

Misure per l'edilizia sostenibile ed eco-compatibile

Per le aree residenziali R4.15, R4.16, P3.23, P3.27, R2.1 del Concentrico: Fg.9 mapp.295-296; Fg.8 mapp.236237-869; R2.2.2 e R4.17 di San Rocco e le aree produttive P1.3, P3.13, P3.15, P3.19, P3.23 valgono, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- Risparmio ed approvvigionamento idrico
 - ogni intervento edilizio di nuova costruzione ad uso residenziale dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche di una dimensione minima pari a 0,06 mc. per mq. di superficie coperta. (per le aree produttive si deve utilizzare il parametro dello 0,01), con un minimo di 10 mc Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza degli edifici;
 - si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto (art.146 del D.Lgs 152/2006 e art.42, c.6 del P.T.A.);
 - tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;
 - si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;
 - considerato che l'intero territorio comunale è caratterizzato da un'esigua soggiacenza della prima falda libera, si raccomanda la verifica in sede di progettazione degli interventi dell'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili atte a

- ridurre al minimo il rischio di generare azioni di potenziale pericolo sulla risorsa idrica sotterranea;
- i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l' idoneità dei ricettori previsti.
 - **Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo**
 - il 20% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità). Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%. **Si chiede di favorire, ove possibile, l'utilizzo di pavimentazioni concepite con sistemi massimamente drenanti e che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, prato armato, etc.). Al proposito si potrà far riferimento al documento "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo" reperibile alla seguente pagina web: http://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/guidelines/pub/soil_it.pdf. Per le di aree industriali e/o produttive e/o commerciali, le pavimentazioni filtranti dovranno essere utilizzate unicamente nelle aree non adibite a parcheggi per mezzi pesanti o a piazzali dedicati alle attività lavorative e alle operazioni di carico e scarico, prevedendo sistemi di prevenzione e controllo di possibili sversamenti. Si valuti di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione);**
 - la pavimentazione delle eventuali nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione);
 - **Per le fasi di cantiere, adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con il territorio.**
 - **Tutela e sviluppo del verde**

In sede di progettazione:

- dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di fasce arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri;
- dovranno essere chiaramente evidenziate, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, le superfici destinate alla sistemazione e/o alla formazione di aree verdi pubbliche o ad uso pubblico (si richiama la L.R.10/2013), con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o ad aiuola;
- si richiede di porre particolare attenzione alla vegetazione autoctona presente cercando di interferire il meno possibile prevedendo azioni di ripristino o compensative qualora ciò non sia possibile. In fase di cantiere si richiede di adottare precauzioni per non trasferire in loco terreni di riporto contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive e controllare il possibile sviluppo delle stesse sui terreni accumulati;
- dovranno essere individuate le specie arboree e arbustive più idonee (valutando la compatibilità con le condizioni ecologiche stazionali, scelta di specie autoctone di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione, ...), il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante) e i sestri di impianto per favorire una loro corretta distribuzione;
- per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali; inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la D.G.R. 18/12/2012, n. 46-5100 del 18 dicembre 2012 e la documentazione scaricabile dal link: [http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche Invasive.htm](http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche%20invasive.htm);
- per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;

- le previsioni dovranno interferire il meno possibile con la vegetazione arborea di pregio ambientale (filari etc..) prevedendo azioni di ripristino o compensative qualora ciò non sia possibile.
- Contenimento delle forme di inquinamento luminoso
 - dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.
- Risparmio ed approvvigionamento energetico
 - negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;
 - l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni: gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio; i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.
- Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici
 - in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi preferibilmente contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
 - l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;
 - in sede di progettazione dovranno essere adeguatamente valutati i seguenti aspetti:
 - impianto urbanistico (disposizione planimetrica dei nuovi edifici e delle relative aree di pertinenza, rapporto con la viabilità di accesso e di distribuzione, rapporto con la morfologia del luogo, rapporto con le aree limitrofe);
 - caratteri tipologico-compositivi degli edifici (altezza, ampiezza delle maniche, rapporti tra pieni e vuoti, tipologia delle coperture, tipologia delle bucaure, rifiniture delle facciate, tipologie dei serramenti, delle ringhiere, materiali costruttivi, insegne e colori);
 - coerenza dei nuovi interventi con le eventuali preesistenze di pregio architettonico o di valore storico-documentario che testimoniano la tradizione edilizia e la cultura materiale locale;

