

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI PIOBESI D'ALBA
VARIANTE STRUTTURALE N. 1
EX ART. 17 COMMA 4 L.R. 56/77 E S.M.I.

DEFINITIVO



DOCUMENTO PROGRAMMATICO
Delibera della C.C. n. 30 del 28/11/2011
Pubblicazione a sensi di Legge

PROGETTO PRELIMINARE
Delibera della C.C. n. 3 del 26/03/2014
Pubblicazione a sensi di Legge

PROGETTO PRELIMINARE CONTRODEDOTTO
Delibera della C.C. n. 22 del 29/07/2015
Pubblicazione a sensi di Legge

IL SINDACO

**IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO**

IL PROGETTISTA

IL SEGRETARIO

STUDIO TECNICO GILARDI ODDENINO

INGEGNERI ASSOCIATI
via Accademia, 7 - Alba
www.studiogilardioddentino.it



ing. Giuseppe Oddenino
ing. Francesco Oddenino
ing. Daniela PIERA MISTRETTA

Il presente testo delle Norme di Attuazione è un testo coordinato, le modifiche apportate a seguito della stesura del progetto definitivo del SUR sono state visualizzate nel seguente modo:

- **stralcio di norme adottate: testo precedente cancellato con linea continua (es. ~~xxx~~)**
- **modifiche del nuovo testo: scrittura in grassetto corsivo (es. *xxx*)**
- **modifiche Variante ex art. 17 c.: corsivo (es. *xxx*)**
- **modifiche introdotte con la stesura del definitivo: scrittura in grassetto corsivo rosso (es. *xxx*).**

Di seguito sono elencati gli articoli modificati:

- **indice**
- **capo 2: artt. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.9 e 2.10**
- **capo 3: artt. 3.1 e 3.4**
- **capo 4 : artt. 4.1, 4.2 e 4.3**
- **capo 5: artt. 5.2 e 5.3**
- **capo 7**

Lo schema dei dati quantitativi riportati nelle tabelle di area hanno puro valore descrittivo della situazione esistente e pertanto sono senza valore normativo le seguenti voci delle tabelle: Superficie territoriale, superficie fondiaria, volumetria esistente, volumetria prevista, abitanti previsti, abitanti esistenti, superficie esistente, superficie ammessa.

LEGENDA-INDICE

CAPO I - GENERALITA'	pag 5
1.1. - Applicazione del Piano Regolatore Generale Comunale	
1.2. - Validità e durata del P.R.G.C.	
1.3. - Documenti costituenti il progetto di P.R.G.C.	
CAPO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	pag 6
2.0. - Prescrizioni geologico-tecniche	
2.1. - Modalità di attuazione del P.R.G.	
2.2. - Definizione degli interventi edilizi	
2.3. - Attività edilizia libera	
2.4. - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività od a segnalazione certificata di inizio attività	
2.5. - Interventi subordinati a permesso di costruire	
2.6. - Caratteristiche del permesso di costruire	
2.7. - Agibilità ed usabilità delle costruzioni	
2.8. - Parametri urbanistici ed edilizi	
2.9 - Impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati	
2.10 – Prescrizioni idrogeologico - idrauliche	
CAPO III - FASCE E DISTANZE DI RISPETTO DA STRADE	pag 22
3.1. - Fasce di rispetto stradale	
3.2. - Viabilità	
3.3. - Fascia di rispetto cimiteriale	
3.4. - Fascia di rispetto da fiumi, torrenti, canali	
3.5. - Zone a vincolo idrogeologico vigente e zone boscate	
3.6. - Fascia di rispetto metanodotto	
3.7. - Fascia di rispetto degli elettrodotti	
CAPO IV - AREE A STANDARDS URBANISTICI	pag 25
4.1.- Aree per l'istruzione destinate ad asili nido, scuole materne, elementari, media dell'obbligo ed aree destinate ad attrezzature di interesse comune quali: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi	
4.2. - Aree a parco pubblico, per il gioco, per lo sport, per il verde	
4.3. - Area a parcheggio	
4.4. - Aree per impianti di urbanizzazione indotta	
4.5. - Aree per impianti tecnologici	
4.6. - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi	
CAPO V - BENI CULTURALI AMBIENTALI	pag 31
5.1. - Norme per gli insediamenti residenziali del centro storico	
5.2. - Aree di Centro Abitato	
5.3. - Norme per gli insediamenti nelle aree residenziali CA0 / CA23 CA26-25-24	
5.4. - Norme particolari per le aree residenziali CA	
5.5. - Caratteristiche architettoniche	
5.6. – Area di tutela per futuro ampliamento del Centro Abitato	
CAPO VI - AREE PER ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE	pag 71
CAPO VII - AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI CD01 - CD07	pag 73
7.1. - Area di tutela per futuro ampliamento delle aree industriali - artigianali	

CAPO VIII - AREE AGRICOLE	pag 81
8.1. - Generalità	
8.2. - Caratteristiche edificatorie generali per interventi in area agricola	
CAPO IX - AREA BOSCHIVA E COLTIVA PROTETTA DI ELEVATA VALENZA AMBIENTALE	pag 87
CAPO X - NORME FINALI E TRANSITORIE	pag 88
10.1. - Difficoltà tra basi cartografiche e situazione reale	
10.2. - Validità P.E.C. e Piani di Recupero	
10.3. - Adeguamento alla L.R. 28/99	

CAPO I GENERALITA'

1.1. - Applicazione del Piano Regolatore Generale Comunale

Ai sensi della Legge 17/08/1942 n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni, ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni il Comune è tenuto a dotarsi di P.R.G.C. al fine di disciplinare urbanisticamente tutto il territorio Comunale.

Tutte le opere esistenti che siano in contrasto con le norme del presente P.R.G.C. potranno subire modificazioni solo per adeguarvisi.

1.2. - Validità e durata del P.R.G.C.

La validità temporale del P.R.G.C. è quella fissata dalle leggi urbanistiche statali e regionali.

1.3. - Documenti costituenti il progetto definitivo al P.R.G.C.

Il P.R.G.C. è costituito dai seguenti elaborati:

- ELABORATI DI INDAGINE
 - Tav. A Uso del suolo in scala 1:5000
 - Tav. B Destinazione edifici piano terreno in scala 1:2000
 - Tav. C Destinazione edifici piano primo in scala 1:2000
 - Tav. D Servizi: acquedotto - illuminazione pubblica in scala 1:2000
 - Tav. E Servizi: metano - rete fognaria in scala 1:2000
- ELABORATI DI PIANO
 - Relazione tecnica
 - Tavole di Piano:
 - Tav. 1) Inquadramento territoriale in scala 1:25000 esteso al territorio Comunale e alla fascia marginale dei Comuni contermini
 - Tav. 2) Progetto di Piano in scala 1:5000
 - Tav. 3) Progetto di Piano in scala 1:2000
 - Tav. 4) Centro Storico in scala 1:1000
 - Tav. 5) Progetto di Piano in scala 1:5000 - Tavola dei vincoli
 - Norme di Attuazione
 - Allegato A. Analisi di compatibilità ambientale
 - Allegato B. Analisi di compatibilità acustica
- ELABORATI GEOLOGICO-TECNICI
 - Relazione geologico-tecnica
 - carta geologico-strutturale alla scala 1:10000 (Tav. A1);
 - carta geoidrologica alla scala 1:10000 (Tav. A2);
 - carta geomorfologica e dei dissesti alla scala 1:10000 (Tav. A3);
 - carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni alla scala 1:10000 (Tav. A4);
 - carta delle opere di difesa idraulica censite alla scala 1:10000 (Tav. A5);
 - carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica alla scala 1:10000 (Tav. A6).

CAPO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

2.0. - Prescrizioni geologico-tecniche

Fa parte integrante della presente Variante la relazione geologico-tecnica estesa all'intero territorio Comunale comprendente i seguenti elaborati di progetto:

- relazione geologico-tecnica;
- carta geologico-strutturale alla scala 1:10000 (Tav. A1);
- carta geoidrologica alla scala 1:10000 (Tav. A2);
- carta geomorfologica e dei dissesti alla scala 1:10000 (Tav. A3);
- carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni alla scala 1:10000 (Tav. A4);
- carta delle opere di difesa idraulica censite alla scala 1:10000 (Tav. A5);
- carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica alla scala 1:10000 (Tav. A6).

Lo studio geologico del territorio effettuato nel rispetto del P.A.I. ha identificato le seguenti classi di rischio.

- Classe I
- Classe IIa
- Classe IIb
- Classe III
- Classe IIIa
- Classe IIIb2
- Classe IIIb3

In esse rispettivamente sono consentiti i seguenti interventi:

AMBITI EDIFICABILI

- Classe I

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici senza limitazione, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14/01/08, e della Circolare P.R.G. 11/PRE del 18/05/90.

- Classe IIa

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe; saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità e condizioni del substrato di fondazione. Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica, sviluppata in ottemperanza del D.M. del 14/01/08 e "realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e dell'intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità. Si riportano di seguito tipologie di aree ricadenti in classe II con le relative prescrizioni di massima in merito alle indagini geologico - tecniche ed agli accorgimenti tecnici che dovranno essere adottati in sede di stesura dei progetti esecutivi.

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

Dinamica della rete idrografica classe IIb

<p>Aree pianeggianti attigue alla rete idrografica, potenzialmente soggette a modesti allagamenti di acque a bassa energia ed altezze di pochi centimetri, aree con difficoltà di drenaggio delle acque superficiali. Settori con presenza della falda idrica a profondità limitate.</p>	<p>Valutazioni specifiche in merito all'opportunità di costruzione di locali interrati e seminterrati con adozione di accorgimenti tecnici adeguati.</p> <p>Previsione di interventi di regimazione delle acque superficiali e programmazione interventi manutentivi.</p> <p>Accertamenti puntuali in merito alla soggiacenza della falda libera e alla sua escursione massima.</p> <p>Le valutazioni e le indicazioni operative saranno esplicitate in uno studio geologico e idrogeologico di dettaglio.</p>
--	--

Dinamica dei versanti classe IIa

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

AMBITI A EDIFICABILITÀ CONDIZIONATA ED INEDIFICABILI

- Classe IIb

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con la possibilità di allagamento del settore da parte di acque a bassa energia. Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere ottenuti esclusivamente fuori terra con verifiche locali di profondità e condizioni del substrato di fondazione a norma del D.M. del 14/01/08. Viene esclusa la possibilità di realizzare locali interrati se non giustificati tecnicamente.

