

**Le parti inserite con la presente Variante Parziale n°19
sono riportate in grassetto.**

**La parti stralciate con la presente Variante Parziale n°19 sono
evidenziate con una barratura : es. straleiate**

INDICE

Capitolo I	4
NORME GENERALI	4
Art. 1 - Oggetto delle norme di attuazione	4
Art. 2 - Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale	5
Art. 3 - Permessi di Costruire, D.I.A., S.C.I.A.	7
Art. 4 - Campo di applicazione della concessione	8
Art. 5 - Interventi soggetti ad autorizzazione	8
Art. 6 - Prescrizioni generali per gli interventi edilizi	8
Art. 6.1 Qualificazione energetico-ambientale degli edifici	9
Art. 6.2 - Misure di mitigazione e compensazione degli impatti ambientali	10
Art. 6.3 Vincoli	13
Capitolo II	15
CLASSI E CARATTERISTICHE DI INTERVENTI	15
Art. 7 - Classi di destinazioni d'uso del territorio	15
Art. 8 - Impianti tecnologici	16
Art. 9 - Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale	17
Art. 9 bis Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del Commerci al dettaglio	19
Art. 10 - Aree destinate ad usi residenziali	20
Art. 11 - Aree edificate di origine antica di recupero ambientale (C.S.)	22
Art. 11bis - Area per servizi privati di interesse pubblico esistente confermata	27
Art. 12 - Edifici di interesse storico-artistico	28
Art. 13 - Aree residenziali sature di vecchio impianto (R.V.)	29
Art. 14 - Aree residenziali esistenti e di completamento R.C	34
Art. 15 - Aree residenziali di nuovo impianto (A.E.)	37
Art. 16 - Aree a verde privato	38
Art. 17 - Aree destinate ad insediamenti produttivi	39
Art. 18 - Aree destinate ad insediamenti industriali esistenti che si confermano (P.E.)	41
ART. 18 bis - Area destinata ad insediamenti produttivi di riordino e completamento (P.R.)	43
Art. 19 - Aree destinate ad insediamenti produttivi industriali di nuovo impianto	45
ART. 19 bis - Aree di rispetto alle aree produttive	46
Art. 20 - Area destinata ad attività estrattive	47
Art. 21 - Aree per attrezzature turistiche e di servizio (A.T.)	48
Art. 22 - Aree agricole	49
Art. 23 - Allevamenti di bestiame	57

Art. 24 - Nuclei frazionali rurali	59
Art. 25 - Aree inedificabili e ad edificazione condizionata	62
Art. 26 - Strutture tecniche agricole esistenti nelle zone residenziali	64
Art. 27 - Attività tollerate nelle zone residenziali	65
Art. 28 - Area a vincolo cimiteriale	66
Art. 29 - Aree a vincolo idrogeologico	67
Art. 30 - Attrezzature funzionali alle FF.SS. e all'autostrada (A.F.)	68
Art. 31 - Indicazioni e prescrizioni circa l'uso del suolo, emerse dall'indagine geologico-tecnica condotta sul territorio di Niella Tanaro.	69
ART. 31 bis - Eliminazione delle barriere architettoniche	70
Capitolo III	71
NORME GENERALI, PARTICOLARI, TRANSITORIE	71
Art. 32 - Definizioni edilizie	71
Art. 33 - Prescrizioni costruttive particolari	75
Art. 34 - Adeguamento dell'altezza dei piani	76
Art. 35 - Definizione di locali abitabili	77
Art. 36 - Definizione sottotetti abitabili.	78
Art. 37 - Bassi fabbricati	79
Art. 38 - Strade private	80
Art. 39 - Costruzioni in arretramento dal filo stradale	81
Art. 40 - Distanza delle costruzioni dalle strade e distanza in corrispondenza di incroci	82
Art. 41 - Parcheggi privati	84
Art. 42 - Recinzioni	85
Art. 43 - Costruzioni temporanee e campeggi	89
Capitolo IV	90
NORME FINALI	90
Art. 44 - Natura delle previsioni del PRG Poteri di deroga	90
Art. 45 - Variazioni e revisioni del PRG	91
Art. 46 - Vincolo non edificandi dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione.	90
Capitolo V	91
APPENDICE	91
Art. 47 - Superficie territoriale (St)	91
Art. 48 - Superficie fondiaria (Sf)	91
Art. 49 - Indice di fabbricabilità territoriale (Ift)	91
Art. 50 - Indice della fabbricabilità fondiaria (Iff)	91
Art. 51 - Superficie coperta (Sc)	91
Art. 52 - Rapporto di copertura massimo (Rc)	92
Art. 53 - Volumetria realizzabile (V)	92
Art. 54 - Altezza di ciascun fronte della costruzione	92
Art. 55 - Altezza massima della costruzione (H)	92
Art. 56 - Distanza tra i fabbricati (Df)	93

Capitolo I

NORME GENERALI

Art. 1 - Oggetto delle norme di attuazione

Le seguenti norme indicano le prescrizioni generali per l'attuazione del Piano Regolatore Generale.

Norme specifiche riferite a particolari situazioni sono contenute nelle Tabelle di Zona.

Art. 2 - Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale viene attuato attraverso:

- strumenti urbanistici esecutivi la cui preliminare approvazione subordina il rilascio del permesso di costruire ad edificare;
- intervento edilizio diretto tramite Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, S.C.I.A.

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

- Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)

Il P.P.A. di cui all'art. 13 della legge 28/1/1977 n. 10 è uno strumento programmatico in quanto indica gli interventi sul territorio, le aree e le zone con cui si realizzano le previsioni del Piano Regolatore Generale, nonché le opere di urbanizzazione relative al soddisfacimento del fabbisogno pregresso e quelle relative alle aree di nuovo impianto.

Il programma di attuazione, redatto dal Comune, deve essere riferito ad un arco temporale non inferiore a 3 anni e non superiore a 5 anni; è adottato e approvato secondo le modalità e con i contenuti di cui agli artt. 33, 34, 35, 37 della L.R. n. 56 del 5/12/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

- Strumenti urbanistici esecutivi

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

b.1) Piani Particolareggiati, di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17/8/1942 n. 1550 e successive modificazioni ad all'art. 27 della legge 22/10/1971 n. 865 e artt. 38; 39; 40 l.r. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i.

b.2) Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/4/1962 n. 167 e successive modifiche e all'art. 41 L.R. 56/77 e s.m.i.

b.3) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 27; 28; 30 della legge 5/8/1978 n. 457 e dell'art. 41/bis l.r. 56/77 e s.m.i.

b.4) Piani esecutivi convenzionati di cui agli artt. 43; 44 della L.R. n. 56 del 5/12/1977 e s.m.i. (P.E.C.)

b.5) I piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. n. 56 del 5/12/1977 e s.m.i. (P.T.)

- Intervento edilizio diretto tramite Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, S.C.I.A.

L'intervento edilizio diretto è rappresentato da ogni attività edificatoria sui singoli lotti e sulle abitazioni esistenti, subordinato al rilascio di singolo Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività o S.C.I.A.

In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e del programma di attuazione, il comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del Programma di Attuazione anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

Le procedure di formazione dei comparti di cui al presente articolo sono definite all'art. 46 della L.R. 5/12/1977 n.56 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 3 - Permessi di Costruire , Denunce di Inizio Attività (D.I.A.) e Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)

A norma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dell'art. 48 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, dell'art. 8 della L.R. 19/1999, dell'art.8 della L.R.20/2009 , fatte comunque salve le prescrizioni fissate da specifiche leggi di settore, il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Comune il permesso di costruire o presentare la denuncia di inizio attività o la Segnalazione certificata di inizio attività , per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili salvo quelli relativi ad unità immobiliari residenziali non superiori a 700 mc, purché compatibili con le destinazioni stabilite dalle presenti norme, per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, per le opere di manutenzione degli immobili salvo le esclusioni di cui al successivo quarto comma.

Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi elencati all'art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) gli interventi elencati all'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) gli interventi di cui all'art.5 della Legge 12 luglio2011 n. 106.

Sono soggetti ad attività edilizia libera gli interventi elencati all'art. 6 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Art. 4 - Campo di applicazione della concessione (Stralciato)

Art. 5 - Interventi soggetti ad autorizzazione (Stralciato)

Art. 6 - Prescrizioni generali per gli interventi edilizi

Qualora le norme di Piano consentano interventi di nuove costruzioni, demolizione e ricostruzione, anche per minime porzioni, ed in ogni caso di riattivazione muraria esterna degli edifici, si osservano le seguenti prescrizioni:

- Materiali esterni e gli elementi tradizionali strutturali e decorativi (quali coperture, balconi, cornicioni, infissi, archi, travature, volte, tipi di muratura) debbono essere mantenuti, ripristinati o realizzati in conformità con quelli caratteristici della zona;
- Le tinteggiature debbono essere intonate alla tipologia di zona e nel rispetto delle caratteristiche di insieme e delle preesistenze ambientali. Pertanto vengono autorizzate, previa campionatura, dal Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia.

Le stesse norme si applicano per qualunque intervento esterno sugli edifici esistenti.

Art. 6.1 Qualificazione energetico–ambientale degli edifici

Si raccomanda di applicare, per quanto di competenza, le prescrizioni e le indicazioni:

- del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i, Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia;
- ~~del capo V della Legge Regionale 28 maggio 2007, n. 13 Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia;~~
- **della DGR 46-11965 del 4 agosto 2009, Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 “Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia”. Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici ai sensi dell'articolo 21, lettere d), e) e f);**
- **della DGR 46-11967 del 4 agosto 2009 Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 “Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia”. Disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti da fonti rinnovabili e serre solari ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere g) e p);**
- della DGR 46-11968 del 4 agosto 2009, Aggiornamento del Piano Regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria – Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e Disposizioni attuative della Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia) Articolo 21, lettere a), b) e q);
- dell'art. 11 “Obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti” del D. Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 “Attuazione delle Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso di energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE”
- **del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 “Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”, con specifico riferimento all'Allegato 1 allo stesso;**
- **del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 “Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici”;**
- **della normativa di settore, aggiuntiva o sostitutiva, successivamente promulgata.**

Art. 6.2 Misure di mitigazione e compensazione degli impatti ambientali

Nella realizzazione degli interventi previsti si richiamano le seguenti raccomandazioni e prescrizioni:

1. Realizzazione di opere in verde di compensazione.

Nella realizzazione degli interventi edificatori a destinazione residenziale previsti si raccomanda di riservare una parte delle aree interessate per opere in verde.

Nella realizzazione degli interventi a destinazione produttiva si prevede che venga mantenuto almeno il 30% della superficie fondiaria non pavimentata, ~~con un massimo del 20% mantenuto a prato o prato arborato e un minimo del 10 % sistemato con piantumazioni arboree e arbustive addensate volte a realizzare zone o fasce di vegetazione naturale.~~ **Una quota non inferiore al 50 % di questa superficie non pavimentata dovrà essere sistemata con piantumazioni arboree e arbustive addensate volte a realizzare zone o fasce di vegetazione naturale. La restante parte potrà essere sistemata a prato o prato arborato e potrà accogliere, per una quota non superiore al 30 % della superficie residua, parcheggi realizzati con tecniche e materiali, come autobloccanti e prato armato, che non comportano impermeabilizzazione del suolo.** Le superfici occupate da opere in verde dovranno essere ubicate lungo i fronti rivolti verso la viabilità e verso le aree agricole.

Le specie arboree e arbustive di previsto impianto dovranno appartenere alla vegetazione locale, escludendo specie esotiche di esclusivo valore ornamentale, e dovranno preferibilmente essere a chioma ampia e crescita veloce, al fine di favorire la presenza di entomofauna ed avifauna. **Si richiede inoltre di provvedere all'applicazione della D.G.R. 23-2975 del 29/2/2016 in merito a quanto previsto riguardo alle specie esotiche invasive; in tal senso, ove possibile ai fini di quanto perseguito con la suddetta D.G.R., si dovrà attuare una preliminare eradicazione delle specie indicate negli elenchi (Black list) riportati in allegato alla stessa ed eventualmente presenti nell'area di intervento.**

2. In fase di progettazione edilizia si raccomanda di fare riferimento ai criteri di

intervento descritti nell'elaborato "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli interventi – Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvato con D.G.R. n. 30-13616 del 22 marzo 2010.

3. In ottemperanza all'art.146 del D.Lgs 152/2006 e dell'art. 42 del Piano Regionale di tutela delle acque si raccomanda di predisporre un serbatoio per la raccolta delle acque meteoriche, di adeguata dimensione, per l'irrigazione del verde pertinenziale.
4. Per favorire il razionale utilizzo delle risorse idriche si dovrà prevedere l'installazione di contatori singoli per ogni unità immobiliare o per ogni singola utenza.
5. Prima di avviare le attività di costruzione, si raccomanda di asportare e accantonare temporaneamente il terreno agrario di scotico, che verrà riutilizzato per la sistemazione dell'area al termine dei lavori; gli eventuali quantitativi in esubero verranno messi a disposizione dell'Amministrazione Comunale per utilizzi in altre aree.

Si provvederà inoltre:

- all'immediato inerbimento dei cumuli di terra accantonati, nonché delle zone sterrate risistemate, attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con l'area di intervento;
 - in caso di apporto di terreno agrario dall'esterno del sito, a controllare che esso non contenga semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive.
6. Per contenere per quanto possibile gli apporti di acque bianche nella rete fognaria occorre massimizzare le aree esterne permeabili; si raccomanda pertanto che anche le zone a parcheggio all'aperto vengano realizzate secondo modalità che non comportano l'impermeabilizzazione del suolo.
 7. I corpi illuminanti per le aree esterne dovranno possedere i requisiti di qualità per la limitazione dell'inquinamento luminoso, nei termini indicati dalla D.G.R. 29-4373 del 20 novembre 2006.
 8. Negli edifici industriali o ad uffici di nuova realizzazione nonché negli interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione degli edifici industriali o ad uffici esistenti:
 - è vietato l'utilizzo di superfici trasparenti specchiate;
 - si prescrive l'utilizzo, nel caso:
 - di pareti trasparenti, anche riferite ad un solo locale,
 - di finestrature a nastro,

– di finestre o porte finestre con superfici trasparenti superiori a mq. 2, di materiale (vetro o altro) che dovrà essere reso percepibile dall'avifauna in volo, ricorrendo a elementi, in tutto o in parte, opachi, o colorati, o satinati, o idoneamente serigrafati, o con l'inserimento di filamenti di colore visibile.