- valutazione della localizzazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;
 - **In sede di progettazione seguire, ove opportuno, i disposti del D.P.C.M. del 5/12/1997 “Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici”;**
 - tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia” e negli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale”, approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010.
- Rifiuti
 - **In merito ai rifiuti, verificare la coerenza con le indicazioni e le previsioni contenute nei documenti programmatici regionali quali il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani, DCR 19 aprile 2016, n. 140 – 14161 e il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Speciali, DCR 16 gennaio 2018, n. 253-2215, e prevedere misure volte a conseguire il rispetto degli obiettivi previsti dalla normativa vigente in materia di rifiuti. Si ricorda a tal proposito di prevedere la localizzazione di punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni compatibilmente con la tipologia di raccolta e conferimento dei rifiuti,** atti ad incentivare la raccolta differenziata per le previsioni insediative aventi dimensioni significative in tal senso;
 - relativamente ad eventuali operazioni di demolizione, si richiede di verificare preventivamente la presenza di sostanze pericolose (quali ad esempio amianto) ed il loro corretto smaltimento / gestione secondo la normativa vigente;
 - qualora l'attività di edilizia dovesse produrre terre e rocce da scavo queste dovranno essere gestite come previsto dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i con riferimento al D.M.161/2012 e dal regolamento di cui al DPR 164 del 13.06.2017 e DPR120del 13.06.2017.
 - Sostenibilità ambientale
 - Per le aree produttive in particolare si richiede di ricercare di introdurre opportune mitigazioni delle previsioni prendendo spunto da quanto previsto all'art.21 del P.T.R. (D.C.R. n.122-29783 del 21/07/2011) con particolare attenzione alle indicazioni per le aree individuate come A.P.E.A., nonché al raggiungimento di un punteggio “buono” dei criteri ITACA;
 - si richiama la necessità per i casi previsti ex lege di richiedere la valutazione di impatto acustico ai sensi della D.G.R. 2 febbraio 2004 n. 9-11616.

Per le seguenti aree (Capoluogo R3.1 Bis; **R3.1.5; P4.1**) (San Rocco lotto di cui al Fg.3, map.402 dell'area R3.2, R3.2.9, R3.2.10, R4.8, lotto di cui al Fg.4, map.105-106-107 dell'area P3.13, lotto di cui al Fg.4, map.1051, 1121 dell'area P3.15; **map.355, Fg.3 area P1.5**) si richiede di valutare in sede attuativa la possibilità di mettere in atto, valutando con

l'Amministrazione Comunale le eventuali scelte e modalità, azioni di compensazione ecologica nei pressi dell'area d'intervento o in altre aree del comune; qualora ciò non risulti possibile o opportuno si richiede di prevedere una monetizzazione di tali opere che il Comune dovrà destinare per realizzare azioni compensative secondo modalità e tempistiche che riterrà opportune.

Misure di dettaglio per le aree produttive

Per le norme di carattere ambientale e paesaggistico vedasi quanto disposto al precedente punto per le aree residenziali.

Esclusivamente sull'area individuata come verde privato inedificabile della zona P3.23, in quanto superficie facente effettivamente parte dell'ambito produttivo, è ammesso il deposito e stoccaggio di legname senza possibilità di realizzare strutture e/o fabbricati. Le aree a parcheggio pubblico compatibilmente con le attività produttive e quando realizzate secondo una tipologia a piazzale di dimensioni superiori a 500 mq. dovranno essere sistemate con impianto regolare di alberature, secondo modalità ed essenze concordate con l'Amministrazione Comunale, e preferibilmente pavimentate con elementi prefabbricati.

Nelle aree P1.3, P3.15, P3.19, P3.23 è fatto divieto di creare nuovi accessi sulle strade di competenza provinciale.