Nei fabbricati esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

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

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

- Classe III

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

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b₁) manutenzione ordinaria;
 - b₂) manutenzione straordinaria;
 - b₃) restauro e risanamento conservativo;
 - b₄) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
 - b₅) ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico sanitario e funzionale-distributivo, realizzazione dei volumi tecnici, ampliamento delle unità abitative esistenti, dotazione di volumi pertinenziali, escludendo ai piani terra, nelle zone allagate e allagabili visualizzate sulla Carta geomorfologica e dei dissesti (Tav. A3), la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri che possa significativamente aumentare il rischio di vulnerabilità;
 - b₆) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio.
- c) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.

La fattibilità degli interventi ai punti $b_5 - b_6 - c$ dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell’espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 14/01/08 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

I cambi di destinazione d’uso dei volumi esistenti che comportino un aumento del rischio geologico possono avvenire per interventi non altrimenti localizzabili e comunque a seguito di adeguate indagini puntuali finalizzate a dettagliare le reali condizioni di pericolosità e ad individuare eventuali opere di riassetto che inducano la minimizzazione e o eliminazione del rischio stesso (secondo quanto indicato al punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP).

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

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall’art. 31 della L.R. 56/77 e all’art. 38 delle N. di A. del P.A.I. di seguito riportati:

Art. 31. – Opere di interesse pubblico nelle zone soggette a vincolo.

1. Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico e sulle sponde di cui al 1° comma dell’art.29 possono essere realizzate, su autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale, previa verifica di compatibilità con la tutela dei valori ambientali e con i caratteri geomorfologici delle aree, le sole opere previste dal Piano Territoriale, quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità e quelle attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d’acqua o ad impianti di depurazione, ad elettrodotti, ad impianti di telecomunicazione e ad altre attrezzature per la erogazione di pubblici servizi, nel rispetto delle leggi nazionali vigenti.

Art. 38. Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico

1. Fatto salvo quanto previsto agli artt. 29 e 30, all’interno delle Fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell’ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l’assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all’Autorità competente, così come individuata dalla direttiva di cui la comma successivo, per l’espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino.
2. L’Autorità di bacino emana ed aggiorna direttive concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche relative alla predisposizione degli studi di compatibilità e alla individuazione degli interventi a maggiore criticità in termini d’impatto sull’assetto della rete idrografica. Per questi ultimi il parere di cui al comma 1 sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino.
3. Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall’Autorità di bacino.

- Classe IIIa

- 1 - Per le aree ricadenti in classe IIIa ma individuate nelle relative cartografie in condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico si applicano rispettivamente le seguenti norme:
 - aree classificate Fa: art. 9, comma 2, N. di A. del P.A.I.;
 - aree classificate Fq: art. 9, comma 3, N. di A. del P.A.I.;
 - aree classificate Ee: art. 9, comma 5, N. di A. del P.A.I.;

- aree classificate Eb: art. 9, comma 6, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Eb: art. 9, comma 6bis, N. di A. del P.A.I..

2 - Nelle aree ricadenti in classe IIIa diverse da quelle di cui sopra sono ammessi i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b₁) manutenzione ordinaria;
 - b₂) manutenzione straordinaria;
 - b₃) restauro e risanamento conservativo;
 - b₄) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
 - b₅) ristrutturazione edilizia e ampliamento “una-tantum” (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;
 - b₆) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; il modesto aumento di carico antropico è ammesso ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della S.U.L. residenziale maggiore del 20% di quella esistente; non è ammesso l'aumento delle unità abitative esistenti.

La fattibilità degli interventi ai punti b₅, b₆, dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e, qualora necessario, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 14/01/08 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purché realizzate nel pieno rispetto dell'equilibrio idrogeologico locale, operando in modo tale da non innescare processi di dissesto.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

Le previsioni di viabilità che interferiscono con la Classe IIIa saranno progettate tenendo conto della tipologia di processo geomorfologico che interessa l'ambito e più in particolare escludendo la formazione di qualsiasi elemento di origine antropica che possa ostacolare o interferire con l'eventuale acqua di piena.

- Classe IIIb2

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

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Prima

di autorizzare interventi edilizi che comportino l'aumento del carico antropico e/o insediativo, ad intervento di riassetto concluso e completo di collaudo e di certificato di regolare esecuzione, l'amministrazione comunale dovrà acquisire dai progettisti una certificazione che garantisca l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentiti solo i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio - torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b₁) manutenzione ordinaria;
 - b₂) manutenzione straordinaria;
 - b₃) restauro e risanamento conservativo;
 - b₄) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
 - b₅) ristrutturazione edilizia con o senza aumento di cubatura per adeguamento igienico-sanitario (20%) volumi tecnici e manufatti pertinenziali, escludendo ai piani terra (zone allagate e allagabili visualizzate nella Tav. A3 – Carta geomorfologica e dei dissesti) la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità;
 - b₆) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio.

La fattibilità degli interventi ai punti b₅ e b₆ dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 14/01/08 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

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

- Classe IIIb3

Aree in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto, non saranno possibili nuove edificazioni.

A seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità sarà consentito un modesto incremento di carico antropico escludendo la realizzazione di nuove unità abitative e complementari.

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

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b₁) manutenzione ordinaria;
 - b₂) manutenzione straordinaria;
 - b₃) restauro e risanamento conservativo;
 - b₄) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);

b₅) ristrutturazione edilizia con o senza aumento di cubatura per adeguamento igienico-sanitario (20%) volumi tecnici e manufatti pertinenziali, escludendo ai piani terra (zone allagate e allagabili visualizzate nella Tav. A3 – Carta geomorfologica e dei dissesti) la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità;

b₆) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio.

La fattibilità degli interventi ai punti b₅ e b₆ dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 14/01/08 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

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

- FASCE FLUVIALI

Con la recente adozione da parte del Comitato Istituzionale del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (deliberazione n° 1 del 11/05/1999) si completa il quadro normativo inerente la difesa del suolo previsto ai sensi della L. del 18 maggio 1989 n. 183. Tale piano (P.A.I) definisce l'atto pianificatorio conclusivo in materia di “difesa del suolo dal rischio idraulico e idrogeologico” che unifica quanto già previsto dai due precedenti strumenti di pianificazione parziale: il PS45 e il P.S.F.F.. L'adozione del P.A.I. comporta l'osservanza delle misure temporanee di salvaguardia di cui all'art.3 della deliberazione sopra citata. Vale la pena sottolineare, tuttavia, che i comuni interessati dal P.A.I. sono tenuti a verificare la congruenza degli strumenti urbanistici con lo stato di dissesto del territorio (art. 2 della deliberazione di cui sopra) tenendo conto anche di quanto visualizzato nella cartografia Allegato n° 4 “Delimitazione delle aree in dissesto – Cartografia in scala 1:25.000” nonché alle analisi e informazioni disponibili presso la Regione, la Provincia e la Comunità Montana di appartenenza.

Per quanto concerne il reticolo idrografico interessante il territorio comunale di Piobesi d'Alba, in considerazione della citata normativa, viene separato in:

- ⇒ *reticolo idrografico principale;*
- ⇒ *reticolo idrografico minore.*

Il reticolo idrografico principale comprende sostanzialmente l'asta del Torrente Riddone.

Il corso d'acqua non risulta interessato dalla delimitazione delle Fasce Fluviali. La definizione delle aree interessate da processi di tipo areale è stata desunta sulla base di criteri idraulici tenendo conto degli effetti dei recenti eventi alluvionali del 1994 e 1996. Sono stati così separati:

- aree ad alta probabilità di inondazione indicativamente con tempo di ritorno $T_R = 20 - 50$ anni (*Ee*). Esse coincidono generalmente l'alveo di piena ordinaria delimitato da sponde incise (torrente Riddone) con locali situazioni interessanti la piana circostante ;
- aree a moderata probabilità di inondazione indicativamente con tempo di ritorno $T_R = 100 - 200$ anni (*Eb*);
- aree a bassa probabilità di inondazione indicativamente con tempo di ritorno $T_R = 300 - 500$ anni (*Em*).

Nel territorio comunale in esame i corsi d'acqua minori risultano contenuti tra le sponde a causa della fase erosiva in atto. Le valutazioni in merito alla pericolosità hanno quindi

considerato le sponde vulnerabili a processi di dissesto per gli effetti dell'erosione spondale e di fondo, che si manifestano, soprattutto, in concomitanza di precipitazioni brevi e intense.

Gli alvei così definiti vengono considerati come settori soggetti a processi prevalenti di tipo lineare ai quali viene attribuita una pericolosità molto elevata. Sono state comprese fra i processi di tipo lineare anche le linee di drenaggio delle acque superficiali non sempre definite da un vero e proprio "alveo" ma spesso individuate semplicemente da particolari situazioni morfologiche. In alcuni casi tali linee sono segnate dalla viabilità secondaria (interpodereale, privata). La scelta dell'individuazione a livello di pericolosità di tali elementi è legata semplicemente al fatto che si ritiene necessario salvaguardare gli stessi da possibili trasformazioni urbanistiche segnalandone la presenza di cui si dovrà tenere conto, qualora si renda necessario intervenire in tali ambiti, valutando le soluzioni tecniche più opportune supportate da approfondimenti d'indagine anche di carattere idraulico quantitativo.

L'idrografia minore è stata separata, imponendo due fasce minime di rispetto, come segue:

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

Tali fasce possono essere localmente aumentate in funzione delle caratteristiche morfologiche puntuali.

In concomitanza di eventi idrometeorologici estremi tali linee di drenaggio svolgono generalmente una funzione di convogliamento delle acque superficiali determinando, nei tratti terminali, modesti allagamenti di pochi centimetri nelle zone circostanti, caratterizzate da acque comunque a bassa energia, con deposito di materiale limoso sabbioso.