9. In fase di cantiere, quando i livelli acustici derivanti dalle attività connesse alla costruzione degli edifici previsti risultano superiori ai limiti di riferimento previsti dalla vigente normativa regionale in materia di inquinamento acustico, il Proponente e l'Impresa di costruzione sono tenuti alla presentazione al Comune istanza di autorizzazione in deroga ai valori limite di immissione. Le modalità di rilascio delle autorizzazioni in deroga sono normate dalla DGR 27 giugno 2012, n. 24-4049.

Sempre in fase di cantiere le Imprese sono tenute a prevenire la diffusione di polveri provvedendo, nelle situazioni di ventosità significativa, alla bagnatura dei cumuli di terreno e delle aree di lavorazione non pavimentate.

10. Inserimento lotto libero 3 in ambito RC7: gli elaborati progettuali presentati per l'acquisizione del permesso di costruire, dovranno comprendere anche la documentazione di clima acustico predisposta secondo le modalità ed i contenuti previsti dalla vigente normativa regionale (D.G.R. 14 febbraio 2005, n. 46-14762).

ART. 6.3 Vincoli

Per gli interventi di realizzazione di nuovi insediamenti, la Relazione tecnica illustrativa degli interventi previsti facente parte degli elaborati progettuali presentati per l'acquisizione del permesso di costruire, oppure, ove previsto, predisposti per il Piano Esecutivo Convenzionato o per il Permesso di Costruire Convenzionato, dovrà contenere uno specifico paragrafo dedicato alla verifica se l'area di intervento sia soggetta o meno al rispetto di vincoli territoriali – ambientali .

Si richiamano in tal senso, a titolo di riferimento non esaustivo, le categorie di vincolo più frequenti:

- a) fascia di rispetto di corsi d'acqua (D.Lgs 42/2004, art. 142, co 1 lett. c) e L.R. 56/1977 e s.m.i., art. 29;
- b) zone boscate (D.Lgs 42/2004, art. 142, comma 1 lett. g);
- c) vincolo idrogeologico (LR 45/1989).

Ove presenti i suddetti vincoli dovranno essere illustrati con apposita cartografia e la Relazione tecnica illustrativa dovrà descrivere le misure e gli interventi volti ad assicurare il rispetto delle prescrizioni normative associate ai vincoli, richiamando altresì gli elaborati complementari di quelli di progetto in tal senso predisposti.

Gli interventi previsti:

- dovranno essere coerenti con quanto previsto dalla normativa regionale vigente in merito alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile;
- non dovranno interferire con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- non dovranno prevedere la realizzazione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde, ai sensi dell'art. 2 c. 6 della l.r. 22/1996 e s.m.i.;
- non dovranno interferire con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- in caso di nuovi prelievi, dovranno acquisire la concessione di derivazione ai sensi del DPGR 10/R e s.m.i del 29/07/2003 in funzione della destinazione d'uso della risorsa;

- in caso di stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del DPGR 10/R e s.m.i., non sarà necessario acquisire una concessione di derivazione idrica.

Si specifica che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e pertanto non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

Capitolo II

CLASSI E CARATTERISTICHE DI INTERVENTI

Art. 7 - Classi di destinazioni d'uso del territorio

Il P.R.G. individua varie classi di destinazione d'uso che sono assimilabili alle seguenti:

- aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale;
- aree destinate ad uso residenziali;
- aree destinate ad uso agricolo;
- aree destinate ad usi produttivi;
- aree soggette a vincoli di inedificabilità e/o di rispetto;
- aree destinate ad impianti tecnologici ed alla viabilità.

Sono inoltre individuate, in base a caratteristiche paesaggistiche, colturali, ecc., vincoli sulla possibilità di interventi edificatori e di mutamento della destinazione d'uso nell'ambito di ogni singola area, con definizioni circa gli strumenti urbanistici e le modalità ammesse per gli interventi.

Nelle aree per le quali l'indagine idrogeologica allegata al Piano prescrive specifiche indagini e verifiche o particolari modalità e cautele costruttive, l'approvazione degli Strumenti esecutivi o il rilascio delle concessioni per i nuovi interventi edilizi sono subordinati alla preventiva stesura di una specifica relazione geologico - tecnica e/o alla verifica della rispondenza dei progetti alle prescrizioni dettate dalla citata relazione allegata al Progetto di Piano.

Art. 8 - Impianti tecnologici e per impianti di teleradiocomunicazioni

Gli impianti tecnologici, relativi a pubblici servizi, realizzati dagli enti istituzionalmente competenti quali ENEL, SIP, ecc., aventi caratteristiche di opere di urbanizzazione e di completamento dei servizi relativi agli insediamenti esistenti o previsti dal P.R.G., possono prescindere dalle destinazioni di zona, dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G. fermo restando il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade.

Le due aree per impianti di tele radiocomunicazioni ubicate in loc. Fabbriche evidenziate con perimetrazione (spessa di colore azzurro) ed apposita simbologia (* di colore azzurro seguito dalla lettera "e" che indica esistente o dalla lettera "p" che indica progetto) sulla Tav. 15/V16 Assetto del Capoluogo in scala 1: 2.000 sono destinate ad assicurare agli insediamenti l'erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale, tecnologico e di protezione civile di livello variabile da locale a sovracomunale.

E' consentita l'installazione di nuovi impianti di teleradiocomunicazioni e di attrezzature tecniche necessarie per il proseguimento del funzionamento di quello già esistente nonché eventuali ulteriori impianti che si rendessero necessari al fine di migliorare il servizio.

Art. 9 - Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale

Il Piano Regolatore Generale in relazione alla capacità insediativa residenziale, nel rispetto degli standards minimi previsti all'art. 21 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, individua le aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse pubblico quali:

- 1) Aree per attrezzature e servizi di interesse pubblico: la destinazione d'uso di tali aree e dei relativi edifici, ha quale finalità la realizzazione o il mantenimento di servizi pubblici. La proprietà immobiliare ammessa è esclusivamente pubblica: comunale o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi .
- 2) Aree di verde attrezzato e di verde urbano di arredo: la destinazione di tali aree ha quale obiettivo il miglioramento qualitativo e una maggior utilizzazione degli spazi liberi adibiti, con adeguate sistemazioni, allo svago, al gioco, allo sport e al tempo libero
- 3) Attrezzature per lo sport.
- 4) Parcheggi pubblici.

L'attuazione di tali aree avverrà con progetti esecutivi di iniziativa Comunale o di Ente Pubblico istituzionalmente competente, o anche, a completamento di interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia, in esecuzione di oneri convenzionali e/o in forza di esplicite condizioni previste contestualmente al rilascio della concessione, a scomputo parziale e/o totale degli oneri di urbanizzazione secondaria.

All'interno dell'area sportiva ubicata nel capoluogo in fregio alla strada provinciale di Lesegno é prevista l'area per l'installazione di moduli abitativi e sociali in caso di emergenza.

Gli interventi di attuazione dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica redatta dal dott. geol. A. Acquarone.

A norma del quarto comma dell'Art. 1 della Legge 3/1/1978, n.1, l'approvazione dei progetti per le opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni del P.R.G.C., non comporta necessità di varianti allo strumento urbanistico medesimo.

Il P.R.G.C. individua inoltre aree per attrezzature funzionali agli impianti produttivi e commerciali destinate a parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, ai sensi dell'Art. 21 (I° comma ptt. 2 e 3) della Legge Regionale n. 56/77, la cui attuazione avverrà mediante progetti di iniziativa privata secondo le prescrizioni di cui agli Artt. 18 e 19 delle presenti Norme di Attuazione.

L'ampliamento dell'edificio pubblico scolastico in area a servizi pubblici ubicato in Via XX Settembre, è consentito a confine di proprietà.

Art. 9 bis – Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio

Con deliberazione n....del Consiglio Comunale avvenuta in data/2012, il comune ha provveduto ad approvare i Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio ai sensi del testo coordinato della D.C.R. 59 – 10831 del 24 marzo 2006.

Il rilascio delle autorizzazioni per le medie o grandi strutture di vendita al dettaglio è regolamentato dei criteri di programmazione del commercio approvati con delibera di CC n....del/2012.

Art. 10 - Aree destinate ad usi residenziali

Le aree residenziali (di cui agli artt. 11-12-13-14-15) sono quelle destinate, nel rispetto degli indici e dei vincoli contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione, prevalentemente alla residenza.

In esse sono ammessi usi sussidiari ed attività compatibili con la destinazione abitativa quali: uffici, commercio al dettaglio nel rispetto dell'art.9bis, magazzini, depositi, attività professionali ed artigianali di servizio (non nocive e non moleste) edifici pubblici e di interesse pubblico.

Sono esclusi depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie e ricoveri di animali per allevamento.

Le aree libere di pertinenza dei fabbricati devono essere sistemate a giardino, orto o pavimentate; non sono ammessi accumuli a cielo libero di materiali e rottami in genere.

Le aree residenziali si distinguono, anche per le specifiche modalità di attuazione in diverse aree e sub-aree omogenee, di cui ai successivi articoli.

Gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica redatta dal dott. geol. A. Acquarone.

Ad esclusione delle aree del Centro Storico , è consentita l'esecuzione di piccole attrezzature sportive e di uso strettamente privato quali: piscine, campi da tennis, gioco bocce, gioco bimbi ecc. e di ricovero attrezzi e arredi da giardino, tettoie, dehors, pergolati, gazebo, forni, barbecue e manufatti in genere destinati all'utilizzo delle aree verdi. Per tali attrezzature e ricoveri non è consentita la destinazione a residenza e funzioni accessorie, quali garages, depositi di merci, lavanderie, laboratori. Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- superficie coperta massima: mq. 15,00, al lordo di analoghe costruzioni esistenti, per l'intera area di pertinenza del fabbricato principale destinato a residenza,
- altezza massima: mt. 3,00;

- devono essere rispettate le distanze dalle strade pubbliche definite per le varie zone dalle presenti norme; relativamente alle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati devono essere rispettate le norme in materia contenute nel Codice Civile;
- le strutture chiuse e aperte dovranno essere realizzate in muratura intonacata, pietra, legno, ferro pieno lavorato; è vietato l'uso di materiali poveri o di recupero, quali lamiera, plastica, compensato, truciolato. I serramenti dovranno essere in legno o ferro e con tetto a due falde e manto di copertura in cotto;
- le costruzioni suddette sono consentite “una tantum” in deroga agli indici di densità edilizia fondiaria.

Art. 11 - Aree edificate di origine antica di recupero ambientale (C.S.)

Sono le aree che delimitano le porzioni dell'insediamento urbano di più antica formazione, caratterizzato dalla preesistenza di valori storico-artistico ed ambientali.

La definizione di tali ambiti del territorio comunale riprende la perimetrazione del centro storico approvata dai competenti organi regionali ai sensi dell'art. 81 della L.R.56/77.

Le aree perimetrate come centro storico nel presente P.R.G. sono definite zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

In tali aree gli obiettivi principali sono la conservazione, il risanamento, la ricostruzione, una migliore utilizzazione ed, in generale, la rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

In esse oltre alle abitazioni sono ammessi negozi, magazzini, depositi, botteghe artigiane (purchè non siano cause di molestia), edifici pubblici e di interesse generale.

Sono esclusi industrie, stalle, scuderie, porcilaie, pollai e ricoveri animali per allevamento, ferme restando le limitazioni previste dall'Art. 216 del Testo Unico Leggi Sanitarie di cui al R.D. 27/7/1934 n. 1265 e successive modificazioni, nonché quelle norme emanate e demandate relative alla tutela dell'ambiente e della salute pubblica.

Il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto (permesso di costruire, denuncia di inizio attività o scia) o tramite Piani di Recupero o Piani Particolareggiati Esecutivi (P. di R. P.P.E.).

Sulla planimetria di progetto in scala 1:1.000 sono individuati i tipi di intervento ammessi nonché i comparti minimi di intervento per la formazione dei P.d.R. o dei P.P.E. Gli ambiti degli strumenti attuativi, che dovranno comprendere uno o più comparti minimi di intervento, saranno definiti, nel caso di P.d.R., con delibere consiliari ai sensi dell'art. 41/bis della Legge Regionale 56/77 e, nel caso di P.P.E., in sede di stesura di tale piano. Con delibere consiliari sono consentite, in casi eccezionali e motivati, eventuali suddivisioni dei comparti minimi di intervento. In quest'ultimo caso si dovrà verificare che ogni ambito presenti almeno le seguenti caratteristiche:

- comprendere tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica;
- essere esteso a tutto l'insieme edilizio caratterizzato da un unico momento costruttivo e comunque da una evidente continuità tipologica;
- includere tutti gli immobili costituenti in origine un unico ambito funzionale definito (residenza, volumi tecnici ecc.).

Anche per le parti di centro storico eventualmente non comprese nei succitati comparti minimi, ogni ambito dovrà in ogni caso presentare le caratteristiche di cui al comma precedente.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato fatte salve diverse indicazioni riportate sulle planimetrie di progetto, alla formazione di Piano di Recupero o Piano Particolareggiato per gli interventi di:

- ristrutturazione edilizia di tipo B specificati al successivo art.32 lett. d). In sede di ristrutturazione edilizia è applicabile il disposto di cui all'Art. 34 delle presenti norme.

In assenza di strumento urbanistico esecutivo sono ammessi, fatte salve le diverse indicazioni riportate sulle planimetrie di progetto, interventi di:

- manutenzione ordinaria, specificati al successivo art.32, lett.a);
- manutenzione straordinaria, specificati al successivo art. 32 lettera b);
- restauro e risanamento conservativo specificati al successivo art. 32, lettera c);
- ristrutturazione edilizia di tipo A specificati al successivo art. 32, lett..d).
- utilizzazione a fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con l'esclusione tassativa delle tettoie, quando le suddette strutture siano sostanzialmente incorporate nel nucleo abitativo preesistente e le necessarie opere edilizie siano compatibili con l'intervento previsto dal P.R.G. (Tav. 17/V4).
- utilizzazione a fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con l'esclusione tassativa delle tettoie, quando le suddette strutture siano sostanzialmente incorporate nel nucleo abitativo preesistente e le necessarie opere edilizie siano compatibili con l'intervento previsto dal P.R.G. (Tav. 17/V4).

I progetti debbono comunque rispettare le seguenti modalità:

- le coperture devono essere ricostruite in coppi o laterizi o tegole laterizie secondo la sagoma ed i particolari architettonici che conservino le caratteristiche tipologiche dell'edificio interessato dall'intervento e più in generale della zona;
- le finestre, balconi, ingressi, luci, scale esterne e comunque ogni elemento progettuale non possono, di norma subire alterazioni contrastanti rispetto a quella originaria;
- le volte, se non in condizioni statiche precarie a tutela della pubblica incolumità, devono essere mantenute ed i solai in legno di pregevole fattura devono essere ripristinati con le caratteristiche tipologiche preesistenti;
- è prescritto il mantenimento della pietra a vista, ove preesistente, intonaci di finitura rustici, ringhiere in ferro conformi al preesistente o se mancanti, non contrastanti con le tipologie di zona.