Nell'area P1.4 la porzione marginale a rischio di esondazione, appositamente individuata sulle tavole di piano, è inedificabile; allorché verranno eseguiti gli interventi di riassetto per la messa in sicurezza, tale porzione potrà essere utilizzata a fini edificatori.

L'area P1.6 è riservata esclusivamente agli impianti di lavorazione della "calce dolomie" in relazione all'attigua area estrattiva P5.1.

L'area P2.2 di borgata Vanassa è destinata esclusivamente alla rilocalizzazione di un'attività artigianale presente nella borgata. Le strutture attualmente esistenti sui terreni a catasto censiti al Fg. 6, mapp. 230-433, dovranno essere demolite.

Le aree P2.3 e P3.8 dovranno avere sbocco sulla bretella provinciale mediante un solo accesso unitario adeguatamente sistemato e solo se preventivamente assentito ed in accordo con la Provincia.

La convenzione relativa all'attuazione dell'area P2.4 di San Rocco dovrà prevedere la realizzazione della viabilità di penetrazione anche per la porzione esclusa dall'ambito di zona.

Relativamente all'area produttiva P2.5 di San Rocco:

In sede di S.U.E. dell'area P2.5 dovrà essere previsto e realizzato un unico accesso diretto sulla Strada provinciale n. 422 come individuato sulla tav. 2; tale accesso, tramite la strada interna all'area parallela alla S.P., dovrà servire tutti gli insediamenti previsti nell'area P2.5 e quelli attigui della confinante area P1.1, in modo da ridurre al minimo gli accessi diretti, esistenti e previsti, sulla provinciale lungo tutto il fronte delle due aree P.

Per l'area P3.8 di San Rocco, vedasi la nota relativa all'area P2.3.

L'area P4.1 nel capoluogo comunale è riservata ad attività di giardino zoologico.

Considerato che l'attività di giardino zoologico, collocata nell'area P 4.1., è equiparabile ad un allevamento con un numero di capi U.B.A. complessivamente pari a 10, la costruzione e l'ampliamento di manufatti adibiti al ricovero di animali, in analogia con i disposti previsti dall'articolo 32.5 per Comuni appartenenti alla stessa Vallata, occorre rispettare una distanza minima di mt. 25 da aree residenziali e/o da residenze o immobili con destinazioni ad esse equiparabili.

L'area P4.2 in zona S. Rocco è destinata a impianto vivaistico.

L'area P5.1 è riservata alla coltivazione mineraria autorizzata ai sensi della Legge 69/78; per le specifiche norme vedasi l'art. 29 delle N. di A..

In sede di attuazione dei lotti di cui al Fg. 4, mapp. 105(p), 106(p) e 107(p), dell'area P3.13 è altresì ammessa la rilocalizzazione della viabilità privata presente purché non si determinino gravami su proprietà di terzi.

L'accesso sulla S.P.41 della viabilità in progetto posta ad est del concentrico di Bernezzo a

prosecuzione del tratto a servizio della zona R4.5, dovrà essere concordato con i competenti uffici della Provincia di Cuneo, sulla base di una progettazione redatta ai sensi del D.M. 19.04.2006. L'accesso dovrà essere sufficientemente ampio onde permettere ai veicoli in uscita/ingresso di non interferire con i veicoli in marcia sulla corsia opposta a quella occupata.

Nei lavori inerenti all'intervento sul Rio S. Anna, in coincidenza con la confluenza del rio Brondello e dell'attraversamento della S.P. 23, si consiglia, qualora praticabili, l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.

Per i lavori afferenti alla realizzazione della "sistemazione idraulica del Rio S. Anna - IV Intervento", di cui alla variante urbanistica redatta ai sensi dell'art.19, D.P.R. 327/01 e s.m.i. e art. 17 bis, c.6 della L.R. 56/77 e s.m.i., si richiamano le prescrizioni progettuali dettate in sede di procedimento di VIA, precisando le seguenti specificazioni dettate in sede di VAS:

- che il Progetto risulti ininfluenza e compatibile con il rischio di non raggiungimento/mantenimento degli obiettivi di qualità ambientale dei corpi idrici potenzialmente interessati, in conformità al Piano di Gestione del Distretto idrografico del fiume Po (PdGPO) dell'Autorità di Bacino del Fiume Po (AdBPo), al Piano di Tutela delle Acque (PTA) della Regione Piemonte, al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) ed Piano di Gestione del Rischio Alluvione di AdBPo;
- che il Progetto garantisca la tutela dei diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- che in caso di variazione delle opere di derivazione segnalate vengano concordate le eventuali modifiche alle opere di derivazione con i soggetti gestori sopra indicati e siano attuati gli adempimenti di cui all'art. 27 del D.P.G.R. 29.07.2003, n. 10/R e s.m.i.;
- che vengano analogamente valutate con tali soggetti le interferenze del cantiere, in modo da garantire anche durante l'esecuzione dei lavori la possibilità di esercitare le derivazioni ed il mantenimento delle caratteristiche della risorsa (evitare intorbidamenti o sversamenti di materiali e sostanze).
- Per le eventuali modifiche previste in Progetto alla Concessione (autorizzata dal Rio Sant'Anna cod. ROC CNA11544 riconducibile alla derivazione di acqua pubblica CN5546 intestata al Consorzio Irriguo Sant'Anna di Bernezzo (Determinazione Dirigenziale n.6188 del 12.12.2011), si evidenzia che:
 - l'art. 21, comma 1, lettera a) del D.P.G.R. 29.07.2003, n°10/R e s.m.i. prescrive: "La concessione è comunque soggetta alle seguenti condizioni: a) esecuzione a spese del concessionario delle variazioni che, a giudizio insindacabile della pubblica amministrazione, le circostanze sopravvenute rendano necessarie nelle opere relative alla concessione per la salvaguardia dell'ambiente naturale, dell'alveo o bacino, della navigazione, dei canali, delle strade ed altri beni laterali, nonché dei diritti acquisiti dai terzi in tempo anteriore alla concessione";
 - dal punto di vista amministrativo di competenza si informa che le eventuali modi-

fiche alle opere delle derivazioni dovranno essere segnalate ai titolari delle concessioni/istanze sopra indicati, ai fine di consentire a tali soggetti di avviare, con tempistiche congruenti, le attinenti necessarie procedure amministrative di cui all'art. 27, commi 2, 3, 6 o 10 del D.P.G.R. 29.07.2003 n.10/R e s.m.i.; in tal caso, gli interventi potranno quindi essere realizzati solo a seguito del rilascio delle relative autorizzazioni.

B4) Note specifiche per aree omogenee.

Nelle zone P1, P2 e P3 la nuova edificazione fronteggiante strade provinciali dovrà mantenere un distacco minimo dal ciglio stradale pari a ml. 20; dalla S.P. n. 422 (ex S.S. n. 22) il distacco dovrà essere di ml. 30; per singoli casi il distacco per l'edificazione di fabbricati potrà essere ridotto a ml. 10 nelle zone P1 e P3 e ml. 20 nelle zone P2 previo parere dell'ente Provinciale.

La nuova edificazione in aree fronteggiati strade comunali, compreso il tratto di strada provinciale tra la circonvallazione ovest ed il centro di S. Rocco, seguirà la normativa generale prevista dall'art. 41 comma 4 delle N. di A..

In sede di demolizione del fabbricato di cui al Fg. 3, mapp. 355, ricadente in zona agricola, è ammessa la traslazione del tracciato stradale con rilocalizzazione del pilone votivo presente all'incrocio con la SP422; la nuova opera sarà oggetto di accordo tra le proprietà private ed il Comune all'interno del quale definire gli oneri a carico del richiedente privato e la cessione delle aree pubbliche/private interessate dall'intervento.

In sede del primo intervento edilizio da attuarsi sul fabbricato ricadente in area P1.5 San Rocco appositamente individuato cartograficamente (ricadente sul mappale 355 del Fg. 3), si richiede la ridefinizione del tracciato stradale comunale di Via Torrazza come cartograficamente individuato; la progettazione e la realizzazione di tale opera, con annessi atti, saranno a carico del privato richiedente.