Ciò premesso, tenendo conto che gli elaborati geologici s.l. sono finalizzati alla definizione delle condizioni di pericolosità geomorfologica, l'obiettivo è quello di mantenere, come già detto, una fascia non utilizzabile ai fini edilizi, evitando le forti antropizzazioni, con modificazioni spesso incontrollate dell'idrografia considerata, che hanno caratterizzato il passato.

Infine per quanto riguarda l'idrografia superficiale più in generale a livello normativo sarà indispensabile recepire quanto segue: "*Ai sensi del Regio Decreto 523/04, art. 96 – lett. f. si impone una fascia di inedificabilità assoluta per tutti i corsi d'acqua e canali ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche e quelli a sedime demaniale per una estensione di 10 metri in tutto il territorio comunale*".

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

- *La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolo minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.*
- *Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la lunghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.*
- *Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riparti vari.*
- *Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche dev'essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.*

In merito alle opere di attraversamento si richiama quanto previsto nelle N.d.a. del P.A.I. (art. 19 comma 1):

"1. Le nuove opere di attraversamento stradale o ferroviario, o comunque le infrastrutture a rete interessanti il reticolo idrografico non oggetto di delimitazione delle fasce fluviali nel P.S.F.F., approvato con D.P.C.M. 24/07/98 e nel presente Piano, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui in apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino del fiume Po" con delibera C.I. 2/99 del 11/05/1999.

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

1. I soggetti pubblici o privati proprietari o concessionari predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica idraulica delle opere di tombinamento dei corsi d'acqua naturali in corrispondenza degli attraversamenti dei centri urbani, sulla base di una apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino. Le Amministrazioni competenti in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, privilegiando ovunque possibile il ripristino di sezioni di deflusso a cielo libero.

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

2.1. - Modalità di attuazione del P.R.G.

Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dal P.R.G.C., nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati a permesso di costruire o denuncia di inizio attività secondo quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione e dal D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i..

Ai sensi della Legge 28/01/1977 n° 10 e della Legge 05/12/1977 n°56 e successive modifiche ed integrazioni, l'attuazione del Piano Regolatore Generale avviene sulla base delle seguenti modalità:

- interventi edilizi diretti

- **interventi edilizi diretti convenzionati a sensi art. 49 comma 4 L.R.56/77 e s.m.i.**

- strumenti urbanistici esecutivi (a sensi art. 32 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni) quali:

- P.P. (PIANI PARTICOLAREGGIATI) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942 n.1150 e successive modificazioni, all'art. 27 della legge 22.10.1971 n.865 ed agli artt. 38-39-40 della Legge Regionale 56 del 5.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni.

- P.E.E.P. (PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE), di cui alla Legge 18.04.1962 n° 167, all'art. 41 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

- P.E.C. (PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI) di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 56 del 5.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni.

-**PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI OBBLIGATORI, art. 44 della L.R. 56/77 e succ. modif. ed integr. (P.E.C.O.)**

-**PIANI TECNICI ESECUTIVI di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica, art. 47 della L.R. 56/77 e succ. modif. ed integr. - (P.T.E.)**

La formazione del S.U.E. potrà essere effettuata tramite stralci successivi comunque non inferiori ad un minimo pari al 30% della superficie territoriale sottoposta a S.U.E., nonché a condizione che tutte le opere previste e necessarie per l'urbanizzazione dello stralcio proposto siano connesse con le infrastrutture pubbliche esistenti e non precludano la possibilità di connessione per l'urbanizzazione degli stralci successivi.

La valutazione delle proposte di stralcio in ordine alla corretta e completa attuazione delle previsioni del P.R.G.C. sarà effettuata dall'Amministrazione Comunale nell'esame degli stralci proposti fatto salvo il rispetto della viabilità presente in cartografia.

Le aree a standard individuate all'interno delle aree di espansione soggette a SUE potranno trovare in sede di redazione di strumento esecutivo altra dislocazione nel rispetto delle superfici minime previste e tali che la nuova localizzazione sia finalizzata all'interesse pubblico e che risulti funzionale a garantire la massima accessibilità e fruibilità pubblica.

A PEC ultimato, tutti gli interventi futuri sugli edifici (es. ampliamenti, ristrutturazioni, ecc...) e sui lotti eventualmente liberi dovranno essere realizzati rispettando le tipologie

edilizie utilizzate per il PEC. Le modifiche ai prospetti ed alle volumetrie sono sottoposte ad insindacabile giudizio della Commissione Edilizia comunale al fine di non snaturare la caratteristica propria del Pec concluso.

- P.R. (PIANI DI RECUPERO) del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 27-28-30 della legge 5.8.1978 n° 457 ed all'art. 41 bis della LR. 56 del 5.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni.
- P.T.E. (PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE) di cui all'art. 47 della L.R. 56 del 5.12.1977.

2.2. - Definizione degli interventi edilizi

Ai sensi del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m.i. gli interventi edilizi sono definiti come segue:

- a) «interventi di manutenzione ordinaria», gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) «interventi di manutenzione straordinaria», le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) «interventi di restauro e di risanamento conservativo». gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) «interventi di ristrutturazione edilizia», gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e «ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente» fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- e) «interventi di nuova costruzione», quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle precedenti lettere. Sono comunque da considerarsi tali:
 - e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi

- di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;
- f) gli «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.
- g) Gli interventi energetico-ambientali sugli edifici e relativi spazi aperti si articolano in due categorie:**
- g.1) Miglioramento energetico ambientale degli edifici e spazi aperti (MEA) è la categoria di intervento finalizzata all'ottenimento della efficienza energetico-ambientale degli edifici e spazi aperti attraverso un insieme sistematico di opere che a partire da un'analisi del clima e microclima (temperatura, umidità, venti, radiazione solare, percorso del sole, ombreggiamento) preveda una idonea impostazione tipologica e morfologica dell'edificio (anche rapporto superficie volume), l'utilizzo di principi bioclimatici per il riscaldamento e raffrescamento dell'edificio, l'uso prioritario di ventilazione e illuminazione naturale, l'efficienza energetica e gestionale degli impianti dell'edificio, l'utilizzo di fonti rinnovabili, l'uso del verde come elemento termoregolatore, il recupero delle acque grigie o meteoriche per usi irrigui, l'uso di materiali durevoli, facilmente manutenibili e a basso contenuto energetico.**
- g.2) Rigenerazione ambientale degli spazi aperti (RAS) è la categoria finalizzata ad assicurare condizioni di vivibilità dal punto di vista igienico microclimatico agli spazi aperti attraverso opere sistematiche di ripermabilizzazione dei suoli (permeabilità profonda), rinaturalizzazione dei suoli, interventi di piantumazione arborea e arbustiva con finalità di regolazione microclimatica, protezione acustica e attenuazione dell'inquinamento atmosferico.**
- h) Gli interventi di sostituzione edilizia (Se) sono quelli che prevedono la demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio preesistente; per fedele ricostruzione si intende un intervento mirato alla esatta riproposizione delle caratteristiche dimensionali, architettoniche e costruttive (tipologia strutturale, aperture, collegamenti, distribuzione, materiali, finiture, decorazioni, etc.) dell'edificio demolito. Gli interventi di sostituzione edilizia sono ammessi esclusivamente per gli edifici o parti di essi nei casi in cui, dietro perizia asseverata, sia dimostrata una irreparabile fatiscenza strutturale degli edifici.**

2.3. - Attività edilizia libera

Salve le disposizioni contenute nel **D.Lgs 22/01/2004 n. 42 e s.m.i.** ~~D.L. 29/10/1999 n° 490~~ i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro – silvo – partorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;**
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.**

Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma precedente, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. B) del D.P.R. 380/01, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;**
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;**
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;**
- d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al D.M.LL.PP. n.1444/68;**
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;**
- f) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.**

Gli interventi di edilizia libera sono soggetti alla presentazione al Comune della Comunicazione inizio lavori (CIL) o della Comunicazione di inizio attività asseverata (CILA).

La CIL, ovvero la Comunicazione inizio lavori, è una procedura amministrativa-edilizia che va utilizzata quando si devono realizzare alcuni tipi d'interventi di edilizia libera come quelli di manutenzione ordinaria.

In particolare bisogna presentare la Comunicazione di inizio attività (Cil) per:

- le opere temporanee (da rimuovere entro 90 giorni);**
- le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni;**
- l'installazione di pannelli solari;**
- realizzazione di elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.**

La CILA, ovvero la Comunicazione di inizio attività asseverata è quel modulo edilizio che serve per la realizzazione d'interventi di manutenzione straordinaria, che non intervengono sulle parti strutturali degli edifici, compresi frazionamenti e accorpamenti di unità immobiliari, senza cambio di destinazione d'uso e volumetria e per tutte le modifiche interne sui fabbricati a esercizio d'impresa. La CILA richiede l'intervento di un tecnico abilitato (iscritto all'ordine degli architetti, degli ingegneri o dei geometri). Infatti oltre a consegnare all'ufficio comunale competente il modulo CILA, è necessario allegare un progetto completo con lo stato dei luoghi prima e dopo i lavori e una relazione asseverata dal professionista che attesti la conformità dell'intervento ai requisiti normativi.

2.4. - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività *od a segnalazione certificata di inizio attività.*

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 2.5 e all'art. 2.3 che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività **od a segnalazione certificata di inizio attività** le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché per il rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 2.5, primo comma, lettera c);
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti: qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21-12-2001, n. 443 il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati: in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Gli interventi di cui al terzo comma sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16.

La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale. è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo **22/01/2004 n. 42 e s.m.i. 29-10-1999 n. 490**.

2.5. - Interventi subordinati a permesso di costruire

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A (Nucleo Storico), comportino mutamenti della destinazione d'uso.

d) Gli interventi di sostituzione edilizia.

2.6. - Caratteristiche del permesso di costruire

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

A sensi art. 28 D.C.R. 28/10/99 n° 563 - 13414 e s.m.i. i permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati nel rispetto di quanto è previsto dalla Legge Regionale n° 56/77 e s.m.i. seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.