Sui fabbricati indicati nel successivo elenco, e non inclusi tra quelli di interesse storico-artistico, sono consentiti gli interventi previsti alla tavola di progetto 17/V4 a condizione che all'atto del rilascio del titolo abilitativo il Sindaco imponga al richiedente, contestualmente alla realizzazione dell'intervento, il mantenimento ed eventualmente il restauro degli affreschi murali o delle preesistenze di carattere storico ed artistico.

Gli edifici recanti testimonianze iconografiche di rilievo storico artistico sono i seguenti:

CASA DI MAIA PIERO (Località Borgo)
 Facciata esterna su Via XX Settembre
 CASA DI ROSSO FIORENZO (Località Borgo)
 Facciata su Via Bosio
 CASA EREDI DALMAZZONE PIETRO (Località Borgo)
 Facciata verso il giardinetto su Via Bosio
 CASA DI CAPURRO EUGENIO (Località Borgo)
 Scala esterna
 CASA DI ACHERONTE DEMETRIO (Località S. Anna)
 Parete su Via XX Settembre
 CASA DI ROSSA GIUSEPPE (Località Roccamigliasca)
 Scala esterna
 CASA DI ISOLINI PAOLO (Località Camigliasca)
 Facciata su Via XX Settembre
 CASA DI CAMILLA SECONDO (Località Codovilla)
 Facciata su Via XX Settembre
 Cortile interno
 CASA EREDI DELUCIS (Località Codovilla Piazza S. Lucia)
 Parete esterna sulla piazzetta
 CASA DI QUAGLIA MATTEO (Località Poggio)
 Facciata sulla strada.

In sede di rilascio del titolo abilitativo per gli interventi ammessi dal P.R.G. il Sindaco potrà imporre, a seconda dei casi o delle necessità, l'eliminazione o una più decorosa sistemazione di tutte quelle baracche, tettoie, accumuli di materiali ed ogni altra costruzione accessoria, ritenute incompatibili col decoro dell'ambiente circostante. Per tali costruzioni non è ammesso in alcun caso il cambio di destinazione d'uso.

Per il decoro dell'ambiente il Sindaco potrà imporre ai proprietari degli edifici che non presentino le sufficienti condizioni di manutenzione, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, nonché presentino condizioni statiche inaccettabili per la pubblica incolumità l'esecuzione di tutte quelle opere che risultino indispensabili per ovviare agli inconvenienti suddetti ai sensi dell'art.33 del Regolamento Edilizio vigente.

In ogni caso il Comune potrà, in sede di formazione del Programma Pluriennale di Attuazione o con specifiche deliberazione consiliari, indicare gli interventi sugli immobili, aree o complessi edilizi, che in aggiunta alle indicazioni del P.R.G. dovranno essere subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo.

Non sarà ammessa in alcun caso la realizzazione di recinzioni cieche per nuove delimitazioni fondiarie fatto salvo quanto contenuto all'art.52 del Regolamento Edilizio vigente. .

Le destinazioni d'uso in atto sono, di norma confermate; sono consentite, nei limiti di cui agli iniziali commi del presente articolo e compatibilmente con i tipi di intervento indicati sulla tavola del Nucleo Antico variazioni alle destinazioni d'uso.

E' altresì ammessa, in caso di intervento di ristrutturazione edilizia, l'utilizzazione per fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio dell'agricoltura, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel fabbricato principale già parzialmente destinato alla residenza.

Inoltre, sempre nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, è consentito l'innalzamento della linea di gronda per un'altezza pari a ml. 1,50 oltre quella esistente, per i fabbricati contrassegnati da apposita simbologia sulla cartografia di Progetto: Tav. 17/V4 "Assetto del Nucleo Antico" e di ml 2,70 per due fabbricati contrassegnati sempre alla Tav. 17/V4, con altra simbologia .

Ciò per consentire l'adeguamento di tali fabbricati alle altezze di quelle circostanti, allo scopo di migliorarne la funzionalità interna, consentendone destinazioni d'uso ad essa compatibili.

Sul fabbricato contrassegnato con apposita simbologia alla Tav. 17/V4 é ammesso un ampliamento di cubatura “una tantum” pari a mc 100.

Sul fabbricato esistente ubicato in Frazione Codovilla (Piazza S.Lucia) contrassegnato con apposita simbologia (▲) sulla Tav. 16/V12 si impone l'intervento di demolizione senza ricostruzione.

Sul fabbricato residenziale esistente ubicato nel CS4 (Fraz. Codovilla) ed indicato con la sigla PP1 si concede un apporto di cubatura una-tantum pari a + mc 120 da utilizzare per l'ampliamento di due alloggi (+ mc 60 per alloggio) posti al 1° piano. Tale ampliamento dovrà essere attuato contestualmente per i due alloggi .

Sul fabbricato residenziale esistente ubicato nel CS3 (Fraz. Camigliasca) ed indicato con la sigla PP2 si concedono: un apporto di cubatura una-tantum pari a + mc 50 e la possibilità di sopraelevazione di metri 0,60 al colmo ed alla gronda.

Sul fabbricato residenziale esistente ubicato nel CS3 (Fraz. Camigliasca) ed indicato con la sigla PP5 si concedono: un apporto di cubatura una-tantum pari a + mc 100 e la possibilità di sopraelevazione di metri 0,60 al colmo ed alla gronda.

Sul fabbricato residenziale esistente ubicato in ambito CS4 (Fraz. Codovilla) ed indicato con la sigla PP9 si concede un apporto di cubatura una-tantum pari a + mc 100 per la chiusura del vano scala aperto ubicato nel cortile interno nel rispetto dei materiali tipici locali.

Sul fabbricato residenziale esistente ubicato in ambito CS2 (Fraz. S.Anna) ed indicato con la sigla PP10 si concede un apporto di cubatura una-tantum pari a + mc 500 con sopraelevazione della linea di gronda e di colmo non superiore a mt.1,50 nel rispetto dei materiali tipici locali.

Art. 11bis - Area per servizi privati di interesse pubblico esistente confermata

L'ambito per servizi privati di interesse pubblico individuato dal P.R.G. è destinato alla residenza assistenziale per anziani. Sono consentiti con permesso di costruire diretto sugli edifici esistenti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento nel rispetto di quanto stabilito dalla Tabella di Zona per il miglioramento igienico – sanitario e funzionale – distributivo dell'attività e delle destinazioni in atto.

L'ampliamento dovrà essere realizzato nel rispetto dei materiali e tipologie di cui all'art. 10, 11° comma.

Art. 12 - Edifici di interesse storico - artistico

Gli edifici di carattere storico - artistico sono quelli individuati sulla cartografia di Piano Regolatore Generale definitivo.

Su tali edifici e comunque su quelli compresi negli elenchi di cui alle leggi n. 1497 del 29/6/1939 e n. 1089 dell'1/6/1939, qualunque sia la zona in cui sono inseriti, sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni di cui all'ottavo comma dell'Art. 24 della L.R. 56/77.

Le eventuali opere volte a rinnovare e/o sostituire parti strutturali degli edifici, devono essere eseguite con materiali aventi le medesime caratteristiche di quelli esistenti.

Non sono assolutamente ammesse variazioni delle quote degli orizzontamenti, della forma e delle tipologie delle strutture, nonché della posizione delle scale.

Gli interventi ammessi sugli edifici vincolati di cui ai precedenti commi, sono soggetti al nullaosta preventivo della competente autorità ad esclusione delle operazioni di manutenzione ordinaria.

Art. 13 - Aree residenziali sature di vecchio impianto (R.V.)

Il P.R.G.C. individua come tali le parti del territorio comunale occupate per lo più da insediamenti di vecchio impianto, che non presentano rilevanze storico-artistiche, ma esclusivamente una certa coerenza delle tipologie edilizie, dei sistemi costruttivi e dei materiali impiegati, con frammistione di attività residenziali, commerciali ed artigianali e che comunque presentano un indice di densità tale che possono ritenersi ormai sature dal punto di vista edificatorio.

In esse il P.R.G. propone, con l'inserimento di zone adibite a spazio pubblico, il miglioramento dell'impianto urbanistico attuale, finalizzato ad una più elevata qualità dell'ambiente.

L'attuazione delle previsioni del P.R.G. avverranno, di norma, con intervento diretto da parte del Comune per il miglioramento delle opere tecniche ed infrastrutturali, nonchè per l'attuazione delle aree verdi di isolato e di arredo urbano.

Le aree libere saranno inedificabili e convenientemente sistemate a prato, giardino, orto o pavimentate, è vietata la formazione di depositi ed accumuli di materiali.

Le previsioni del P.R.G. si attuano, di norma, con interventi diretti tramite permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A. salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi (Piani Esecutivi Convenzionati o Piani di Recupero) quando le infrastrutture tecniche e sociali delle aree risultano insufficienti o quando sia necessaria una ristrutturazione del tessuto urbanistico esistente ossia la demolizione e ricostruzione estesa ad un fabbricato plurifamiliare o ad un complesso di fabbricati.

Gli interventi, ammessi sugli edifici esistenti, sono esclusivamente i seguenti:

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 2) demolizioni superfetazioni;
- 3) restauro e risanamento conservativo;
- 4) ristrutturazione interna senza aumento delle superfici utili di calpestio;
- 5) variazioni di destinazione d'uso compatibili con le strutture esistenti degli edifici e con le destinazioni di zona che non comportino aumento del carico urbanistico.

- In ogni caso potranno essere utilizzate a fini residenziali solo le strutture facenti parte sostanziale del corpo di fabbrica in parte già destinato a residenza;
- 6) realizzazione volumi tecnici per installazione impianti tecnologici alle abitazioni;
 - 7) sistemazioni esterni delle aree di pertinenza degli edifici, ivi comprese le recinzioni;
 - 8) ampliamenti una-tantum di edifici esistenti, fino ad un aumento massimo del 20% del volume residenziale esistente, e comunque non superiore a mc. 120; 70 mc. sono sempre consentiti, salvo il rispetto delle previsioni contenute nelle tabelle di zona e con un rapporto di copertura max di 1/2 per migliorare le situazioni igieniche e distributive;
 - 9) ampliamenti “una tantum” di due fabbricati appositamente individuati nelle tavole di Piano (Tav.16/V4): per il fabbricato ubicato in area RV1 l’ampliamento massimo é di 300mc e per il fabbricato ubicato in area RV3 di mc 150;
 - 10) sul fabbricato esistente indicato in cartografia di Piano (Tav. 16/V15 in scala 1:2000) con la sigla PP3 ed ubicato in ambito RV3 di Fraz. Poggio si concedono: il mutamento d’uso a fini residenziali della superficie esistente con un max di mq 200, un apporto di cubatura una-tantum di + mc 300 e la possibilità di sopraelevazione di metri 1,00 al colmo ed alla gronda;
 - 11) sul fabbricato esistente indicato in cartografia di Piano (Tav. 16/V15 in scala 1:2000) con la sigla PP4 ed ubicato in ambito RV1 in Via XX Settembre si concede un apporto di cubatura una-tantum di + mc 150 per un ampliamento da effettuarsi sulla facciata prospiciente il cortile interno di proprietà e con altezza non superiore al corpo di fabbrica principale esistente;
 - 12) sui fabbricati residenziali esistenti ubicati in ambito RV4 ed indicati in cartografia di Piano (Tav. 16/V16 in scala 1:2000) con tratto nero spesso e la sigla PP5 si ammette l’intervento di demolizione e successiva ricostruzione anche con diverso assetto planovolumetrico e più precisamente al Foglio 12 mappali 25,26,622 per una quota pari a mc 635 e al Foglio 11 mappali 510,520,521,1292,2073,2075 per una quota pari a mc 635 ubicati ai confini della perimetrazione dell’ambito residenziale saturo di vecchio impianto RV4.
 - 13) demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria nel rispetto delle dimensioni del perimetro (inteso come somma di tutti i lati) e di altezza preesistenti per fabbricati unifamiliari, salva la verifica della volumetria massima che non dovrà comunque superare quella risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario;

14) è applicabile il disposto di cui al successivo art.34;

15) nell'area è fatto divieto in tutti i tipi di intervento di:

- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, ringhiere, ecc.);
- sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali in legno o pietra, con elementi di altro materiale;
- sostituire le coperture in coppi con materiali di diverse caratteristiche;
- usare nelle parti in vista dell'edificio materiali, colori, elementi costruttivi di qualunque tipo, diversi da quelli preesistenti o da quelli tradizionali.

I progetti debbono comunque rispettare le seguenti modalità:

- le coperture devono essere ricostruite in coppi o laterizi o tegole laterizie secondo la sagoma ed i particolari architettonici che conservino le caratteristiche tipologiche dell'edificio interessato dall'intervento e più in generale della zona;
- le finestre, balconi, ingressi, luci, scale esterne e comunque ogni elemento progettuale non possono, di norma subire alterazioni contrastanti rispetto a quella originaria;
- le volte, se non in condizioni statiche precarie a tutela della pubblica incolumità, devono essere mantenute ed i solai in legno di pregevole fattura devono essere ripristinati con le caratteristiche tipologiche preesistenti;
- è prescritto il mantenimento della pietra a vista, ove preesistente, intonaci di finitura rustici, ringhiere in ferro conformi al preesistente o se mancanti, non contrastanti con le tipologie di zona.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

- contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà provvedere nell'area di pertinenza dell'intervento, alla sistemazione definitiva delle pavimentazioni, degli spazi a verde, per giardini od orti privati;
- contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà provvedere alla eliminazione di tettoie, baracche, sopraelevazioni ed ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenuta, in sede di rilascio della concessione, incompatibile con l'ambiente;
- per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli

inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi e tinteggiature;

- le esigenze aggiuntive delle abitazioni esistenti potranno essere soddisfatte anche mediante il recupero dei volumi annessi alla residenza quali loggiati, porticati, fienili e stalle;
- quando sia dimostrato che le esigenze aggiuntive delle abitazioni possono essere soddisfatte attraverso il recupero dei volumi esistenti è fatto divieto di realizzare nuovi ampliamenti.