In particolare, si dovrà: prevedere la demolizione delle porzioni di edificio individuate con sigla (d) poste a nord e a est del fabbricato e prevedere la rilocalizzazione del pilone votivo presente all'incrocio con la SP422 su terreni posti in prossimità in disponibilità del privato richiedente, al fine di migliorare la visibilità dell'innesto viario. Nel fabbricato e relativa area perianziale si ammettono le destinazioni previste per gli ambiti P1; si ritiene altresì compatibile la destinazione terziario museale e quelle ad essa connessa. Tutti gli interventi che saranno effettuati ai lati e sulla viabilità di competenza provinciale dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario, sulla base di specifici progetti esecutivi. L'ampliamento dell'accesso, dalla SP 422, dovrà essere autorizzato dall'Ufficio Tecnico Reparto di Cuneo previa presentazione degli elaborati esecutivi. Si rammenta che, ai fini della sicurezza stradale l'attuale accesso è usufruibile soltanto con ingresso e uscita in destra. Eventuali ampliamenti non

potranno essere autorizzati dal lato prospiciente l'infrastruttura viaria (Art. 27 comma 12 della L.R 56/1977 e s.m.i.)

B5) Note specifiche concernenti trasferimenti di volumetria tra aree di P.R.I.

Area R4.10 S. Rocco

Sul lotto identificato con apposta simbologia (AV) di cui al F.4, map.2.031 dell'area in oggetto è previsto il trasferimento di mc. 427 derivanti dalla cessione di volumetria da tre lotti dell'area R4.4 del Capoluogo (identificati con simbologia C.V.) censiti a Catasto al F.7, map.1.041 per quota di mc. 240; F.7, map.1.037 per quota di mc. 87; F.7, map.1.044 per quota di mc. 100.

Area R3.1 Capoluogo

Sul lotto identificato con apposta simbologia (AV) di cui al F.7, map.463 dell'area in oggetto è previsto il trasferimento di mc. 256 derivanti dalla cessione di volumetria da tre lotti dell'area R3.1 del Capoluogo (identificati con simbologia C.V.) censiti a Catasto al F.21, map.905, 866 parte e 1137 parte (intera loro capacità edificatoria).

Area R3.1 Capoluogo

Sul lotto identificato con apposta simbologia (AV) di cui al F.8, map.20 dell'area in oggetto è previsto il trasferimento di mc. 160 derivanti dalla cessione di volumetria da un lotto dell'area R3.1.2 del Capoluogo (identificati con simbologia C.V.) censiti a Catasto al F.8, map.19 (quota parte della capacità edificatoria).

Area R3.2 S. Rocco

Sul lotto identificato con apposta simbologia (AV) di cui al F.2, mapp. 449-460 dell'area in oggetto è previsto il trasferimento di mc. 280 derivanti dalla cessione di volumetria da due lotti dell'area R3.1.1 bis del Capoluogo (F. 21, part. 1216 cede mc. 100; F. 21, particella 1217 cede mc. 180), identificati con simbologia C.V..

Area R3.2 S. Rocco

Sul lotto identificato con apposta simbologia (AV) di cui al F.9, mapp. 1024-1029-1033-1040-1044-1050 dell'area in oggetto è previsto il trasferimento di mc. 250 derivanti dalla cessione di volumetria da un lotto dell'area R3.1.2 del Capoluogo (identificati con simbologia C.V.) censiti a Catasto al F.4, mapp.809-813-816-810-814-819.

Area R3.2 S. Rocco

Sul lotto identificato con apposta simbologia (AV) di cui al F.4, mapp. 1.864 dell'area in oggetto è previsto il trasferimento di mc. 183,20 derivanti dalla cessione di volumetria dal lotto dell'area R3.2 S. Rocco (identificato con simbologia C.V.) censito a Catasto al F.4, mapp. 918.

Area R4.2 Capoluogo

La volumetria generata dai lotti 1149, 1151 e 1153 del Fg. 9 del Catasto, individuati in PRG come area C.V. è trasferita interamente sui mappali contigui (Fg. 9, mapp. 1146, 1148, 1150 e 1152) individuati con sigla A.V.; pertanto, su tale lotto edificabile si intende realizzabile l'intera volumetria prevista in sede di strumento urbanistico attuativo (492 mc.).