I permessi di costruire relativi alle grandi strutture di vendita devono essere rilasciati entro 90 giorni dalla pubblicazione sul B.U.R. della determinazione assunta dalla conferenza di servizi, che abbia espresso parere favorevole sulla domanda di autorizzazione commerciale in conformità alla decisione di rilascio dell'autorizzazione urbanistica regionale prevista dalla L.R. 56/77 e s.m.i. assunta con provvedimento espresso.

Le condizioni per il rilascio del permesso di costruire sono dettate dall'art. 26 della L.R. 56/77 come modificato dalla Legge Regionale sul commercio.

2.7. - Agibilità ed usabilità delle costruzioni

Ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380.

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la vigente normativa.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al primo comma.

Con riferimento agli interventi di cui al secondo comma, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art.6 del regio decreto legge 13-4-1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.

Per quanto concerne il procedimento di rilascio si rimanda all'art. 25 del D.P.R. 06/06/2001, n°380.

2.8. - Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio essi sono normati nel Regolamento Edilizio vigente.

2.9 - Impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati

Tutti i progetti di impianti di illuminazione esterna, sia pubblici che privati, dovranno contenere tutti gli accorgimenti tecnici necessari a massimizzare il contenimento dei consumi energetici e l'abbattimento dell'inquinamento luminoso.

Ai sensi dell'art. 6 della Lr 31/2000 le pratiche edilizie relative a interventi di ristrutturazione o nuova costruzione dovranno contenere il progetto degli impianti di illuminazione esterna da realizzarsi in conformità alle prescrizioni di cui alla legge n. 46/90.

2.10 – Prescrizioni idrogeologiche – idrauliche

Fa parte integrante della presente Variante la valutazione idrogeologico – idraulica in cui è stata analizzata l'opportunità di limitare gli afflussi alla rete idrografica esistente, riducendo il contributo idraulico areale mediante una micro-laminazione sia all'interno dei singoli

comparti edificatori che in eventuali zone umide esterne piano – altimetricamente vocate a tale scopo.

Ogni nuovo intervento edificatorio ~~interessante un'area di competenza~~ ≥ 1000 mq ed ogni ~~ristrutturazione interessante lotti di superficie~~ ≥ 500 mq dovrà essere corredato da elaborati grafici e da uno specifico studio idrologico – idraulico.

Su tutto il territorio comunale in linea di principio resta vietata la copertura continuativa e fissa dei corsi d'acqua principali e del reticolato minore salvo per la realizzazione di accessi carrai o attraversamenti stradali; in ogni caso dovrà essere prodotta verifica della sezione di deflusso e dei relativi franchi di sicurezza.

Ogni modifica interferente con la situazione naturale degli alvei dovrà essere verificata da tecnico competente ed autorizzata dall'Amministrazione comunale, compresa la formazione degli accessi carrai provvisori e/o definitivi.

Non sono ammessi in alcun caso piani interrati o seminterrati a fini abitativi o per attività lavorative sottofalda; eventuali vani tecnici (es. magazzini, box-auto, ecc...) in parziale sottofalda (con piano inferiore nell'ambito della fascia d'escursione della falda) potrà essere ammessa solo subordinatamente alla realizzazione di interventi strutturali di protezione attiva e passiva di salvaguardia quali ad esempio:

- **posizionamento delle soglie d'accesso ed aereo – illuminazione alla stessa quota del piano terreno;**
- **impermeabilizzazione dei locali idonei ad evitare l'infiltrazione di acque superficiali o di falda;**
- **realizzazione dei locali sensibili (ad esempio centrale termica, centralina elettrica, cabina montacarichi, ecc...) a tenuta stagna;**
- **pozzetti di drenaggio con annesso impianto di smaltimento acque, ecc...**

Si prescrive, salvo motivata impossibilità, la realizzazione di due sistemi di collettamento differenziali per le acque reflue (fognatura e scarichi civili/artigianali) e le acque bianche (piovane e/o sorgive) con convogliamento degli apporti alle rispettive reti di smaltimento.

Per quanto riguarda le acque piovane si dispone la realizzazione (contestualmente alla fase di attuazione delle opere d'urbanizzazione o dell'intervento edilizio) di "vasche di micro – laminazione" e/o "aree di lagunaggio" (accumulo provvisorio dell'acqua piovana intercettata in occasione di eventi temporaleschi particolarmente intensi) che consentano di ridurre lo specifico apporto idrico dell'area oggetto d'intervento (sgravando in tal modo la rete di smaltimento esistente).

Al fine di progettare correttamente l'intervento sotto il profilo idraulico lo studio idraulico (condotto in modo statistico con riferimento alle linee guida presenti nella valutazione idrogeologica – idraulica e redatto da tecnico abilitato esperto nel settore) dovrà contenere i seguenti requisiti minimi:

- **un rilievo – altimetrico della rete idrografica principale e secondaria, nonché le caratteristiche orografiche, morfometriche ed idrologiche nei pressi dell'area in esame;**
- **verifica della compatibilità idraulica dell'intero complesso edificatorio comprendente l'intervento specifico, con la precisazione che lo stesso non alteri il regolare deflusso delle acque, non comporti sottrazione di volume di laminazione (salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità d'invaso in area idraulicamente equivalente) e consenta un rallentamento ed una diminuzione della portata di piena a carico del reticolo esistente di valle; dovranno altresì essere verificati i possibili effetti derivanti dalla realizzazione delle nuove opere in rapporto al contesto edilizio esistente sia in fase transitoria che definitiva;**
- **dimensionamento delle schema di smaltimento separato delle acque bianche dalle nere con la valutazione della compatibilità dei rispettivi ricettori e/o le**

accortezze costruttive adottate per migliorare la situazione esistente (indicazione della micro laminazione volta a ridurre almeno del 30% la massima portata teorica;

- **la comparazione tra lo stato attuale e di progetto con evidenziate le opere di sistemazione previste ed eventuali possibili criticità di nodi idraulici.**

Per nuovi interventi edificatori ~~interessanti un'area di competenza ≤ 1000 mq e ristrutturazioni su lotti ≤ 500 mq in alternativa allo specifico studio idraulico statistico si propone il rispetto dei valori tabellari di seguito riportati.~~

TABELLA SEMPLIFICATA (alternativa allo studio idraulico specifico)

- indicante : - i volumi minimi di micro-lagunaggio
- le portate massime dello scarico di fondo
- i volumi minimi di stoccaggio per risparmio idrico

Superficie di competenza dell'intervento edilizio (m ²)	Volume minimo di micro-lagunaggio (m ³)	Portate massime dello scarico di fondo (l/s)	Volume minimo di risparmio idrico (m ³)
A < 100	2,400	0,42	0,720
100 < A < 200	4,800	0,91	1,440
200 < A < 300	7,200	1,33	2,160
300 < A < 400	9,600	1,75	2,880
400 < A < 500	12,000	2,17	3,600
500 < A < 600	14,400	2,66	4,320
600 < A < 700	16,800	3,08	5,040
700 < A < 800	19,200	3,50	5,760
800 < A < 900	21,600	3,99	6,480
900 < A < 1000	24,000	4,41	7,200

CAPO III FASCE E DISTANZE DI RISPETTO DA STRADE

3.1 - Sulle cartografie di P.R.G. sono individuate le fasce di rispetto da strade di grande comunicazione, strade statali e provinciali: le dimensioni di tali fasce potranno subire delle modificazioni dimensionali così come disposto dal D.L. 30/04/1992 n° 285, del D.P.R. n°495 del 16/12/1992, del D.P.R. n° 147 del 26/04/1993 e s.m.i..

Le distanze minime da osservarsi stabilite dai Decreti Legislativi di cui sopra sono da misurarsi a partire dal confine stradale dovranno essere puntualmente riverificate prima del rilascio dei provvedimenti di competenza Comunale e comunque prima dell'inizio lavori.

Nelle fasce di rispetto di cui sopra è fatto divieto di nuove costruzioni o ampliamenti ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali: sono unicamente ammesse destinazioni a:

- percorsi pedonali e ciclabili;

- piantumazioni e sistemazioni a verde;

conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole e dove occorra è prevista la destinazione a parcheggio pubblico (cfr. Tavole di progetto).

In dette fasce ad esclusivo titolo precario potrà essere concessa la costruzione di stazioni per la distribuzione del carburante; dette stazioni potranno essere collocate a distanza reciproca non inferiore a mt. 1000.

Per i soli edifici rurali ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto stradale al di fuori dei centri abitati, sono ammessi aumenti di volume non superiore al 20% del volume esistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto all'infrastruttura viaria da salvaguardare.

In tutte le aree perimetrate, ad eccezione delle aree di Centro Storico, la distanza minima da osservarsi dal filo stradale bitumato alle recinzioni delimitanti aree private sarà minima di mt. 1,00= qualora non sia specificatamente richiesta una maggiore distanza rilevabile dalle singole schede fatti salvi i disposti del D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 e D.P.R. n° 147 del 26/04/1993 e s.m.i..

In generale, in base alle condizioni di viabilità, l'Amministrazione, previo sopralluogo dei tecnici comunali, darà le relative disposizioni per gli allineamenti da rispettare che potranno essere anche maggiori.

Le concessioni a costruire recinzione e nuovi accessi a strade statali o provinciali, saranno rilasciate previo nullaosta degli Enti interessati.

La chiusura dei passaggi carrai **prospicienti strade pubbliche o private di uso pubblico** deve essere arretrata di mt 5,00 dal ciglio bitumato. Nel caso in cui il passaggio carraio sia lungo 9,00 mt l'arretramento minimo da rispettarsi sarà di mt 3,00.

Nel caso di modifica di passaggi carrai esistenti l'intervento può avvenire in deroga alle distanze di cui sopra purchè venga a crearsi un miglioramento delle condizioni di viabilità.

All'interno della perimetrazione del Centro Storico la chiusura di passaggi carrai mediante l'apposizione di cancelli sarà valutato caso per caso e comunque potrà avvenire in deroga alle distanze di cui al comma precedente. L'eventuale cancello a protezione delle proprietà laterali dovrà comunque essere arretrato in modo da consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo in attesa di ingresso.