In ogni caso:

- non è ammessa la creazione di nuove scale aggettanti rispetto al filo dei balconi o formanti maniche interne;
- la chiusura dei volumi riutilizzati dovrà essere effettuata senza alterare i caratteri tipologici della preesistenza. In particolare in presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico la loro chiusura potrà essere effettuata mediante vetrata interna che lascia chiaramente in vista il disegno di facciata originario;
- il tamponamento con muratura dovrà essere eseguito nello stesso materiale delle preesistenze (pietra, mattoni pieni a vista o muratura intonacata e tinteggiata);
- le coperture dovranno essere di tipo tradizionale con sporgenza realizzate in travi lignee passafuori lasciati a vista, eventualmente rifiniti sulla facciata superiore con tavole di legno; oppure con cornicione sagomato in muratura;
- eventuali nuovi balconi dovranno essere realizzati con tecniche e disegno tradizionali ed avere un aggetto non superiore a mt. 1,20;
- le aperture dovranno avere taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti e persiane in legno

16) le esigenze supplementari per superfici di deposito, magazzino, sosta coperta, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- il nuovo inserimento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici

esistenti con esclusione tassativa di maniche interne, salve le norme successive;

- la nuova costruzione non potrà superare i 60 mq. di superficie coperta, computata al lordo dei bassi fabbricati già esistenti, e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali: murature portanti in mattoni a vista o intonacati ovvero in legno o ferro, struttura del tetto in legno o ferro, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno o ferro;
- la superficie coperta risultante, computata includendo tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non dovrà essere superiore ad 1/2 della totale superficie fondiaria;
- l'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quella dei fabbricati preesistenti e circostanti; in difetto di riferimenti l'altezza massima ammessa è di mt. 2,50 su di un unico piano come definita dal successivo Art. 37
- dovranno essere rispettate le distanze previste dalle tabelle di zona; è ammessa la costruzione a confine, previo assenso del confinante e fatta salva la verifica delle altre distanze previste;
- sono tassativamente da escludersi strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, copertura) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

Sul fabbricato esistente ubicato in località Roà Sottana contrassegnato con apposita simbologia (▲) sulla Tav. 16/V12 si impone l'intervento di demolizione senza ricostruzione.

Sul fabbricato esistente indicato in cartografia di Piano (Tav. 16/V19 in scala 1:2000) con la sigla PP.8 ed ubicato in ambito RV3 di Fraz. Poggio si concedono: il mutamento d'uso a fini residenziali della superficie esistente pari a mq 33 e mc 91 ed un apporto di cubatura una-tantum di + mc 500 con la possibilità di realizzare un fabbricato a due piani fuori terra.;

Art. 14 - Aree residenziali esistenti e di completamento R.C

Le aree residenziali esistenti di più recente edificazione sono le zone urbanizzate destinate, nel rispetto delle previsioni del P.R.G., dei vincoli e indici contenuti nelle N.T.A. e nelle relative tabelle di zona, prevalentemente alla nuova residenza o all'ampliamento di quella esistente.

In esse sono ammessi usi sussidiari ed attività compatibili con la destinazione abitativa di cui al precedente art. 10.

Le previsioni del P.R.G. si attuano, di norma, con interventi diretti tramite permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A. fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi (Piani Esecutivi Convenzionati) quando le infrastrutture tecniche e sociali delle aree risultano insufficienti o quando sia necessaria la demolizione e ricostruzione estesa ad un fabbricato plurifamiliare o ad un complesso di fabbricati.

Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate in sede di formazione di Programma Pluriennale di Attuazione o con specifiche delibere consiliari ai sensi dell'Art-32, 2° comma e Art.34, 1° comma della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazione.

Nel rispetto delle presenti norme e delle tabelle gli interventi ammessi sono i seguenti:

- 1) interventi sui fabbricati esistenti:
 - adeguamento di altezza dei piani preesistenti, nei limiti di cui al successivo articolo 34;
 - ristrutturazione senza alterazione di volumetria, salvo per quanto previsto al punto precedente;
 - parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;
 - demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria nel rispetto delle dimensioni del perimetro (inteso come somma di tutti i lati) e di altezza preesistenti per i fabbricati unifamiliari salva la verifica della volumetria massima che non dovrà comunque superare quella risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario;

- utilizzazione per fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel nucleo abitativo preesistente;
- modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente e comunque non superiore a 40 mq; 25 mq. di superficie utile sono comunque consentiti. Sono fatte salve le prescrizioni fissate nelle tabelle di zona.
- ampliamento “una tantum” di due fabbricati appositamente segnati sulla cartografia di piano (Tav. 16/V4); per il fabbricato ubicato in area RC1 l’ampliamento massimo é di mc 520 e per il fabbricato ubicato in area RC14 mc 500.

Le esigenze supplementari per superficie di deposito, magazzino, sosta coperta, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie purchè siano rispettate le seguenti condizioni:

- il nuovo inserimento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti con esclusione tassativa di maniche interne, salve le norme successive;
- i fabbricati di cui trattasi non potranno superare i 60 mq. di superficie coperta, computata al lordo dei bassi fabbricati già esistenti, e dovranno essere eseguiti con tecniche e materiali simili ai tradizionali: murature portanti in mattoni a vista o intonacati ovvero in legno o ferro, struttura del tetto in legno o ferro, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno o ferro;
- la superficie coperta risultante, computata includendo tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti con termini formanti la proprietà, non dovrà essere superiore ad 1/2 della totale superficie fondiaria;
- l'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quella dei fabbricati preesistenti e circostanti; in difetto di riferimenti l'altezza massima ammessa è mt. 3,00 su di un unico piano ;
- le distanze da rispettare sono quelle previste dalle tabelle di zona. E' ammessa la costruzione a confine previo assenso del confinante e fatta salva la verifica delle altre distanze previste;

- sono tassativamente da escludersi strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, copertura) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

2) Interventi per la realizzazione di nuove costruzioni sui lotti liberi individuati nella Cartografia di Piano.6

In essi sono ammessi interventi diretti solo se gli stessi, alla data di entrata in vigore del P.R.G. risultano serviti di accesso diretto da via pubblica o di uso pubblico, nonchè già dotati di infrastrutture tecniche, ovvero quando il concessionario le realizzi contestualmente al fabbricato. Tali interventi dovranno rispettare le tipologie edilizie prevalenti e l'indice di utilizzazione massimo previsto dalle relative tabelle di zona.

Si dovrà limitare l'apertura di nuovi accessi; ogni nuovo lotto edificabile individuato lungo la viabilità provinciale dovrà prevedere un solo accesso sulla stessa privilegiando sempre l'accesso ai lotti attraverso strade alternative ove esistenti.

La normativa specifica è articolata dal Regolamento Edilizio e secondo i disposti degli Artt. 40, 41, 42, dovranno comunque essere mantenuti gli allineamenti e le tipologie degli edifici contigui esistenti.

Le altezze massime e i limiti massimi di confrontanza e di distanza dai confini sono fissati dalle Tabelle di zona.

Così come espresso dal 3° comma del presente articolo, nella zona residenziale di completamento R.C.12 indicata sulla cartografia di Progetto Tav. 16/V8 il lotto libero edificabile dovrà, in deroga a quanto sopra esposto, essere realizzato mediante strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) in quanto la sua attuale dotazione di infrastrutture tecniche e sociali risulta insufficiente.

La dotazione di aree da destinarsi a parcheggi ed a verde attrezzato potrà comunque essere diversamente disposto da quella individuata sulla citata planimetria di progetto.

Il fabbricato contrassegnato con la sigla PP6 ubicato nell'ambito residenziale RC8 è sottoposto a demolizione, la relativa volumetria (mc 690) verrà ad essere rilocalizzata nell'adiacente lotto libero contrassegnato con il n°1 sottoposto a Permesso di Costruire Convenzionato ex-art.49,5°comma L.R.56/77 e s.m.i. come prescritto nella Tabella di zona n°17 (RC8)

Art. 15 - Aree residenziali di nuovo impianto (A.E.)

Le aree a destinazione residenziale di espansione sono quelle prive di infrastrutture pubbliche e individuate per l'ampliamento dell'aggregato urbano.

In esse il P.R.G. si attua per mezzo di Piani Esecutivi Convenzionati, di cui all'Art. 43 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni estesi a tutta l'area o sub-aree delimitate in sede di formazione del P.P.A. o da delibere consiliari, ai sensi dell'Art. 32 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, salvo quanto riportato in tabella di zona.

Nelle aree residenziali di nuovo impianto l'indice di fabbricabilità territoriale è fissato nella misura di 0,70 mc/mq., con una concentrazione fondiaria massima di 1,00 mc/mq, salvo quanto riportato in tabella di zona.

La distanza tra gli edifici non potrà essere inferiore al ribaltamento dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10; la distanza dai confini di proprietà dovrà essere almeno pari alla metà dell'altezza del fronte corrispondente e potrà essere inferiore a mt. 5.

La realizzazione urbanistica, di tali aree, come prevista dal presente Piano Regolatore Definitivo è comunque subordinata all'osservanza delle indicazioni e delle prescrizioni contenute al riguardo nell'allegata relazione geologico - tecnica e ai disposti dell'art. 31 delle presenti N.T.A.

L'individuazione topografica operata dalle Tavole di Progetto di P.R. delle aree per servizi di cui all'art. 21 della legge n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, può essere diversamente disposta, nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo, fermo restando la quantità complessiva prevista.

Tale quantità potrà anche essere monetizzata in sede di convenzionamento con il comune, per la quota parte derivante dai punti a) e b) del 1° comma dell'Art. 21 L.R. 56/77 pari a 10mq. per abitante teorico per opere urbanizzazione secondaria.

Dovranno comunque essere sempre previste e cedute gratuitamente al Comune le aree per parcheggi pubblici e verde attrezzato a parco,gioco e sport,pari a mq 15/abitante.

Art. 16 - Aree a verde privato

Sono quelle parti di territorio già impiantate a giardini o parchi.

In tali aree, indicate nelle tavole del P.R.G., è obbligo il mantenimento e la formazione del verde per giardini e parchi privati.

Le colture legnose esistenti non potranno essere in nessun caso indebolite o abbattute se non per il risanamento ecologico.

In queste aree sono ammesse costruzioni per il miglioramento del verde: esse dovranno avere una superficie coperta non superiore a 20 mq. , un numero limitato di aperture ed altezze utili interne non superiori a m. 2,50; potranno essere destinati esclusivamente al ricovero degli attrezzi agricoli necessari alla coltivazione delle aree a verde privato; saranno ammesse solo in numero giustificato all'entità della superficie da coltivare: 1 ogni 1000 mq. di area verde; dovranno essere realizzate in muratura intonacata o in mattoni a vista o in legno, con copertura a falde inclinate e manto in elementi di laterizio o color laterizio; dovranno rispettare le distanze minime dai confini di proprietà (mt. 5,00); è ammessa la costruzione a confine previo assenso del confinante.

Gli eventuali volumi esistenti possono essere mantenuti con interventi di manutenzione e ristrutturazione senza variazione di destinazione d'uso.

E' altresì consentita l'esecuzione di piccole attrezzature sportive e di uso strettamente privato quali: piscine, campi da tennis, gioco bocce, gioco bimbi ecc.

Art. 17 - Aree destinate ad insediamenti produttivi

Le aree per insediamenti produttivi (18-18bis-19) sono destinate agli edifici, alle attrezzature e agli impianti per lo svolgimento di attività industriali, artigianali e commerciali,(sono ammessi esercizi di vicinato di cui alla L.R. n° 28/99 fino a mq 150 di superficie di vendita per il settore alimentare ,non alimentare e misto) con le limitazioni di cui al successivo quarto comma; sono fatte salve le disposizioni dei commi secondo e terzo del presente articolo.

Nelle aree di cui al presente articolo è altresì ammessa la realizzazione di edifici o parti di edifici, attrezzature ed impianti per lo svolgimento di attività connesse con gli insediamenti produttivi, quali uffici, magazzini, depositi, silos, rimesse; è parimenti ammessa la realizzazione di costruzioni, attrezzature ed impianti per attività sportive, ricreative, socio-culturali rivolte principalmente agli addetti alle attività produttive.

Nelle aree di cui al presente articolo è pure ammessa la realizzazione di residenze purché strettamente connesse con l'attività produttiva. Le unità abitative non dovranno essere più di due ed avere una superficie utile massima complessiva non superiore a 200 mq.

Nelle aree di cui al presente articolo non è consentita la realizzazione né il recupero edilizio di costruzioni, attrezzature ed impianti di qualsiasi tipo destinate ad insediamenti produttivi che comportino il rischio di incidenti rilevanti, o il deposito o il trattamento in qualunque forma di rifiuti di qualsiasi tipo, o la combustione di rifiuti o di derivati dai rifiuti di qualsiasi tipo, o la produzione industriale - mediante termocombustione e/o gassificazione pirolitica - di energia destinata ad autoconsumo o da cedere a terzi, o che producano effetti inquinanti; nelle aree medesime non sono in ogni caso consentiti insediamenti che comportino o producano i rischi, le attività o gli effetti sopra elencati, indipendentemente dalla necessità o meno di opere edilizie e dai caratteri delle stesse.

Sull'esistenza delle condizioni di cui al precedente comma, che non consentono l'intervento o l'insediamento, si pronuncia il Consiglio Comunale con apposito motivato provvedimento.

Le aree per insediamenti produttivi si dividono in:

- 1) aree destinate ad insediamenti industriali esistenti che si confermano;
- 2) Area destinata ad insediamenti produttivi di riordino e di completamento;
- 3) aree destinate ad insediamenti produttivi industriali di nuovo impianto

Le prescrizioni particolari per le tre classificazioni suddette sono riportate nei successivi articoli.

Art. 18 - Aree destinate ad insediamenti industriali esistenti che si confermano (P.E.)

La destinazione d'uso prevalente di queste aree è quella prevista dall'Art. 17 delle presenti norme.

In queste aree sono ammessi interventi edilizi diretti, concernenti opere di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento delle unità produttive esistenti.

In queste aree sono pure ammesse le costruzioni di cui al 2° e 3° comma del precedente articolo 17 .