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso e di norma devono essere a vista -non chiuse- di altezza non superiore a mt. 2,00=, compreso uno zoccolo pieno di altezza non superiore a mt. 0,60=.

Qualora particolari condizioni ambientali lo richiedano, le recinzioni potranno essere chiuse e di altezza massima mt. 2,00=. Non sono ammesse recinzioni in pannelli prefabbricati fatta eccezione per le aree artigianali ed industriali dove l'altezza massima potrà essere di mt. 2,50.

Nelle aree artigianali ed industriali le recinzioni che prospettano sulla viabilità principale dovranno essere realizzate a vista - non chiuse e di altezza massima di mt 2,00.

Al di fuori dei Centri Abitati perimetrati definiti con D.G. n° 173 del 28/12/1993 a sensi art. 4 D.L. 285/92 le recinzioni dovranno osservare le seguenti distanze dal confine stradale:

- | | |
|---|--|
| - muri di cinta: | 5 mt. per strade di tipo A, B
3 mt. per strade di tipo C, F |
| - siepi vive fino a 1 mt. di altezza | 1,00 mt. |
| - siepi vive oltre 1 mt. di altezza | 3,00 mt. |
| - siepi morte (legno, reti metalliche, ecc.) | |
| .fino a mt.1,00 con cordolo fino a 30 cm. | 1,00 mt. |
| .oltre mt.1,00 con cordolo superiore a 30 cm. | 3,00 mt. |

Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto di energia, nonché attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici di tutela della pubblica incolumità, si consente la ricostruzione di uguale volume su area agricola adiacente, quand'anche questi risulti inferiore alle norme di edificabilità su dette aree e purchè non in contrasto con il D.L. 490 del 29/10/1999 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale.

Non costituiscono variante al P.R.G.C. modifiche di tracciato in allargamento di strade esistenti o in progetto se sono dimensionalmente contenute entro la loro fascia di rispetto, fermo restando l'obbligo di ripristinare, dopo la modifica del tracciato, la misura originaria della fascia. Queste modifiche dovranno risultare in ogni caso di limitata entità e giustificate dallo stato di fatto e da precise esigenze funzionali.

3.2. - Viabilità

- Nelle aree residenziali di espansione la nuova viabilità pubblica interna dovrà essere assicurata da strade aventi larghezza minima di mt 6,50 e marciapiedi, piste ciclabili e pedonabili di larghezza mt 1,50.
- Nelle aree per impianti artigianali, industriali, la viabilità interna dovrà essere assicurata con strade di larghezza minima di mt 8,00 marciapiedi, piste pedonali e ciclabili di mt 1,50.
- In sede di provvedimento autorizzativo sia esso relativo a nuove costruzioni che relativo ad operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente deve essere congruamente documentata (con individuazione planimetrica e con opportuni atti scritti) l'effettiva disponibilità di congruo accesso da strada pubblica o comunque da altra strada idonea gravata di uso pubblico.

Nel caso in cui sulle tavole di Piano sia prevista la costruzione di una nuova strada che ricada in due ambiti distinti (metà a carico di ogni singola zona), qualora gli interventi non siano contestuali il primo operatore dovrà realizzare l'intervento garantendo una struttura viaria provvisoria di larghezza non inferiore a mt 6,00.

3.3. - Fascia di rispetto cimiteriale

E' visualizzata sulle tavole di progetto e per essa valgono le Norme di cui all'art. 27 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge 166/02 art. 28 "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali".

La riduzione della fascia di rispetto è stata autorizzata in data 07/04/2003 con provvedimento n°8996 atto n° 120.10 Servizio di Igiene e Sanità Pubblica ASL n. 18.

3.4. - Fascia di rispetto da fiumi, torrenti, canali

Valgono i disposti dell'art. 29 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge 8/8/85 n° 431, della L.R. 03/04/1989 n° 20 e L.R. n° 3 del 05/01/1995.

Nell'ambito delle aree perimetrare la normativa specifica è indicata sulle tabelle delle singole zone; si richiamano per quanto applicabili (vedi Circolare 08/10/1998 n. 14 LAP/PET) i disposti del R.D. 25/07/1904, n. 523 con precisazione che gli arretramenti prescritti dovranno essere applicati in riferimento alla sponda o al limite esterno dell'alveo (vedasi parere Dir. Reg. Servizi Tecnici di Prevenzione Prot. n. 5800/20.6 del 13/07/2000).

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

3.5. - Zone a vincolo idrogeologico vigente e zone boscate

In tali zone valgono i disposti della L.R. 9 Agosto 1989 n°45.

"Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici - Abrogazione legge regionale 12 Agosto 1981, n° 27" che si intendono integralmente riportati.

I vincoli di cui alla Legge n° 431/85 (Galasso) sono da intendersi richiamati anche per il territorio coperti da boschi e per le zone gravate da usi civici.

3.6. - Fascia di rispetto metanodotto

Valgono i disposti del D.M. 24/11/1984 e le disposizioni derivanti da specifiche norme di servitù del metanodotto.

3.7. - Fascia di rispetto degli elettrodotti

Valgono i disposti del Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri 23/05/92 e s.m.i..

Con riferimento alle linee elettriche aeree esterne a 132 KV, 220 KV e 380 KV, si adottano rispetto ai fabbricati adibiti ad abitazione od ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati, le seguenti distanze dalla proiezione sul terreno di qualunque conduttore di linea:

-linee a 132 KV > 10 mt.

-linee a 220 KV > 18 mt.

-linee a 380 KV > 28 mt.

Per linee a tensione nominale diversa, superiore a 132 KV ed inferiore a 380 KV, la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopra indicate.

Per linee a tensione inferiore a 132 KV restano ferme le distanze previste dal decreto interministeriale 16/01/1991.

Per eventuali linee a tensione superiore a 380 KV le distanze di rispetto saranno stabilite dalla Commissione di cui all'art. 8 del D.P.C.M. 23/04/1992.

La distanza di rispetto dalle parti in tensione di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, mediante i criteri sopra esposti, per la più alta tra le tensioni nella cabina o sottostazione stessa.

CAPO IV AREE A STANDARDS URBANISTICI

Il P.R.G.C. assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti ed in progetto commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali, turistici di cui all'art.3 D.M. 2/4/68 n° 1444 modificato ed integrato dall'art. 21 della L.R. n° 56 del 5/12/1977 e successive modifiche ed integrazioni che si intende di seguito integralmente riportata.

L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa stipulazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che ne garantisca la fruibilità pubblica.

E' anche ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.

- 4.1.- Aree per l'istruzione destinate ad asili nido, scuole materne, elementari, media dell'obbligo ed Aree destinate ad attrezzature di interesse comune quali: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi.
Aree per attrezzature di interesse generale: Casa di Riposo.

In tali aree il Piano si attua tramite intervento edilizio diretto (a meno di diversa indicazione in cartografia) applicando i seguenti criteri:

- rapporto di copertura	40	%
- indice fondiario	2,00	2,50 mc./mq.
- distanza dai confini	5,00	mt. o a confine
- distanza da fabbricati latitanti	10,00	mt. o in aderenza
- distanza dai fili stradali	6,00	mt. o a cortina
- altezza massima	9,00	mt.
- area a parcheggio	1 mq. / 10 mc.	
- strade interne - larghezza -	6,00	mt.
- piste pedonali e ciclabili - larghezza -	1,50	mt.

All'edificio esistente indicato in cartografia con l'asterisco (interno all'area a destinazione a standard amministrativo, religioso, scuole adibito a bar) è concessa una tantum la realizzazione di un dehor esterno nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- **H massima** 3 mt
- **Distanza dalla strada provinciale** 4 mt previo nulla osta provinciale

Tale dehor dovrà essere rimovibile e dovrà essere rimosso su semplice richiesta dell'Amministrazione Provinciale. Sul lato strada provinciale dovrà essere posizionata una barriera di sicurezza tipo sicurvia, eventualmente in legno, la cui posizione dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico Provinciale.

- 4.2.- Aree a parco pubblico, per il gioco, per lo sport, per il verde

Su tutte le previsioni cartografiche e sulle normative specifiche e particolari sono prevalenti i vincoli di intervento e di uso derivanti dalla classificazione dell'idoneità urbanistica, nonché dalle eventuali maggiori limitazioni derivanti dall'art. 9 delle N.T.A. del P.A.I. per le aree classificate Ee e Eb.

Negli interventi a verde dovrà essere fatto ricorso esclusivamente a specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone. Prima della realizzazione dei suddetti interventi dovrà essere valutata l'eventuale necessità di effettuare un'analisi agronomica per individuare

specie che nel lungo periodo garantiscano dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui si inseriscono.

In queste aree sono ammessi i seguenti interventi:

A) Nelle aree destinate a verde: sistemazione dell'area per servire allo scopo cui è destinata, costruzioni di chioschi e di attrezzature per il gioco aventi le seguenti caratteristiche:

-rapporto di copertura	10	%
-indice fondiario	0,20	mc./mq
-altezza massima	3,00	mt.

Le aree indicate in cartografia come aree per compensazione ecologica tendono alla riqualificazione all'interno dell'area di intervento, ai suoi margini, ovvero in un'area lontana e sono inedificabili.

Gli interventi previsti in tale aree sono di seguito elencati sinteticamente e non esaustivamente e devono essere preventivamente accordati con l'Amministrazione comunale.

- **interventi di gestione degli habitat esistenti**
- **interventi di riqualificazione degli habitat esistenti;**
- **costruzione di nuovi habitat;**
- **ripristino fasce fluviali**
- **opere specifiche di deframmentazione.**

Per l'area a compensazione ecologica situata lungo il Torrente Riddone, non sono prevedibili nuovi accessi sulla S.P. n. 10.

B) Nelle aree destinate alla costruzione di impianti sportivi: costruzione di impianti sportivi e ricreativi per il tempo libero e per lo sport aventi le seguenti caratteristiche:

-rapporto di copertura	70	%
-indice fondiario	1,50	mc./mq.
-distanza dai confini	5,00	mt.
-distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt.
-distanza dai fili stradali	6,00	mt.
-altezza massima	in rapporto al tipo di impianto	
-area a parcheggio	1 mq. / 10 mc.	
-strade interne -larghezza-	6,00	mt.
-piste pedonali e ciclabili -larghezza-	1,50	mt.

In entrambi i casi precedenti punti A) e B), il P.R.G.C. si attua tramite intervento edilizio diretto, salvo diversa indicazione cartografica.

4.3. - Area a parcheggio

Su tutte le previsioni cartografiche e sulle normative specifiche e particolari sono prevalenti i vincoli di intervento e di uso derivanti dalla classificazione dell'idoneità urbanistica, nonché dalle eventuali maggiori limitazioni derivanti dall'art. 9 delle N.T.A. del P.A.I. per le aree classificate Ee Eb.

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto tramite la sistemazione dell'area e la piantumazione di alberi di alto fusto in ragione di n° 1 albero ogni 25 mq.

I parcheggi individuati in cartografia con la sigla "P" sono intesi esclusivamente per la sosta temporanea.

Le aree pavimentate a parcheggio dovranno essere realizzate in modo tale da garantire la permeabilità del suolo con sistemi massimamente drenanti (es. marmette autobloccanti forate e/o inerbite, etc.). Dovrà inoltre essere prevista la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone quali elementi di mitigazione.

Per le nuove aree a parcheggio è prevista una dotazione minima di un albero ogni 6 posti auto. Nei parcheggi con superficie superiore a 200 mq è prevista una dotazione minima di verde di pertinenza di 5 mq ogni 15 mq di parcheggio. Inoltre, il 50% della superficie a

verde deve essere piantumata con vegetazione arborea ed arbustiva *autoctona*. Il 30% della vegetazione arborea deve essere rappresentata da individui di grande taglia. Nei parcheggi di superficie superiore o uguale a 1000 mq, la continuità degli spazi occupati dai mezzi deve essere intervallata da fasce di superficie a verde piantumata con vegetazione arborea ed arbustiva *autoctona* con sesto impianto irregolare.

Per destinazioni residenziali, commerciali, direzionali, turistico ricettive, studi professionali artigianato di servizio, in tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione devono essere previsti nelle costruzioni o nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse appositi spazi per parcheggi di uso privato nella misura di 1 mq/10 mc.

Per destinazioni industriali o artigianali incompatibili con l'ambiente urbano devono essere previsti parcheggi di uso privato pari al 20% della superficie utile lorda (S.U.L.).

In aggiunta alle superfici di cui sopra devono anche prevedersi:

- Insediamenti direzionali: parcheggio pubblico o privato di uso pubblico in fregio a sede viaria o comunque accessibile senza barriere pari a 50 mq/100 mq della S.U.L.

- Insediamenti turistico-ricettivi (alberghi, ristoranti, bar, locali di spettacolo): parcheggio pubblico o privato di uso pubblico in fregio a sede viaria o comunque accessibile senza barriere pari a mq 5 per fruitore e più specificatamente:

-ristoranti, bar, locali di spettacolo 5 mq ogni posto a sedere
-alberghi 5 mq ogni posto letto.

- Studi professionali: parcheggio privato di uso pubblico in fregio a sede viaria o comunque accessibile senza barriere pari al 20% della S.U.L.

- Artigianato di servizio: parcheggio pubblico o privato di uso pubblico in fregio a sede viaria o comunque accessibile senza barriere pari al 50% della superficie lorda di pavimento nel caso di interventi di nuovo impianto ed in misura non inferiore al 50% dell'80% della superficie lorda di pavimento nel caso di intervento in Centro Storico.

- Edifici industriali e/o artigianali non di servizio: parcheggio pubblico o privato di uso pubblico in fregio a sede viaria o comunque accessibile senza barriere pari al 5% della S.U.L.

Per le attività commerciali i parcheggi pubblici sono calcolati come segue:

a) Per gli insediamenti commerciali al dettaglio con superficie inferiore ai 400 mq. lo standard minimo per parcheggi pubblici è stabilito in misura non inferiore al 50% della superficie lorda di pavimento nel caso di interventi di nuovo impianto ed in misura non inferiore al 50% dell'80% della superficie lorda di pavimento nel caso di interventi all'interno del Centro Storico.

b) Per gli insediamenti commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'art. 3 della L.R. sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d. lgs. 114/1998 e s.m.i. applicando il maggiore tra quelli previsti al precedente punto a) e quelli di seguito descritti:

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI PARCHEGGIO

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM 2 ⁽¹⁾	400-900	$N = 35+0,05(S-400)$
M-SAM 3	901-1.800	$N = 60+0,10(S-900)$
M-SAM 4	OLTRE 1.800	$N = 140+0,15(S-1.800)$
G-SM 1	FINO A 4.500	$N = 245+0,20(S-2.500)$ ⁽²⁾
G-SM 2	OLTRE 4.500	$N = 645+0,25(S-4.500)$
G-SM 3		
G-SM 4		
M-SE 3	901-1.800	$N = 0,045 \times S$
M-SE 4	1.801-2.500	
G-SE 1	DA 1.501 O 2.501 A OLTRE 6.000	$N = 40+0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1.500 251-2.500	$NCC = N+N'$ ⁽⁴⁾
G-CC1	FINO A 12.000	$NCC = N+N'$ ⁽⁴⁾

NOTE:

⁽¹⁾ Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono soddisfare la prescrizione di cui al punto a) del presente articolo

⁽²⁾ Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di 2.500 mq. di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da 1.801 mq. a 2.500 mq. (M-SE4)

⁽⁴⁾ N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale

N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 per cento della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è obbligatorio, un incremento del fabbisogno in misura pari a un posto a parcheggio ogni 20 mq..

Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

- a) 26 mq. comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
- b) 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e ai fini del rilascio dei permessi di costruire. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'articolo 21, primo e secondo comma della legge regionale n.56/1977, come modificati dalla legge regionale sul commercio, e ai commi 1 e 2 dell'art. 25 è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), così come modificato dall'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con d.p.r. 15 giugno 1959, n. 393).

Monetizzazioni.

Nel Centro Storico, in Centro Abitato e nell'area per attrezzature turistico-ricettive per attività commerciali, direzionali, turistico-ricettive, professionali e per artigianato di servizio la dotazione di

aree a parcheggio e a verde, derivanti dal rispetto del relativo standard dovrà essere garantita anche in caso di mutamento di destinazione d'uso di immobili o parti di immobili preesistenti; qualora la trasformazione interessi globalmente una superficie utile inferiore a mq. 300 e non siano reperibili idonee aree a parcheggio e a verde all'interno delle singole proprietà l'obbligo di assicurare tali aree potrà essere virtualmente assolto mediante il pagamento, all'atto del rilascio del provvedimento autorizzativo, di una somma stabilita dalla Giunta Comunale e che avrà la destinazione prevista dall'art. 12 della L. 28/01/1977 n° 10 e s.m.i.. **Si specifica che deve essere monetizzato almeno il 50% della superficie del parcheggio assoggettabile al pubblico ad esclusione delle aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo così come previsto al 3° comma del presente articolo.**

La Giunta Comunale ~~prima dell'accoglimento della richiesta~~ in caso di monetizzazione dovrà verificare la presenza nelle immediate vicinanze di aree a parcheggio e a verde esistenti e/o previste in grado di soddisfare i bisogni determinati dal nuovo intervento.

Nelle aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo fatta salva la cessione delle aree a parcheggio per le aree a verde è consentita la monetizzazione in quanto il fabbisogno complessivo derivante al rispettivo standard di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. è già garantito dalla individuazione sulle tavole di P.R.G.C. vigente delle aree a tale destinazione.

Le somme versate dai concessionari in luogo della cessione delle aree verdi necessarie al rispetto del disposto dell'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, dovranno essere incamerate su apposito capitolo di bilancio, con vincolo di destinazione, e quindi potranno essere utilizzate esclusivamente per l'acquisto e la sistemazione ed arredo di aree verdi, gioco e sport e parcheggio individuate in P.R.G.C..

Resta salvo il rispetto della L.R. n° 43 del 23/03/1995.

Ai sensi della Legge n°122/1989 i proprietari degli immobili possono realizzare parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari ad esclusivo uso dei residenti.

Non potrà in nessun caso essere superato il limite di 1 mq/10 mc di volumetria residenziale e restano in ogni caso fermi i vincoli previsti in materia di distanza da strade.

4.4. - Aree per impianti di urbanizzazione indotta

Il Piano Regolatore si attua per intervento edilizio diretto con i seguenti criteri:

- rapporto di copertura 50%
- distanza dai confini 5,00 mt
- distanza da strade, rii e bealere si richiamano i disposti di cui all'art. 3.1. e 3.3. delle presenti norme di attuazione.

4.5. - Aree per impianti tecnologici

All'interno di ogni area prevista dal P.R.G.C. avente necessità delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta, è data la possibilità agli Enti istituzionalmente competenti, quali ENEL, TELECOM, o similari, di avere a disposizione le aree necessarie per l'insediamento di impianti tecnologici relativi ai pubblici servizi, aventi caratteristiche di opere di urbanizzazione.

Fatti salvi i disposti della L. n° 36/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" del D.L. 04/09/2002, n° 198 e s.m.i..

Gli impianti fissi di telefonia mobile sono ammessi nelle aree a standard previste nelle zone di tipo produttivo (artigianali - industriali). Devono essere realizzati adottando le tecnologie volte a conseguire la minimizzazione della produzione di valori di campo elettromagnetico ai fini della tutela della salute pubblica. Sono vietate all'interno delle aree residenziali.

4.6.- Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto come previsto per il 1° comma A punto 4.2. e 1° comma punto 4.3. delle presenti norme per quanto riguarda le aree verdi e le aree di parcheggio. La costruzione di centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie avverrà nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- rapporto di copertura	30%	
- indice fondiario	1	mc./mq.
- distanza dai confini	5,00	mt.
- distanza da fabbricati latitanti	10,00	mt.
- distanza da fili stradali	10,00	mt. fatti salvi maggiori arretramenti previsti in cartografia
- altezza massima	7,50	mt.