In tutte le aree ad eccezione dell'area P.E.4 sono ammessi interventi edilizi di ampliamento o ristrutturazione globale con le seguenti prescrizioni:

- 1) il rapporto massimo di copertura per ogni lotto deve essere pari a 1/2 della superficie fondiaria;
- 2) la distanza minima dai confini ~~pari all'altezza del fabbricato e mai inferiore a ml. 6,00~~; =mt.5,00 oppure mt.0,00 per costruzioni in aderenza .Per edifici aventi un'altezza superiore a mt.10,00 la distanza dai confini di proprietà deve essere almeno pari alla metà dell'altezza del fabbricato;
- 3) la distanza minima dal confine stradale: sui fili preesistenti di fabbricati o mai inferiore a ml. 7,50 e mt 10,00 dalle strade provinciali;
- 4) per gli edifici destinati alla residenza ammessi come indicati al precedente art. 17 deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 25 mq. per ogni 100 mc. di costruzione;
- 5) dovrà essere garantita una dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi pari al 10% della superficie fondiaria, ai sensi dei disposti di cui all'Art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Nell'area P.E.4 gli interventi sono subordinati alla stipula di atto unilaterale ai sensi del 5° comma art.49, L.R. 56/77 e s.m.i. dal quale risulti l'impegno dei richiedenti ad eseguire a loro cura e spese le opere di urbanizzazione primaria individuate in cartografia (Tav. 16/V4) e a cedere gratuitamente al Comune secondo un progetto delle opere stesse approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Gli interventi da attuarsi in area PE4 dovranno rispettare le prescrizioni del precedente 4° comma.

Limitatamente alla porzione di area produttiva PE3 delimitata in cartografia con specifica perimetrazione è concesso un Rapporto di Copertura pari al 60% della relativa Superficie Fondiaria.

ART. 18 bis - Area destinata ad insediamenti produttivi di riordino e completamento (P.R.)

La destinazione d'uso prevalente di quest'area è quella prevista dall'art. 17 delle presenti norme; relativamente ai nuovi insediamenti non è ammessa la destinazione commerciale .

In quest'area sono pure ammesse le costruzioni di cui al 2° e 3° comma dell'art. 17 delle presenti norme.

Gli interventi di nuova costruzione da attuarsi nelle aree libere sono subordinati a stipula di atto unilaterale di impegno, ai sensi del 5° comma art. 49 L.R. n. 56/77 e s.m.i. dal quale risulti l'impegno dei richiedenti ad eseguire a loro cura e spese tutte le opere di urbanizzazione mancanti secondo un progetto esecutivo delle opere stesse approvato dalla Commissione Edilizia e alla dismissione gratuita necessaria alla realizzazione di parcheggi e di aree verdi attrezzate secondo le quantità ed ubicazione individuate sulla planimetria di progetto (tav. 16/V8).

Tutti gli interventi dovranno essere attuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- rapporto massimo di copertura pari a $\frac{1}{2}$;
- distanza minima dai confini;=mt 5,00 oppure mt.0,00 per costruzioni in aderenza .Per edifici aventi un'altezza superiore a mt.10,00 la distanza dai confini di proprietà deve essere almeno pari alla metà dell'altezza del fabbricato;
- distanza minima dal confine stradale pari a mt 15,00;
- per gli edifici destinati alla residenza ammessi come indicati al precedente art. 17 deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 25 mq per ogni 100 mc di costruzione;
- la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti per parcheggi ed aree verdi attrezzate dovrà essere prevista nel 10% della superficie fondiaria, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/77.

Per l'area produttiva di riordino e completamento PR1 (D) inserita con la Variante Parziale n°12 nel Capoluogo, nelle vicinanze della rotatoria fra la Strada Provinciale per Lesegno e la Strada Provinciale per Roccacigliè, indicata con la sigla D e

destinata all'insediamento di un distributore di carburante, oltre ai parametri contenuti nel presente articolo valgono le seguenti prescrizioni:

- Oltre alle attrezzature ed ai manufatti funzionali all'attività principale di distribuzione dei carburanti (colonne erogatrice, ufficio del gestore, piccoli ripostigli, serbatoi, pensiline di copertura...), sono ammesse – fermo restando specifiche esclusioni previste da leggi di settore e previo conseguimento delle autorizzazioni del caso – le seguenti destinazioni:
 - a) piccola officina di riparazione veicoli
 - b) lavaggio auto
 - c) servizi igienici
 - d) posto telefonico pubblico
 - e) vendita accessori auto
 - f) giornali e tabacchi
 - g) bar

- Sono consentiti interventi di nuova costruzione nel rispetto del rapporto di copertura complessivo massimo pari al 50% e comunque non superiore a mq 150 di superficie utile lorda per le destinazioni di cui alle lettere a), d), e) f) e 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 lavaggio auto.

- Sono fatte salve le norme di indirizzo programmatico per la realizzazione della rete distributiva dei carburanti per autorizzazione e le prescrizioni specifiche della Legge Regionale 23.04.1999 n°8, poiché da ritenere prevalenti rispetto alle presenti norme, qualora in contrasto.

- Dovrà essere realizzata e ceduta gratuitamente o asservita ad uso pubblico l'area a parcheggio contrassegnata con la sigla P1. Dovrà essere previsto un unico accesso sulla S.P.60 da concordare preventivamente con la Provincia – Settore Viabilità.

- ~~Dovrà essere concordati con la Provincia – Settore Viabilità l'innesto stradale funzionale al Distributore Carburanti.~~ Gli innesti stradali funzionali al distributore carburanti dovranno essere ubicati a non meno di mt.15,00 dalla rotonda esistente previo accordo con la Provincia –Settore Viabilità.

Art. 19 - Aree destinate ad insediamenti produttivi industriali di nuovo impianto

La destinazione d'uso prevalente di queste aree è quella prevista dall'Art. 17 delle presenti norme.

In tali aree gli interventi sono subordinati alla formazione di un Piano Esecutivo convenzionato esteso all'intera area con le seguenti norme:

- il rapporto massimo di copertura per ogni lotto deve essere pari a 1/3 della superficie fondiaria;
- la distanza minima dai confini = ~~H fabbricato e mai minore di 5 mt.~~; mt 5,00 oppure mt.0,00 per costruzioni in aderenza .Per edifici aventi un'altezza superiore a mt.10,00 la distanza dai confini di proprietà deve essere almeno pari alla metà dell'altezza del fabbricato;
- la distanza minima dal confine stradale mt. 7,50 e mt 10,00 dalle strade provinciali;
- per gli edifici destinati alla residenza ammessi come indicati al precedente articolo 17 deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 25 mq. per ogni 100 mc. Di costruzione;
- la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita pari al 20% della superficie destinata ai nuovi insediamenti, ai sensi dell'art 21 della L.R. 56/77 fatto salvo quanto riportato nelle singole Tabelle di Zona.

Tale quantità minima dovrà essere comunque reperita anche se non ne è data indicazione cartografica sulle planimetrie di Progetto Tavv. 15 - 16.

ART. 19 bis - Aree di rispetto alle aree produttive

Sono le aree agricole individuate per salvaguardare le future espansioni delle aree produttive.

Queste aree sono inedificabili, in esse sono ammesse esclusivamente attività agricole e silvo-pastorali.

L'area inserita con la Variante Parziale n° 15 e con la Variante Parziale n°18 in adiacenza all'area produttiva PE6 è inedificabile ; è ammessa la regolarizzazione della morfologia e l'andamento altimetrico naturale del suolo intesa come semplice livellamento della stessa finalizzata all' utilizzo come stoccaggio temporaneo dei manufatti realizzati nella confinante area produttiva PE6.

Nella realizzazione degli interventi di regolarizzazione morfologica si prevede che venga mantenuto almeno il 30% della superficie fondiaria non pavimentato, con un massimo del 20% mantenuto a prato o prato arborato e un minimo del 10% sistemato con piantumazioni arboree ed arbustive addensate volte a realizzare zone o fasce di vegetazione naturale. Le superfici occupate da opere in verde dovranno essere ubicate lungo i fronti rivolti verso la viabilità e verso le aree agricole.

Le specie arboree e arbustive di previsto impianto dovranno appartenere alla vegetazione locale, escludendo specie esotiche di esclusivo valore ornamentale, e dovranno essere preferibilmente a chioma ampia e crescita veloce, al fine di favorire la presenza di entomofauna ed avifauna.

Ad integrazione di quanto qui non riportato valgono le prescrizioni di cui agli articoli 6.1 , 6.2 , 6.3 .

Art. 20 - Area destinata ad attività estrattive

Il P.R.G.C. individua le aree per attività estrattive delle cave esistenti.

Per le modalità di autorizzazione e per la concessione comunale per l'installazione di impianti e stoccaggio di materiali inerti, e per le prescrizioni particolari che regolano la materia si fa riferimento alla L.R. n. 69 del 22/11/1978 "Coltivazione di cave e torbiere" che qui si intende integralmente trascritta.

Gli impianti fissi in ampliamento e di nuova realizzazione devono inoltre rispettare le distanze dalla viabilità stradale e ferroviaria nonché dei corsi d'acqua, imposte dalle presenti N.T.A. per le zone rurali e più precisamente dall'Art. 43, devono inoltre essere rispettate le prescrizioni riportate nelle relative Tabelle di Zona e nella relazione geologico-tecnica redatta dal dott. Geol. A. Acquarone.

Art. 21 - Aree per attrezzature turistiche e di servizio (A.T.)

Il P.R.G. individua due aree da adibire ad attrezzature turistico-alberghiere e di servizio.

In queste aree è ammesso il miglioramento e l'ampliamento delle strutture esistenti adibite a ristorante, albergo e dancing e la nuova costruzione di strutture ricettive.

Sul fabbricato esistente all'interno dell'area A.T.1 è consentita anche la demolizione e successiva ricostruzione con il recupero della volumetria esistente anche con diverso assetto planivolumetrico.

Gli interventi di cui al precedente 2° comma sono ammessi secondo le modalità ed i parametri riportati nelle relative tabelle di zona. Dovranno inoltre essere garantite una dotazione minima di aree a servizio secondo le seguenti quantità:

- 1) mq. 15 per posto letto da attrezzare a verde e parcheggi nelle misure indicate dall'Art. 21 punto I lettere c) e d) della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- 2) mq. 2,50 per ogni posto a sedere per parcheggi così come previsti dall'art. 21 punto I lettera d) legge regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Ogni intervento dovrà inoltre essere inserito nel rispetto delle prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica redatta dal geol. Dott. A. Acquarone.

Art. 22 - Aree agricole

Le aree agricole sono quelle destinate esclusivamente alle attività dirette alla coltivazione, all' allevamento del bestiame, alla silvicoltura o ad esse connesse, quali la trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli od associati, purchè non abbiano caratteristiche industriali o commerciali.

E' consentita l' esecuzione di piccole attrezzature sportive e di uso strettamente privato quali: piscine, campi da tennis, gioco bocce, gioco bimbi ecc. e di ricovero attrezzi e arredi da giardino, tettoie, dehors, pergolati, gazebo, forni, barbecue e manufatti in genere destinati all' utilizzo delle aree verdi. Per tali attrezzature e ricoveri non è consentita la destinazione a residenza e funzioni accessorie, quali garages, depositi di merci, lavanderie, laboratori. Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- superficie coperta massima: mq. 15,00, al lordo di analoghe costruzioni esistenti, per l' intera area di pertinenza del fabbricato principale destinato a residenza, attività ricettive o ricreative;
- altezza massima: mt. 3,00;
- devono essere rispettate le distanze dalle strade pubbliche definite per le varie zone dalle presenti norme; relativamente alle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati devono essere rispettate le norme in materia contenute nel Codice Civile;
- le strutture chiuse e aperte dovranno essere realizzate in muratura intonacata, pietra, legno, ferro pieno lavorato; è vietato l' uso di materiali poveri o di recupero, quali lamiera, plastica, compensato, truciolato. I serramenti dovranno essere in legno o ferro e con tetto a due falde e manto di copertura in cotto;
- le costruzioni suddette sono consentite "una tantum" in deroga agli indici di densità edilizia fondiaria.

Sono inoltre compatibili con la funzione agricola le seguenti destinazioni: residenza civile permanente e saltuaria, residenza agrituristica, commercio al dettaglio (esercizi di vicinato max mq 150 di superficie di vendita dei prodotti ottenuti in prevalenza dalla coltivazione o allevamento nei propri fondi), bar, ristoranti, pensioni ed attività terziarie al servizio del territorio rurale ed attività per il tempo libero e lo svago consistenti in piccole attività al servizio del territorio rurale che non comportino sostanziali modifiche allo stato naturale dei luoghi o richiamino un elevato numero di frequentatori

Per tutte queste destinazioni d'uso non sono previste nuove costruzioni ma il riuso di edifici rurali esistenti, non più utilizzati a fini agricoli e per i quali non è ammessa la variazione di destinazione d'uso, con esclusione dei volumi agricoli specialistici (allevamenti, depositi) in quanto per tipologia o per ingombro non sono riconducibili ad usi residenziali.

Il rilascio del permesso di costruire , D.I.A. o S.C.I.A. relativo agli interventi di recupero di cui al 4° comma è subordinato alla stipula di un atto di impegno del richiedente dal quale risulti che il Comune non è tenuto a fornire al fabbricato alcuna dotazione di opere di urbanizzazione e prestazione di servizi pubblici. Le opere di urbanizzazione necessarie verranno realizzate a cura e spese del concessionario e il loro costo non potrà essere scomputato dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione che il richiedente dovrà corrispondere interamente al Comune.

In tali aree i titoli abilitativi per l'edificazione delle residenze rurali e delle strutture agricole sono rilasciate unicamente alle categorie di persone indicate al 3° comma dell'Art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni; per quanto concerne le strutture agricole necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni delle aziende configurabili come attività agricola ai sensi dell'Art. 2135 del Codice Civile le relative concessioni potranno essere rilasciate ai proprietari dei fondi o a chi ne abbia titolo.

L'edificabilità di strutture tecniche si intende riferita ad opere destinate a:

- ricovero ed allevamento del bestiame;
- serbatoi idrici;
- ricovero attrezzi o macchine agricole;

- raccolta, lavorazione, conservazione dei prodotti agricoli derivanti dalla conduzione del fondo.

Le strutture tecniche aziendali:

- non possono superare gli otto metri di altezza, eccezion fatta per i silos e per le altre opere tecniche che richiedono - per la loro natura - maggiore altezza;
- devono, quando si tratti di stalle del tipo aziendale e non intensivo, o concimaie, rispettare le distanze imposte dall'Art. 23 delle presenti N.T.A.;
- devono essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione, tenuto conto del regime dei venti e della ubicazione del nucleo abitativo eventualmente adiacente.

Possono altresì essere imposti piantamenti di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale:

- il rapporto di copertura, riferito al lotto relativo al fabbricato in progetto, non può essere superiore ad un terzo;
- la distanza minima dai confini è di metri cinque;
- rispetto ai fabbricati esistenti la costruzione di strutture tecniche che non siano stalle, allevamenti o concimaie, è consentita in aderenza o a non meno di 10 metri.

Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco dell'atto di impegno dell'avente diritto che preveda quanto stabilito al 7° comma dell'Art. 25 della L.R. 56/77. Tale atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del Concessionario sui registri della proprietà immobiliare; sono fatti salvi i disposti di cui al 9°, 10°, 11° comma del già richiamato art. 25 della L.R. 56/77.

La costruzione di fabbricati residenziali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa;
- l'accesso all'edificio, deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;

- l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privato; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico - sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
- il rapporto di copertura rispetto al lotto non sia superiore ad un terzo;
- l'altezza dell'edificio non superi i due piani (8 metri) e disti dai confini di proprietà in misura non inferiore ai cinque metri e da altri edifici non meno di dieci metri.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i limiti stabiliti dal 12' comma dell'Art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni riferiti alle colture in atto o in progetto; in particolare:

- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq.;
- terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 per mq. ;
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc. 0,001 per mq. per abitazioni non superiore a 500 mc. per ogni azienda.

Ai fini del computo dei volumi edificabili è ammesso accorpamento di singole aree non contigue di una stessa azienda agricola, al lordo dei volumi abitativi già esistenti.

Inoltre:

- non è consentito l'accorpamento con aree non pertinenti per coltura in atto, all'azienda agricola interessata
- non sono computabili, ai fini del calcolo della superficie, i terreni catastalmente classificati "incolti ed abbandonati";
- sono computabili i terreni non contigui formanti un'unica azienda agricola, ancorchè siti in territorio di un Comune limitrofo. In tal caso l'accorpamento dei volumi avverrà sull'area di un solo Comune.

Quando si tratti di cooperative o associazione, agricole regolarmente costituite per l'allevamento di animali o per la trasformazione e conservazione di prodotti agricoli, è consentito realizzare anche l'alloggio di servizio custodia.

In tal caso l'edificio abitativo dovrà insistere sul lotto che comprende la struttura tecnica e non potrà superare i 450 mc.

Gli interventi sulle costruzioni esistenti sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

- a) è sempre consentito il consolidamento e la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento. Questi ultimi dovranno avvenire nel rispetto dei parametri fissati per la nuova edificazione;
- c) gli edifici originariamente abitativi possono essere restaurati o ristrutturati, con assoluta esclusione di demolizioni e ricostruzioni esterne, nei limiti della volumetria e delle dimensioni perimetriche preesistenti; l'altezza potrà essere modificata soltanto in applicazione all'articolo 34 delle presenti N. T.A.

E' sempre consentita l'aggiunta dei volumi tecnici necessari per migliorare le condizioni igieniche e per l'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze dell'abitazione, in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e qualora a tal fine non siano utilizzabili i volumi di cui al punto successivo.

Nella ristrutturazione dell'edificio abitativo potrà essere utilizzata a fini residenziali ed entro i limiti di cui al punto precedente anche la porzione di strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nella parte abitativa e l'intervento sia tecnicamente indispensabile per recuperare condizioni di abitabilità minime in funzione di residenze unifamiliari. Ogni intervento è subordinato al rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive della zona, valutate dalla Commissione Edilizia e da questa prescritte anche in relazione ai materiali da usare;

- d) gli interventi di cui alla lettera che precede sono ammessi soltanto quando esistano o siano contestualmente realizzati gli allacciamenti all'acquedotto, anche se privato, all'energia elettrica e sia previsto un sistema di smaltimento degli scarichi che salvaguardi condizioni di igiene adeguate.

Gli accessi viari, pedonali o carrabili, devono essere mantenuti nelle condizioni esistenti al momento dell'intervento, salva diversa valutazione della Commissione Edilizia e l'esecuzione delle opere come sopra consentite non costituisce titolo per chiedere la modifica di tali accessi;

- e) sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende stesse, individuati sulla cartografia definitiva di P.R.G., sono ammessi interventi di cui alle lettere c) e d), volti al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, anche con destinazione residenziale, previo rilascio di permesso di costruire diretto ,D.I.A. o S.C.I.A. anche a soggetti diversi da quelli precisati al terzo comma dell' Art. 25 della L.R. 56/77 .

Relativamente ai predetti edifici, il cui stato di conservazione statico nel tempo sia ulteriormente deteriorato, (riconducendosi quindi alla fattispecie di cui al 10° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77) è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione nel luogo in cui insistono oppure in altra parte, solo nel caso in cui ragioni di carattere idrogeologico adeguatamente documentate impongano l'abbandono dell'originario luogo di insediamento; in questo caso la ricostruzione deve avvenire con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- traslazione max entro un raggio di mt. 100 misurato dal perimetro esterno del fabbricato stesso;
- ricostruzione in area agricola ricadente in una classe di rischio geomorfologico che ammetta la realizzazione di nuovi fabbricati residenziali e contestuale abbattimento dell'edificio;
- deve essere rispettata la volumetria originaria con ampliamento max del 20% per adeguamento igienico-sanitario e funzionale distributivo.

Sempre ai fini del recupero del patrimonio edilizio degradato , è consentito procedere , anche dopo l'approvazione del presente P.R.G.C. Definitivo e senza che ciò costituisca variante al Piano stesso, alla individuazione di ulteriori interventi puntuali a scopo agri turistico a mezzo specifico atto deliberativo della Giunta Comunale.

In ogni caso è comunque vietato ogni insediamento in compatibile con l'attività agricola e con i caratteri ambientali della zona;

- f) per gli edifici esistenti sul territorio comunale ed adibiti ad uso abitativo per residenze extragricole, non individuati sulla cartografia di Piano sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - adeguamento igienico-sanitario e di altezza dei piani preesistenti, nei limiti del successivo Art. 34;

- ristrutturazione edilizia senza alterazione della volumetria salvo quanto disposto al punto precedente;
- parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;
- modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente; 25 mq. di superficie utile sono comunque consentiti fatte salve le prescrizioni fissate nelle tabelle di zona.

Inoltre le esigenze supplementari per superficie di deposito, magazzino, sosta coperta, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- i fabbricati di cui trattasi non potranno superare i 60 mq. di superficie coperta computata al lordo dei bassi fabbricati già esistenti e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali murature portanti in mattoni a vista o intonacati ovvero in legno o ferro, struttura del tetto in legno o ferro, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno o ferro;
 - l'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quelle dei fabbricati esistenti e circostanti; in difetto di riferimenti l'altezza massima ammessa è di 3,00 m su di un unico piano
 - le distanze da rispettare sono quelle previste dalle tabelle di zona. E' ammessa la costruzione a confine previo assenso del confinante e fatte salva la verifica delle altre distanze previste;
 - sono tassativamente da escludersi strutture di elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, coperture) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.
- g) sui fabbricati individuati in aree agricole ad uso allevamento zootecnico del tipo intensivo sono ammessi gli interventi di cui al successivo articolo.

Gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica redatta dal dott. Geol. A.Acquarone.

Sul fabbricato residenziale esistente ubicato in Località Gianotti contrassegnato con simbolo **●** in cartografia di Piano (Tav. 15/V12 "Assetto del Territorio Comunale" in

scala 1:5 000) è ammesso un ampliamento una-tantum della volumetria esistente pari a max 300 mc.

Sul fabbricato residenziale esistente ubicato in Frazione Berzide contrassegnato con simbolo ■ in cartografia di Piano (Tav. 16/V12 “Assetto del Capoluogo” in scala 1:2 000) è ammesso un ampliamento una-tantum della volumetria esistente pari a max 500 mc.

Prescrizione puntuale n. 7: nell'area situata nella Frazione Poggio e individuata con la sigla PP7 (prescrizione puntuale n. 7) sulla tavola n°16 “Assetto del Capoluogo” scala 1:2000 è ammessa la costruzione di un fabbricato ad uso autorimessa, senza possibilità di trasformazione in residenza con superficie coperta massima di mq. 100, e nel rispetto delle seguenti disposizioni:

-dovrà essere eseguito con tecniche e materiali simili ai tradizionali con murature portanti in mattoni a vista o intonacati ovvero in legno o ferro, struttura del tetto in legno o ferro, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno o ferro;

-l'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quelle dei fabbricati esistenti e circostanti; in difetto di riferimenti l'altezza massima ammessa è di 4,00 m su di un unico piano

-le distanze da rispettare sono quelle previste dalle tabelle di zona

-e' ammessa la costruzione a confine previo assenso del confinante e fatte salva la verifica delle altre distanze previste;

-sono tassativamente da escludersi strutture di elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, coperture) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

Art. 23 - Allevamenti di bestiame

Gli allevamenti di bestiame si distinguono in:

- allevamenti aziendali;
- allevamenti industriali.

Gli allevamenti aziendali sono quelli che a norma della vigente legislazione in materia di inquinamento presentano un carico di peso vivo/ha inferiore ai 40 q.li.

Gli allevamenti aziendali sopra definiti, fermo restando il rispetto delle norme igienico - sanitarie in vigore, vengono così normati:

- Bovini allevati in modo tradizionale:
 - Distanza da aree residenziale e dalle A.T.: 100 mt.
 - Distanza da fabbricati residenziali non appartenenti al complesso agricolo: 50 mt.
 - Distanza dall'abitazione del conduttore: 20 mt.
- Suini, sanati avicunicoli:
 - Distanza da aree residenziali e dalle aree A.T.: 300 mt.
 - Distanza da abitazione di terzi: 100 mt.
 - Distanza dall'abitazione del conduttore: 30 mt.
- Gli allevamenti industriali sono quelli che a norma della vigente legislazione in materia di inquinamento presentano un carico di peso vivo/ha superiore ai 40 q.li. Gli allevamenti industriali non potranno essere autorizzati sul territorio comunale se non su apposite aree determinate dal Piano Regolatore Comprensionale, o in mancanza di questo su aree individuate da successivi P.R.G. Comunali o varianti al Piano approvato.

Gli allevamenti industriali, già esistenti sul territorio comunale, devono rispettare, per gli ampliamenti, le distanze sopra riportate e le seguenti prescrizioni:

- dotare gli insediamenti produttivi di impianti di depurazione e di smaltimento;

- gli allevamenti suinicoli che sono caratterizzati da problemi di smaltimento dei rifiuti a causa delle difficoltà che si incontra nella separazione tra le frazioni liquida e solida dovranno indicare in sede di attuazione con esattezza le aree nelle quali avverrà lo smaltimento controllato dei liquami che saranno individuate in un istituendo catasto dei terreni impiegati dai conduttori per lo spandimento;
- su tutta l'area è comunque prescritta per tali tipi di impianti produttivi la depurazione biologica con sistema aerobico o a funghi attivi o con trattamento chimico parziale che fornisca un effluente con caratteri accettabili;
- l'ampliamento di superfici utili (calcolate al lordo delle murature perimetrali) non potrà essere superiore al 20% della superficie coperta utile complessiva con un rapporto massimo di copertura non superiore ad 1/3; devono essere rispettate le distanze di ml. 5,00 dai confini; ml. 10,00 dal fabbricato esistente e ml. 20,00 dalle strade provinciali e comunali, ml. 60,00 dalle autostrade e ml. 30,00 dalle strade statali; la altezza dovrà essere pari a quella esistente.
- L'allevamento suinicolo esistente ubicato in loc. Carpeneta, riconosciuto in cartografia di Piano (Tav. 15/V12 "Assetto del Territorio Comunale" in scala 1:5 000) con apposita perimetrazione, deve rispettare le prescrizioni di cui al presente comma ad esclusione della percentuale di ampliamento (20%) riportata al precedente punto "d" mentre deve essere rispettato il rapporto massimo di copertura che non può essere superiore ad 1/3 dell'area perimetrata.

Art. 24 - Nuclei frazionali rurali

Al fine di disciplinare l'uso del suolo per favorire il raggruppamento delle residenze agricole e di incentivare l'occupazione delle aree coltivate, ai sensi dell'Art. 25 L.R. 5/12/1977, n. 56 e successive modificazioni, secondo comma lettera d) il P.R.G.C. individua nel territorio comunale interessato dal Piano le porzioni di territorio già compromesse in tutto od in parte da attività edilizia spontanea, individuate come nuclei Frazionali Rurali, da normare secondo prescrizioni particolari.

Sono ammessi esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio ai sensi della L.R. 28/99.

Nell'ambito di tali perimetrazioni sono ammesse si i seguenti interventi:

- restauro, risanamento e ristrutturazione oltre alla normale manutenzione e straordinaria;
- costruzione di residenze rurali legate alla conduzione del fondo e nel rispetto degli indici di densità edilizia stabiliti per la zona agricola;
- ampliamento delle residenze agricole tramite il recupero dei rustici esistenti o di parte di strutture tecniche al servizio dell'agricoltura quando tali strutture si integrino nel complesso dell'edificio individuando una tipologia architettonica ben definita e caratterizzante l'edificio stesso; tale ampliamento non dovrà eccedere il 20% della superficie utile residenziale esistente;
- eventuali nuove costruzioni o demolizioni e ricostruzioni devono rispettare la distanza minima di mt. 6 dal ciglio della strada;
- costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini, per deposito attrezzature e derrate agricole necessarie al potenziamento ed ammodernamento delle aziende agricole;
- riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole e loro utilizzazione anche con destinazione residenziale, secondo quando definito dall'Art. 22 comma 12 lettera e) delle presenti norme;
- costruzione di impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori agricoli od associati derivanti delle aziende agricole.

Non è ammessa la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente, nè di attrezzature per l'allevamento industriale secondo le dimensioni definite al precedente articolo.

Per quanto concerne i soggetti che possono richiedere le concessioni per l'edificazione di residenze o di strutture agricole tecniche, all'atto di impegno a cui è subordinato il rilascio delle concessioni e agli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali si fa riferimento a quanto riportato al precedente articolo 22 relativamente alle aree agricole.

La costruzione di fabbricati destinati alla residenza è soggetta inoltre alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere connessa alla conduzione della azienda e giustificata dalle dimensioni e dal numero dei conduttori dell'azienda;
- l'immobile deve essere servito dall'illuminazione elettrica e da acquedotto, anche privato; deve essere inoltre assicurato lo smaltimento delle acque nere secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti.

Sui fabbricati esistenti ubicati all'interno del nucleo frazionale rurale della frazione Galvagni indicati con apposita campitura sulla Tav. 15/V10 "Assetto del Territorio Comunale" in scala 1:5.000 (e nell'ingrandimento alla scala 1:2.000), è ammesso l'intervento della "demolizione parziale", che consiste nella diminuzione in altezza e/o in pianta di volumi esistenti, con conseguente recupero funzionale della restante parte dell'edificio. Sulla porzione di fabbricato recuperabile si applicherà la normativa riferita alle aree in cui ricadono (nuclei frazionali rurali).