Gli interventi edificatori relativi alla costruzione di impianti produttivi devono prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree a standards individuate ai sensi dell'art. 21 punto 2 L.R. 56/77 e s.m.i..

Parte di queste aree da destinare a servizi sono state individuate cartograficamente e pertanto il rispetto dei disposti dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. potrà essere assicurato con le seguenti modalità:

a) qualora parte della particella catastale su cui avviene l'edificazione sia già definito in Piano come area per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi la cessione potrà essere effettuata direttamente nel rispetto dei parametri di legge prima dell'inizio dei lavori.

b) qualora la particella catastale su cui avviene l'edificazione sia libera da aree a servizi, preso atto della inderogabilità dei disposti di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., il richiedente il permesso di costruire - D.I.A. deve in sede progettuale individuare planimetricamente l'area da cedere e/o da vincolare a sensi dell'art. 21 punto 3 comma 4) della L.R. 56/77 e s.m.i. (~~pari al 10% della superficie fondiaria necessaria all'intervento edificatorio~~).

L'Amministrazione si riserva di:

- 1) accettare l'area così come proposta
- 2) richiedere una sua rilocalizzazione *totale o parziale* all'interno della proprietà in cui avviene l'intervento
- 3) rifiutare la cessione dell'area *nella sua totalità o parzialmente*; in quest'ultimo caso l'Ufficio Tecnico accerta la disponibilità dimensionale di aree a servizi già individuate in Piano e propone la monetizzazione dell'area.

La Giunta Comunale stabilirà il costo unitario a mq della monetizzazione.

Le somme versate dai concessionari in luogo della cessione delle aree necessarie al rispetto del disposto dell'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, dovranno essere incamerate su apposito capitolo di bilancio, con vincolo di destinazione, e quindi potranno essere utilizzate esclusivamente per l'acquisto e la sistemazione ed arredo di aree da destinare ad attrezzature e servizi per le Aree Artigianali e Industriali come previste dal P.R.G.C.

L'area individuata in adiacenza alla zona CD03 posta lungo il torrente Riddone è soggetta anche alla seguente specifica normativa:

Su tutte le previsioni cartografiche e sulle normative specifiche e particolari sono prevalenti i vincoli di intervento e di uso derivanti dalla classificazione dell'idoneità urbanistica, nonchè dalle eventuali maggiori limitazioni derivanti dall'art. 9 delle N.T.A. del P.A.I. per le aree classificate Ee e Eb.

CAPO V BENI CULTURALI AMBIENTALI

Sul territorio Comunale i beni culturali ed ambientali da salvaguardare, anche se non individuati e vincolati in base alle vigenti leggi comprendono:

- gli insediamenti urbani di carattere storico-artistico
- edifici per il culto
- cascine e complessi agricoli
- aree di interesse storico-artistico.

Gli edifici di interesse storico-artistico evidenziati sulle tavole di Piano compresi negli elenchi del D.L. 29/10/1999 n° 490.

Sono state evidenziate in cartografia le Cappelle di impianto storico e la "tana" nel tufo lungo la strada vicinale del Bricco. Su questi manufatti l'unico intervento ammesso è il restauro conservativo.

Area di Centro Storico

Destinazioni d'uso ammesse:

- Residenza
- Attività professionali
- Artigianato di servizio (comprende tutte le attività di tipo artigianale che per tipo di lavorazione assolvono prevalentemente alle esigenze degli insediati quali ad esempio parrucchieri, lavanderia, piccole riparazioni, sartorie, meccanici, ecc. Questo uso è assimilato alle destinazioni commerciali)
- Locali per il commercio al minuto
- Alberghi, ristoranti, pensionati, bar o simili
- Locali di spettacolo

Destinazioni d'uso vietate:

- Insediamenti destinati ad attività economiche che per numero di addetti, per tipo e quantità di materiali di rifiuto siano incompatibili con la destinazione residenziale
- Laboratori artigianali non di servizio
- Complessi industriali
- Depositi o magazzini di merce all'ingrosso
- Macelli di tipo industriale
- Stalle di ogni tipo.

Le aree libere pertinenti ogni fabbricato dovranno essere decorosamente sistemate e mantenute con sistemazione delle aree cortilive e delle aree a verde e comunque non dovranno servire all'accumulo di materiali o rottami a cielo aperto.

5.1. - Norme per gli insediamenti residenziali del Centro Storico

L'area di Centro Storico è classificata bene culturale ambientale ai sensi dell'art.24 L.R. 56/77 e s.m.i..

Individuato sulla Tavola n° 4 in esso sono fattibili interventi rivolti al recupero ambientale e del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente definito a sensi della Circolare Regionale n5/SG/URB del 27 Aprile 1984 e del D.P.R. 06/06/2001 n° 380.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono comunque ammessi per tutti gli edifici compresi entro la perimetrazione del Centro Storico.

Entro il perimetro del Centro Storico tutti gli interventi, di qualsiasi tipo siano, devono essere finalizzati al recupero generale dello stesso e pertanto le forme, le tipologie costruttive, i materiali e gli arredi utilizzati dovranno integrarsi perfettamente con le preesistenze storiche e di pregio.

Nell'ambito della perimetrazione del Centro Storico e del Concentrico sono stati definiti con apposita simbologia gli interventi fattibili su immobili esistenti classificandoli come segue:

a) Edifici vincolati ai sensi del D.L. 29/10/99 n° 490, Interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo da effettuarsi previo preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti del Piemonte.

b) Interventi di restauro e risanamento conservativo di cui alla circolare n5/SG/URB del 27/04/84

c) Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A) di cui alla circolare n5/SG/URB del 27/04/1984 da effettuarsi su edifici residenziali ristrutturati o di recente costruzione.

d) Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B) di cui alla circolare n5/SG.URB del 27/04/1984 nel rispetto dei fili stradali esistenti. Sono permessi ampliamenti delle abitazioni esistenti in misura non superiore al 20% della superficiale residenziale esistente, tali ampliamenti possono avvenire anche al di fuori della sagoma esistente purchè con inserimento ambientale non deturpante anche verso strade o spazi pubblici purchè a completamento delle cortine esistenti. Questi ampliamenti non sono ammessi nel caso di recupero di rustici a meno che il rustico da recuperare abbia superficie inferiore al 20% di quanto preesistente.

e) Interventi di ristrutturazione di cui al D.P.R. 06/06/2001 n° 380.

Fatta salva la norma che prevede per le tettoie e le superfetazioni, quale unico intervento ammesso la demolizione su tutti gli altri edifici è ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenza dei rustici, portici, fienili e sottotetti (questi ultimi esistenti alla data del 12/08/1998).

Nel caso in cui si intervenga o con Piano di Recupero o con operazioni di ristrutturazione edilizia, o su motivata richiesta del richiedente o per specifica disposizione dell'Amministrazione, può essere concesso, salvo nel caso di fabbricati isolati la modifica in arretramento del filo stradale per consentire l'allargamento della sede viaria.

E' comunque fatto divieto di modificare i fili stradali delle cortine esistenti.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE PER INTERVENTI DIRETTI

Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle seguenti caratteristiche esistenti:

a) numero dei piani esistenti per interventi fino alla ristrutturazione di tipo A;

b) altezze esterne esistenti è ammessa (per i soli edifici in cui è consentita la ristrutturazione edilizia di tipo B) una tolleranza di mt. 1,00 in più o in meno solo nel caso di ristrutturazione edilizia che prevede allineamenti dei cornicioni o dei colmi con quelli degli edifici esistenti adiacenti o la modifica delle quote di imposta minima degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt. 2,70 o per risanamenti dei piani terreni);

c) conservazione del tessuto viario esistente;

d) tettoie, superfetazioni aggiunte in epoca recente non possono essere in alcun modo ristrutturate: l'unico intervento ammesso è la demolizione;

e) i prospetti devono essere mantenuti o ripristinati nel rispetto delle caratteristiche originarie, eventuali modifiche delle aperture possono essere consentite nei casi in cui non siano presenti elementi di pregio e non venga alterata l'unitarietà del prospetto, le facciate dovranno essere eseguite con intonaci a malta bastarda frattazzata, le zoccolature saranno in pietra lavorata o in cemento;

f) gli infissi esterni verniciati nei colori tradizionali della zona devono essere rispondenti alle caratteristiche architettoniche dell'edificio, le finestre saranno oscurate con persiane di tipo piemontese. Sono vietati i serramenti metallici di tipo anodizzato o inossidabile; sono invece ammessi i telai in ferro o alluminio preverniciato o altro materiale di colore concordato con l'ufficio tecnico;

g) i tetti non potranno avere pendenza superiore al 40% e dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese e se non esistono cornicioni in cotto, a vista o intonacati, dovranno essere lasciati a vista i passafuori in legno, eventuali parti esterne sopra la linea di gronda (comignoli, abbaini) dovranno essere ove possibile ripristinate. Sono vietate coperture con tegole di cemento di qualsiasi colore.

h) i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti;

i) i balconi dovranno essere realizzati con disegno e tecnica simili a quelli esistenti;

- l) i particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati;
- m) il colore esterno dei fabbricati dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- n) è fatto divieto di uso di strutture leggere in acciaio, coperture tipo plexiglass o lamiere grecate preverniciate, sono invece ammesse strutture in ferro battuto artistico per la realizzazione di gazebo.

Ai sensi della Legge n°122/1989 i proprietari degli immobili possono realizzare parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari ad esclusivo uso dei residenti.

Non potrà in nessun caso essere superato il limite di 1 mq/10 mc di volumetria residenziale e restano in ogni caso fermi i vincoli previsti in materia di distanza da strade.

INTERVENTI DA EFFETTUARSI PREVIA REDAZIONE DI PIANO DI RECUPERO

Comunque in tutto il Centro Storico, per particolari condizioni di degrado ambientale è facoltà dell'Amministrazione richiedere che l'intervento venga effettuato tramite Piano di Recupero redatto ai sensi dell'art. 41bis della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

L'obbligo di preventivo Piano di Recupero sarà imposto con Delibera Consigliare ai sensi del 3° comma, art. 27, Legge 457/78 e 2° comma, art. 32, L.R. 56/77 e s.m.i..