Le previsioni inserite con la Variante Parziale n°10 relative alla realizzazione della nuova viabilità comunale e all'ampliamento della sede stradale comunale esistente ubicata nel nucleo frazionale rurale di "fraz. Galvagni" individuate con apposita grafia sulla Tav. 15/V10 "Assetto del Territorio Comunale" in scala 1:5.000 sono sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità.

L'attuazione degli interventi di cui ai due precedenti commi non è subordinata alla formazione di un piano tecnico esecutivo di opere pubbliche, di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni contenute nella relazione Geologico-tecnica redatta dal dott. geol. A. Acquarone.

Art. 25 - Aree inedificabili e ad edificazione condizionata

Sono definite inedificabili le seguenti aree:

- area di rispetto cimiteriale (m. 50 lato nord-ovest, m. 120 lato sud-ovest, m. 100 lato nord e m. 150 sugli altri lati, come riportato sulle tavole di piano ed approvato con parere del CO.RE.SA. espresso nella seduta del 22.07.1999);
- fascia a protezione delle autostrade e delle strade provinciali e comunali (la cui profondità è stabilita dal D.L. 30/4/1992 n. 285 e D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e s.m.i.);
- fascia a protezione delle ferrovie (m. 30 ai sensi del D.P.R. n. 753/80);
- aree in prossimità di fiumi, torrenti, canali (in attesa che il P.R.G. venga adeguato al P.S.F.F. per il fiume Tanaro valgono le fasce corrispondenti alla Classe 3a riportate sulla Carta di Sintesi – Tav. 6 scala 1:10.000, mentre dovrà essere rispettata una distanza di m. 50, misurati dal ciglio superiore della scarpata risultante da un rilievo aggiornato alla data di presentazione del progetto esecutivo, dei seguenti corsi d'acqua: rio del Fo, rio Morej, rio Dalmazzoni, rio Albarej, rio dell'Annunziata, rio Miarino, rio del Pilone, rio Scotto;
- aree boscate;
- aree di rispetto delle sorgenti e pozzi di captazione: (m. 200 ai sensi D.P.R. n. 236/88, tale estensione può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa, seguendo le prescritte procedure);
- aree di rispetto agli impianti di depurazione (m. 100).

Nelle aree di cui sopra sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di volumetria dei fabbricati esistenti, fermo restando quanto specificato ai successivi Artt. 28, 40, 43 e fatta salva l'applicazione dei disposti di cui al successivo Art. 34.

Il territorio comunale è stato suddiviso in diverse classi di edificabilità ai sensi della Circolare P.G.R. n. 7/LAP del 8/5/1996, riportati sulle Tavole di Piano (Tav. 15/V4-16/V4), all'interno delle quali ogni intervento è subordinato al rispetto delle prescrizioni contenute nella relazione geologica tecnica redatta dal dott.geol. A.Acquarone.

Le aree con “strutture colturali a forte dominanza paesistica” (vigneti specializzati caratterizzanti il paesaggio collinare) devono essere salvaguardate e valorizzate. In esse è obbligatorio il mantenimento ed il miglioramento delle colture in atto; eventuali mutamenti di destinazione d’uso potranno essere consentiti solo sulla base di specifiche motivazioni e della comprovata assenza o impraticabilità di soluzioni alternative.

Valgono infine vincoli e prescrizioni di cui all’art. I della Legge 8/8/1985 n. 431 per quanto riguarda:

- i fiumi, i torrenti ed i corsi d’acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di Legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11.12.1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m. ciascuna;
- i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
- le zone gravate da usi civici.

Art. 26 - Strutture tecniche agricole esistenti nelle zone residenziali

Per le strutture tecniche agricole esistenti nelle zone residenziali in uso ad imprenditori agricoli a titolo principale sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Non è comunque consentita la trasformazione delle strutture tecniche esistenti in allevamenti a carattere intensivo o comunque molesti e l'intervento che comporti un potenziamento delle concimaie esistenti nell'ambito delle zone residenziali.

Le strutture tecniche dovranno mettere in atto tutti gli interventi previsti dalle vigenti leggi in materia di igiene e salubrità pubblica.

Art. 27 - Attività tollerate nelle zone residenziali

Ancorché in contrasto con le destinazioni di zona previste nel presente P.R.G. è consentito il proseguimento delle funzioni in atto al momento della adozione del P.R.G. mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Gli edifici a destinazione industriale o di artigianato produttivo, esistenti all'interno di zone improprie e non ricadenti nel centro storico, che ospitano attività produttive funzionanti, possono, per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore del P.R.G., ampliarsi in misura non superiore al 50% della superficie di calpestio, e comunque a 100 mq., salvo diversa indicazione nelle singole tabelle di zona; in ogni caso la superficie coperta non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà. Sono fatte salve le distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade previste per le varie zone.

Nel caso che tali fabbricati vengano usati per attività che producono inquinamenti (atmosfera e delle acque), si dovrà provvedere, nel tempo stabilito dalla legislazione vigente in materia e, ove non altrimenti prescritto, entro un anno dall'entrata in vigore del P.R.G., a riportare i valori di massima concentrazione di ogni singola sostanza, per unità di misura aerea o liquida, al di sotto di quelli accettabili, così come definite dalle attuali leggi sulla tutela ambientale.

La permanenza delle attività di cui sopra, è comunque sempre subordinata ad una produzione di rumorosità non superiore ai 70 db., misurati alla distanza di mt. 10 da ogni singola parete esterna del fabbricato.

Nelle zone residenziali proprie sono ammesse, salvo diverse prescrizioni nelle tabelle di zona, la realizzazione all'interno di fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale di attività inerenti all'artigianato di servizio e l'artigianato produttivo tipico del luogo (botteghe artigiane) fatte salve le predette norme per la tutela della nocività e le norme delle tabelle di zona.

Sono pure ammesse nelle zone residenziali proprie stazioni di servizio e riparazione per autoveicoli, queste devono avere una superficie di parcheggio interno uguale ad almeno cinque volte l'area utile generale dell'officina..

Art. 28 - Area a vincolo cimiteriale

L'area a vincolo cimiteriale è destinata alle attrezzature cimiteriali; non sono ammesse nuove costruzioni, nè l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione, senza aumento di volumetria.

Nell'area a vincolo cimiteriale è ammessa la localizzazione di attrezzature verdi di interesse collettivo che non comportino l'elevazione di fabbricati fatta eccezione per chioschi per fiori, e piccole costruzioni tecniche, quali servizi igienici per il pubblico ecc., purchè costruiti per iniziativa comunale su terreni di proprietà comunale.

Art. 29 - Aree a vincolo idrogeologico

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterare l'equilibrio idrogeologico: ogni interventi, ivi compresi quelli di cui all'Art. del R.D. 30/12/1923, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G. e delle presenti N.T.A., al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale.

Nelle zone di cui al presente articolo si applicano i disposti degli Artt. 30 e 31 della L.R. 5/12/77 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni e L.R. 12/8/1981 n. 27.

Art. 30 - Attrezzature funzionali alle FF.SS. e all'autostrada (A.F.)

Il P.R.G. individua le aree attualmente occupate dal casello di uscita dell'autostrada Torino/Savona, dalla stazione ferroviaria ed i relativi spazi di pertinenza.

In tali aree sono consentiti gli interventi connessi con attività e con il servizio istituzionalmente svolto dagli Enti competenti.

Art. 31 - Indicazioni e prescrizioni circa l'uso del suolo, emerse dall'indagine geologico-tecnica condotta sul territorio di Niella Tanaro.

In riferimento alla situazione geologico-tecnica esistente nel territorio comunale di Niella Tanaro si dovrà tenere conto dello studio geomorfologico condotto dal dott. Geol. A. Acquarone, riportato nella relazione geologico tecnica e relativi elaborati grafici allegati al progetto di Variante.

ART. 31 bis - Eliminazione delle barriere architettoniche

Ai fini del superamento delle barriere architettoniche l'attuazione di tutti gli interventi edilizi pubblici e privati previsti dal P.R.G.C. compresa la realizzazione dei percorsi esterni pedonali, abbinati e non alle sedi veicolari, è subordinata al rispetto dei disposti della legge 9/01/1989 n.13, del D.M. 14/06/1989 n. 236, della legge 30/3/1971 n.118 del D.P.R. 27/04/1978 n. 384 e di ogni altra disposizione in materia di barriere architettoniche.

Inoltre la realizzazione di nuovi tracciati di infrastrutture a rete o la manutenzione di quelle esistenti sui sedimi stradali che comportano il ripristino dei marciapiedi devono prevedere il collegamento con la sede viaria mediante adeguate rampe di raccordo.

Il Sindaco, nella realizzazione di opere e infrastrutture pubbliche, oltre che nel rilascio delle concessioni e autorizzazioni edilizie, accerta che sia garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

capitolo III

NORME GENERALI, PARTICOLARI, TRANSITORIE

Art. 32 - Definizioni edilizie

Gli interventi di recupero sono così definiti:

- Interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere 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 organismo edilizio; le opere che riguardano le piccole riparazioni e comunque quelle dipendenti dal deterioramento prodotto dall'uso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici quali sono le opere di :
 - riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura ripassata con sostituzione parziale della copertura, pavimentazioni esterne, riparazione infissi interni, rifacimento totale o parziale di pavimentazioni interne, sostituzione di rivestimenti interni, riparazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per i servizi igienici e tecnologici, né alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
- interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, 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, quali sono le opere di:
 - tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o rivestimenti esterni;
 - risanamento delle strutture verticali esterne ed interne, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale;

- sostituzione parziale delle strutture orizzontali degradate (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote delle strutture stesse;
 - parziali demolizioni e costruzione di tramezzi divisorii non portanti, purché strettamente connessi allo adeguamento igienico-sanitario, con destinazione di locali interni a servizi igienici e impianti tecnologici
 - rifacimento degli elementi architettonici esterni (in ferriate, balconi, cornicioni, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, insegne, iscrizioni, ecc.);
 - consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati;
 - è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti e di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture. La sostituzione delle strutture murarie esistenti non potrà superare il 20% del perimetro del fabbricato;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipo logici, 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 dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Sono fatte salve le seguenti precisazioni:
- la ricostruzione di opere crollate, anche solo in parte, non è un intervento da prevedersi in via generale; tuttavia può essere legittimamente consentita nei casi, rigorosamente accertati, di crolli causati da eventi naturali o da fatti o atti, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario o all'avente titolo;
 - gli interventi di sostituzione e di ricostruzione devono essere puntualmente disciplinati nel rispetto dei seguenti criteri: possono riguardare esclusivamente parti degradate o crollate degli elementi strutturali e parti limitate di muri perimetrali portanti o di tamponamenti esterni che risultino degradate o crollate: sono ammessi solo qualora a causa delle condizioni di degrado non siano possibili interventi di ripristino e di consolidamento; devono essere impiegati materiali e tecniche costruttive congruenti con i caratteri dell'edificio o, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio; se riferiti a

muri perimetrali, portanti o di tamponamento, ne deve essere mantenuto il posizionamento;

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

d.1) Ristrutturazione edilizia di tipo A

Si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali non configurino aumenti di superfici e volumi.

In particolare sono ammesse le seguenti opere:

- consolidamento e sostituzione degli elementi strutturali, rifacimenti di parti limitate di perimetrali degradate purché ne sia mantenuto il posizionamento;
- rifacimento di tamponamenti esterni e modifica delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti;
- modifiche dell'assetto distributivo interno, aggregazione e suddivisione di unità immobiliari;
- installazione di impianti tecnologici e igienico-sanitari.

d.2) Ristrutturazione edilizia di tipo B

Si riferisce ad interventi che possono configurare anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

Tale intervento si attua quando non è prevista la conservazione dell'impianto originario dell'edificio ed in particolare:

- sugli edifici le cui pessime condizioni statiche non consentano il mantenimento del volume originario;
- sugli edifici che hanno subito radicali trasformazioni edilizie per cui risultano estranei al contesto urbanistico in cui sono inseriti;
- sugli edifici con larghezza di manica insufficiente per l'utilizzo a fini residenziali;
- sui corpi secondari quali garage e depositi;

- sui volumi agricoli che non presentano valori ambientali per i quali le norme del P.R.G.C. ammettono la trasformazione in volumi a destinazione residenziale;
 - sugli edifici di recente costruzione che non presentano caratteri architettonici di rilievo.
- interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Per ulteriori chiarimenti in merito alle, opere ascrivibili ai singoli tipi di intervento si dovrà fare riferimento alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG./URB del 27/4/1984

Art. 33 - Prescrizioni costruttive particolari

Non sono consentite costruzioni a pilotis se non previste in sede di P.P.E.

Il sottotetto non dichiarato abitabile potrà essere utilizzato esclusivamente per deposito, potrà essere raggiunto con scale fisse.

La presente norma non si applica agli edifici pubblici o di interesse pubblico.

Per le edificazioni su terreni in pendenza non è ammesso scavo o riporto di terra che comporti la costruzione di muri od opere di contenimento di altezza superiore a quanto prescritto all'art.43 del Regolamento Edilizio vigente .

I muri di contenimento che si innalzano a ridosso delle costruzioni non possono distare dalle stesse meno di cinque metri.

Non sono ammessi comunque interventi che comportino sostanziali modifiche alle caratteristiche clivometriche e morfologiche del terreno naturale.

Art. 34 - Adeguamento dell'altezza dei piani

Allo scopo di incentivare il processo di rivitalizzazione dei volumi edificati esistenti, è consentito l'adeguamento dell'altezza dei piani a livello minimo previsto dall'Art. I del D.M. Sanità 5 Luglio 1975 (Gazzetta Ufficiale 18/7/1975 n. 190), a condizione che tale adeguamento non sia tecnicamente o giuridicamente possibile utilizzando il volume globale esistente.

L'innalzamento della linea di gronda non dovrà comunque superare i 90 cm., fatto salvo quanto previsto per i fabbricati contrassegnati alla Tavola di Progetto n. 17/V4 "Assetto del nucleo antico".

Art. 35 - Definizione di locali abitabili (vedi art.36 del Regolamento Edilizio)

Art. 36 - Definizione sottotetti abitabili.

Sono abitabili i vari sottotetto che rispondono ai requisiti previsti nell'articolo 36 del Regolamento Edilizio fatta eccezione per l'altezza media minima che potrà invece essere di mt. 2,70

Non sono abitabili i vani sottotetto di altezza media inferiore a mt. 2,70; detti vani dovranno inoltre essere illuminati mediante lucernari aventi dimensione massima di mq 0,4 nella misura e di mq. 0,4 di superficie trasparente per ogni 40 mq. di pavimento.

I vani sottotetto abitabili, e quelli con condizioni di altezza e di aerazione superiori a quelle per i vani non abitabili, vanno conteggiati come volumetria.

Le predette norme sono da intendersi specificazione vincolanti da applicarsi all'art.18 del Regolamento Edilizio.

Art. 37 - Bassi fabbricati

Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per un'altezza non superiore a mt. 2,50 dal piano di campagna o dal marciapiede, qualora questo esista o sia previsto nel progetto, sino alla linea di gronda, e che non siano destinati ad abitazione ma a servizio dell'abitazione.

I bassi fabbricati, potranno essere ubicati rispetto al fabbricato principale ed ai confini di proprietà, secondo quanto disposto al precedente art. 13. Essi sono computati nella superficie coperta e non nel volume edificabile.

Art. 38 - Strade private

La formazione di nuove strade private aperte al pubblico transito, che servono più di un edificio o più di un lotto fabbricabile, deve inserirsi nei programmi di attuazione.

La larghezza e le caratteristiche costruttive delle nuove strade private dovranno attenersi a quanto prescritto all'art. 57 del Regolamento Edilizio.

La larghezza non potrà comunque essere inferiore a mt.4.

Tutte le strade non soggette a servitù di pubblico transito sono considerati passaggi privati.

Questi sono ammessi unicamente per dare accesso ad aree interne di isolato dalle strade pubbliche o di uso pubblico, dalle quali debbono essere separati con cancelli contrassegnati con numero civico.

Essi non dovranno essere di larghezza inferiore a mt.3.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi passaggi o accessi privati o servitù di passaggio che servano più di un edificio o più di un lotto edificabile, o che servano un lotto unico se esso è già servito da altro accesso da strada pubblica.

Art. 39 - Costruzioni in arretramento dal filo stradale

Chi intende arretrare il proprio fabbricato dal filo stradale attuale (ove consentito, ovvero nel caso che l'arretramento gli sia imposto in osservazione delle presenti norme) deve provvedere a sistemare l'area dell'arretramento, a non formare frontespizi nudi, oppure a sistemare quelli che rimangono eventualmente scoperti.

Art. 40 - Distanza delle costruzioni dalle strade e distanza in corrispondenza di incroci

La conservazione delle linee di fabbricazione esistenti è prevista nelle zone classificate come zone di interesse storico e ambientale, salve diverse prescrizioni di P.P.E.

Le distanze minime tra i fabbricati - tra i quali siano interposte strade o altri spazi destinati al traffico di veicoli con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o di insediamenti debbono corrispondere a quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444.

Nel caso di strade a sezione trasversale non costante si computa la larghezza media dividendo la superficie (calcolata in proiezione orizzontale) del tronco antistante il lotto per la lunghezza del tronco stesso.

Per l'edificazione nelle zone agricole le distanze minime da osservare nell'edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, sono, ai sensi del D.M. 1/4/1968, le seguenti:

- autostrade mt. 60,00
- strade statali mt. 30,00
- strade provinciali mt. 20,00
- strade comunali mt. 20,00
- strade vicinali mt. 5,00.

salvo maggiori distanze stabilite dal D.L.30/4/1992 n.285 e D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i..

A tali distanze va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

Si precisa che per "ciglio della strada" si intende la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi (quando queste siano transitabili), nonché le strutture di delimitazione non transitabili - parapetti arginelle e simili.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni, le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate, sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze minime sopraindicate afferenti alle rispettive strade,, ed il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Dovranno essere rispettati gli artt.16,17,18 (angoli di visibilità) del D.Lgs.285/1992 e s.m.i.

Le modifiche alle strade non costituiscono variante al Piano, purchè siano di limitata entità, giustificate dallo stato di fatto o da precise e specifiche esigenze funzionali e comunque contenute entro la fascia di rispetto fermo restando l'obbligo di ripristinare, dopo la modifica del tracciato, l'originaria larghezza delle fasce.

Le porzioni di aree, attualmente di proprietà privata, interessate dalle previsioni di viabilità pubblica, inserite con la Variante Parziale n° 12 e cartografate in rosso sulla Tavola 16/V12, sono sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità ai sensi del D.P.R. 8/06/2001 n° 327. L'attuazione dell'intervento non è subordinata alla formazione di un piano tecnico esecutivo di opere pubbliche, di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Nelle fasce di rispetto stradali è consentito a titolo precario l'impianto di vendita carburante ad uso veicolare e sono ammesse unicamente le destinazioni a: percorsi pedonali, piantumazioni, e sistemazione a verde e la formazione di parcheggi pubblici, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole.

Agli edifici rurali ad uso residenziale, possono essere concessi, nelle fasce di rispetto di cui sopra, aumenti di volume sino al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della strada.

Art. 41 - Parcheggi privati

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi liberi, da destinarsi a parcheggi, in misura non inferiore a mq. 1 ogni 20 mc di costruzione.

Art. 42 - Recinzioni

In tutte le zone indicate dal Piano Regolatore le recinzioni e i cancelli devono rispettare le prescrizioni contenute all'art.52 del Regolamento Edilizio oltre a quelli di cui ai successivi commi del presente articolo.

Per quanto qui non riportato valgono le disposizioni previste dal D.L. 30/04/1992 n.285 "Nuovo codice della strada" e DPR 16/12/1992 n.495 e s.m.

Le recinzioni dovranno essere ubicate parallelamente all'asse della strada prospiciente. In corrispondenza di incroci con strade provinciali dovrà essere scelta una soluzione planimetrica a spigolo smussato così da migliorare la visibilità.

I passi carrabili lungo la viabilità provinciale dovranno essere arretrati di m. 5,00 dal ciglio bitumato e dovranno inoltre essere dotati di idonee griglie per l'intercettazione delle acque.

Comunque l'altezza della muratura piena non può superare l'altezza stabilita dall'art.52 del Regolamento Edilizio

Le nuove recinzioni potranno essere realizzate nel rispetto delle distanze dal confine stradale riportate nel seguente prospetto.

Nel caso di risanamento-ristrutturazione o completamento di recinzioni esistenti o muri divisorii esistenti possono essere concesse distanze inferiori a quanto stabilito nel seguente prospetto quando non si abbiano, ad esclusivo giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale, a riscontrare ragioni negative di carattere tecnico od estetico.

NUOVE RECINZIONI : DISTANZE DA OSSERVARE RISPETTO AL CONFINE STRADALE

	STRADA DI TIPO A Autostrada	STRADA DI TIPO B Strada Provinciale Fondovalle Tanaro	STRADA DI TIPO C Strade Provinciali	STRADA DI TIPO F Strade Comunali
Fuori dal Centro Abitato DPR n°495/1992;DPR n°147/1993 (art.26,commi 2quater,4,5)	Mt 3,00 per recinzione di cui all'art. 26, 5° comma Mt 1,00 per recinzioni di cui all'art. 26,4° comma Mt 5,00 per altri tipi di recinzione	Mt 3,00 per recinzione di cui all'art. 26, 5° comma Mt 1,00 per recinzioni di cui all'art. 26,4° comma Mt 5,00 per altri tipi di recinzione	Mt 3,00 per recinzione di cui all'art. 26, 5° comma Mt 1,00 per recinzioni di cui all'art. 26,4° comma Mt 3,00 per altri tipi di recinzione	Mt 3,00 per recinzione di cui all'art. 26, 5° comma Mt 1,00 per recinzioni di cui all'art. 26,4° comma Mt 3,00 per altri tipi di recinzione
Fuori dal Centro Abitato ma all'interno delle zone edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale DPR n°495/1992;DPR n°147/1993 (art.26,commi 2bis,4,5)	Mt 3,00 per recinzione di cui all'art. 26, 5° comma Mt 1,00 per recinzioni di cui all'art. 26,4° comma Mt 5,00 per altri tipi di recinzione	Mt 3,00 per recinzione di cui all'art. 26, 5° comma Mt 1,00 per recinzioni di cui all'art. 26,4° comma Mt 5,00 per altri tipi di recinzione	Mt 3,00 per recinzione di cui all'art. 26, 5° comma Mt 1,00 per recinzioni di cui all'art. 26,4° comma Mt 3,00 per altri tipi di recinzione	Mt 1,00 per tutti i tipi recinzione. Sono ammesse distanze inferiori stabilite dall'Ufficio Tecnico Comunale in funzione della realtà dei luoghi
All'interno del Centro Abitato (art.28,comma 4)	Mt 3,00 per recinzione di cui all'art. 26, 5° comma Mt 1,00 per recinzioni di cui all'art. 26,4° comma Mt 3,00 per altri tipi di recinzione	Mt 2,00 per recinzione di cui all'art. 26, 5° comma Mt 1,00 per recinzioni di cui all'art. 26,4° comma Mt 2,00 per altri tipi di recinzione	Mt 2,00 per recinzione di cui all'art. 26, 5° comma Mt 1,00 per recinzioni di cui all'art. 26,4° comma Mt 2,00 per altri tipi di recinzione	Mt 0,00 fatto salvo distanze maggiori stabilite dall'Ufficio Tecnico Comunale in funzione del realtà dei luoghi;ovvero in allineamento a recinzioni o fabbricati già esistenti ubicati sui confini laterali di proprietà a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale

Art. 43 Costruzioni temporanee e campeggi

Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione e di campeggi o la predisposizione di aree di qualsiasi genere, come ruolottes o case mobili.

Le aree per tale uso dovranno essere individuate da successivi P.R.G. o dal Piano Comprensoriale.

Capitolo IV

NORME FINALI

Art.44 Natura delle previsioni del P.R.G. Poteri di deroga.

Le previsioni di piano hanno natura precettiva la relazione illustrativa alla quale dovrà comunque farsi riferimento ai fini interpretativi degli elaborati del Piano Regolatore.

E' ammessa la deroga delle norme del Piano Regolatore esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nei limiti e con l'osservanza delle procedure di cui all'Art. 16 della Legge 6/8/1967 n. 765.

Qualora si riscontrino difformità tra le indicazioni portate in elaborati diversi, prevalgono le tavole alla scala di maggior dettaglio salvo specifiche indicazioni riportate nelle presenti norme.

La previsione sulla localizzazione dei servizi ha natura vincolante. Essa si trasforma da vincolante in programmatica in occasione della formazione dei piani esecutivi.

A norma del 4° comma dell'art. 1 della legge 3/1/78 n.1, l'approvazione dei progetti per le opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni del P.R.G.C., non comporta necessità di varianti allo strumento urbanistico medesimo.

Art..45 Variazioni e revisioni del P.R.G.

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

Per le varianti al P.R.G. valgono le prescrizioni di cui all'art. 17 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 46 Vincolo non edificandi dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione.

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di densità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude l'accoglimento di successive richieste di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse anche quando siano intervenuti frazionamenti o passaggi di proprietà.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree appartenenti a zone aventi diversa destinazione d'uso, né fra aree non contigue. E' ammesso quindi il trasferimento di cubatura o di superficie copribile fra appezzamenti di terreno contigui ed appartenenti ad una stessa area di piano o ad aree alle quali è attribuita la stessa destinazione d'uso.

Quest'ultima limitazione non si applica nelle aree agricole. Il comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le zone di Piano Regolatore, archivio da aggiornarsi con congruità, anche in sede di rilascio delle concessioni edilizie e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici i cui indici hanno già avuto utilizzazione; quindi gli edifici oggetto di concessione e le superfici che in tale sede vengono vincolate per rispetto degli indici edificatori.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione ad edificare deve essere corredato di una tavola estratta dalle mappe di cui i precedenti commi, aggiornata alla data di presentazione della domanda di concessione.

Il comune - attraverso il funzionario a ciò delegato dal sindaco - dichiara, con annotazione in calce alla tavola, la conformità della stessa all'originale; aggiorna la tavola stessa al momento dell'esame del progetto da parte della Commissione Edilizia, e - quindi - dell'emissione della concessione.

Sulla tavola indicata nei commi che precedono, deve essere riportata in modo chiaro ed evidente l'ingombro e la localizzazione dell'edificio la cui concessione è richiesta, nonché la superficie che viene allo stesso vincolata per rispetto degli indici.

Capitolo V

APPENDICE

Art. 47 Superficie territoriale (St) (Vedi art. 22 del Regolamento edilizio)

Art. 48 Superficie fondiaria (Sf) (Vedi art. 21 del Regolamento Edilizio)

Art. 49 Indice di fabbricabilità territoriale (Ift) (Vedi art. 27 del Regolamento Edilizio)

Art. 50 Indice della fabbricabilità fondiaria (Iff) (Vedi art. 26 del Regolamento Edilizio)

Art. 51 Superficie coperta (Sc) (Vedi art.17 del Regolamento Edilizio)

Le autorimesse private interrato o seminterrate qualora non coprano un'area superiore alla metà della superficie libera e che abbiano la copertura sistemata a verde o a congrue destinazioni, comunque fruibili e tali da essere considerate aree libere pertinenti alla costruzione, sono escluse dal computo della superficie coperta.

La predetta norma è da intendersi specificazione da applicarsi all'art.17 del Regolamento Edilizio.

Art. 52 Rapporto di copertura massimo (Rc) (Vedi art. 23 del Regolamento Edilizio)

Art. 53 Volumetria realizzabile (V) (Vedi art. 20 del Regolamento Edilizio)

Art. 54 Altezza di ciascun fronte della costruzione (Vedi art.13 del Regolamento Edilizio)

Se la costruzione è “a schiera” o “a terrazza” l’altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempre che questi ultimi siano individuati dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a ml. 6.

Il profilo del terreno sistemato non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, eccedere in sbancamento i ml. 3 e in riporto i ml. 2.

Detti interventi sul terreno sono ammissibili solo quando siano giustificati dalla configurazione fisica originaria dello stesso.

Le predette norme sono da intendersi specificazioni da applicarsi all’art. 13 del Regolamento Edilizio.

Art. 55 Altezza massima della costruzione (H) (Vedi art.14 del Regolamento Edilizio)

E’ data dalla media delle altezze dei fronti, calcolati secondo i principi fissati nel precedente articolo

ART.56-.Distanza tra i fabbricati (Df) (Vedi art.16 del Regolamento Edilizio)

Da tali distanze regolamentari sono escluse soltanto le autorimesse private interrato ed i bassi fabbricati, così come definiti all'Art. 37.

Per le cabine elettriche ed altre apparecchiature e manufatti simili, si seguono le norme contenute nel Codice Civile.

La presenza di "luci" come previste dal Codice Civile , non costituisce titolo sufficiente a definire la parete " finestrata".

Le predette norme sono da intendersi specificazioni da applicarsi all'art. 16 del Regolamento Edilizio.