Negli ambiti soggetti a Piano di Recupero sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e/o sostituzione che può comportare anche una diversa impronta ed altezza dei fabbricati in ragione della demolizione e ricostruzione senza aumento di volumetria, fatti salvi i fili stradali.

Sono stati visualizzati in cartografia due ambiti a destinazione produttiva nei quali senza la preventiva redazione di strumento esecutivo sono unicamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel caso di rilocalizzazione degli impianti produttivi così come previsto dall'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i. il connesso riuso degli immobili dismessi può avvenire a sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. a mezzo di Piani di Recupero esteso a tutta l'area di proprietà dell'azienda nel rispetto dell'ambiente circostante al fine di uniformarlo all'impianto tipologico originario mediante la chiusura di corti aperte con la prosecuzione di corti a schiera.

Devono essere rispettate le seguenti

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

- A) rispetto della volumetria esistente
- B) conservazione del tessuto viario esistente
- C) gli infissi esterni verniciati nei colori tradizionali della zona devono essere rispondenti alle caratteristiche architettoniche dell'edificio, le finestre saranno oscurate con persiane di tipo piemontese. Sono vietati i serramenti metallici di tipo anodizzato o inossidabile; sono invece ammessi i telai in ferro o alluminio preverniciato o altro materiale di colore concordato con l'ufficio tecnico;
- D) i tetti non potranno avere pendenza superiore al 40% e dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese e se non esistono cornicioni in cotto, a vista o intonacati, dovranno essere lasciati a vista i passafuori in legno, eventuali parti esterne sopra la linea di gronda (comignoli, abbaini) dovranno essere ove possibile ripristinate. Sono vietate coperture con tegole di cemento di qualsiasi colore.
- E) i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti;
- F) i balconi dovranno essere realizzati con disegno e tecnica simili a quelli esistenti;
- G) i particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati;
- H) il colore esterno dei fabbricati dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- I) è fatto divieto di uso di strutture leggere in acciaio, coperture tipo plexiglass o lamiere grecate preverniciate, sono invece ammesse strutture in ferro battuto artistico per la realizzazione di gazebo.

5.2. - Aree di Centro Abitato

Destinazioni d'uso ammesse:

- Residenza
- Attività professionali
- Artigianato di servizio (comprende tutte le attività di tipo artigianale che per tipo di lavorazione assolvono prevalentemente alle esigenze degli insediati quali ad esempio parrucchieri, lavanderia, piccole riparazioni, sartorie, meccanici, ecc. Questo uso è assimilato alle destinazioni commerciali)
- Locali per il commercio al minuto
- Alberghi, ristoranti, pensionati, bar o simili
- Locali di spettacolo

Destinazioni d'uso vietate:

- Insediamenti destinati ad attività economiche che per numero di addetti, per tipo e quantità di materiali di rifiuto siano incompatibili con la destinazione residenziale
- Laboratori artigianali non di servizio
- Complessi industriali
- Depositi o magazzini di merce all'ingrosso
- Macelli di tipo industriale
- Stalle di ogni tipo.

Le aree libere pertinenti ogni fabbricato dovranno essere decorosamente sistemate e mantenute con sistemazione delle aree cortilive e delle aree a verde e comunque non dovranno servire all'accumulo di materiali o rottami a cielo aperto.

*Le nuove costruzioni o gli ampliamenti da realizzarsi a confine sono ammessi nel caso in cui sia presentato atto di assenso del confinante ~~registrato e trascritto~~ **formalizzato con atto regolarmente registrato.***

5.3. - Norme per gli insediamenti nelle aree residenziali
~~CA0 / CA23~~ **CA2625**

Il Piano Regolatore individua le aree compromesse con destinazione prevalentemente residenziali classificate come aree sature, aree di completamento e di nuovo impianto caratterizzate da insediamenti omogenei se di recente formazione ed eterogenei se di formazione più remota.

Le singole tabelle di zona disciplinano e normano le modalità degli interventi ammessi.

Fa parte integrante della presente normativa la relazione geologico-tecnica che puntualizza per ogni ambito le prescrizioni geologiche-tecniche e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento edilizio.

I nuovi edifici a destinazione residenziale devono essere realizzati almeno in classe energetica B o superiore.

Per la progettazione edilizia far riferimento agli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" ed agli "indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale" approvati con d.g.r. n. 30-13616 del 22/03/2010.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA0 satura	57.400		53.000			

Nel le Aree CA0 - Centro Abitato di vecchio impianto - sono ammessi i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente.

a) *Per le aree CA0 esterne alla perimetrazione dell'area di eccellenza della candidatura Unesco:* Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle volumetrie massime esistenti.

a bis) *Per le aree CA0 interne alla perimetrazione dell'area di eccellenza della candidatura Unesco:* interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia.

b) Interventi di trasformazione di rustici, portici anche aperti, fienili, con esclusione delle tettoie, per i quali sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso ammessi dalle norme generali.

c) Per tutti i fabbricati (escluse le tettoie) esistenti nel Centro Abitato è ammesso, in un'unica soluzione, un incremento del 20% della volumetria residenziale esistente per il miglioramento delle condizioni igieniche e dell'impianto distributivo o per la costruzione di bassi fabbricati con minimo comunque ammesso di 25 mq. di superficie utile.

d) *per le aree CA0 interne alla perimetrazione dell'area di eccellenza di auto candidatura Unesco i completamenti realizzabili esclusivamente nelle aree già parzialmente edificate o in aree interstiziali tra lotti edificati su almeno due lati*

e) *per le aree CA0 interne alla perimetrazione dell'area di eccellenza di auto candidatura Unesco i nuovi interventi edilizi nelle aree in continuità e a ridosso delle zone già edificate e urbanizzate. Per tali interventi gli elaborati di progetto devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005. Il rilascio dell'autorizzazione comunale dovrà essere preceduto dal parere favorevole della Commissione Paesaggistica Comunale.*

Tali interventi dovranno avvenire rispettando le seguenti condizioni:

- siano mantenute le altezze esistenti, è ammessa una tolleranza di mt. 1,00 in più soltanto nel caso di allineamento dei cornicioni o dei colmi con quelli degli edifici esistenti adiacenti o per la modifica delle quote di imposta minime degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt. 2,70;

- siano mantenute le cortine e gli allineamenti esistenti; eventuali rettifiche od arretramenti potranno essere imposti dall'Amministrazione Comunale per rettifiche alla rete viaria.

Nella ricostruzione delle cortine non dovranno essere lasciati frontespizi nè laterali, nè sulle fronti.

Le distanze da osservarsi per la ricostruzione di edifici esistenti sono le seguenti:

- distanze da confini 5,00 mt. o a confine
- distanze da fabbricati 10, 00 mt. o in aderenza
- distanze da fili stradali 6,00 mt. o a confine dello spazio pubblico salvo

maggiori distanze per particolari condizioni di viabilità imposte dall'Amministrazione Comunale

- costruzioni a cortina

la ricostruzione nelle cortine esistenti deve avvenire rispettando gli allineamenti esistenti anche a confine degli spazi pubblici salvo maggiori distanze per particolari condizioni di viabilità imposte dall'Amministrazione Comunale.

Le sopraelevazioni di fabbricati esistenti possono avvenire anche in deroga alle distanze dagli spazi pubblici di cui al comma precedente purchè avvengano rispettando gli allineamenti del fabbricato oggetto dell'intervento.

Gli ampliamenti devono avvenire sui lati interni e comunque non verso strade o spazi pubblici. La costruzione di bassi fabbricati al servizio della residenza deve avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni particolari:

- distanza dai confini 3,00 mt. o a confine
- distanza da fabbricati 6,00 mt. o in aderenza
- altezza massima 2,50 mt.

Dovranno essere costruiti avendo a modello le caratteristiche del fabbricato principale ed ad esso integrarsi architettonicamente.

Non è ammesso l'uso di box prefabbricati di qualsiasi tipo.

Caratteristiche architettoniche -

Essendo le Aree CA0 Centro Abitato di Vecchio impianto le caratteristiche architettoniche da rispettarsi sono le seguenti:

- a) i prospetti devono essere mantenuti o ripristinati nel rispetto delle caratteristiche originarie, eventuali modifiche delle aperture possono essere consentite nei casi in cui non siano presenti elementi di pregio e non venga alterata l'unitarietà del prospetto, le facciate dovranno essere eseguite con intonaci a malta bastarda frattazzata, le zoccolature saranno in pietra lavorata o in cemento;
- b) gli infissi esterni verniciati nei colori tradizionali della zona devono essere rispondenti alle caratteristiche architettoniche dell'edificio, le finestre saranno oscurate con persiane di tipo piemontese. Sono vietati i serramenti metallici di tipo anodizzato o inossidabile; sono invece ammessi i telai in ferro o alluminio preverniciato o altro materiale di colore concordato con l'ufficio tecnico;
- b) i tetti non potranno avere pendenza superiore al 40% e dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese e se non esistono cornicioni in cotto, a vista o intonacati, dovranno essere lasciati a vista i passafuori in legno, eventuali parti esterne sopra la linea di gronda (comignoli, abbaini) dovranno essere ove possibile ripristinate. Sono vietate coperture con tegole di cemento di qualsiasi colore.
- c) i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti;
- d) i balconi dovranno essere realizzati con disegno e tecnica simili a quelli esistenti;
- e) i particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati;

- f) il colore esterno dei fabbricati dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- g) è fatto divieto di uso di strutture leggere in acciaio, coperture tipo plexiglass o lamiere grecate preverniciate, sono invece ammesse strutture in ferro battuto artistico per la realizzazione di gazebo.

Norme particolari per l'area normative CA0

- Nel Centro Abitato CA0, *esterne alla perimetrazione dell'area di eccellenza della candidatura Unesco* sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- interventi di ristrutturazione ed ampliamento saranno concessi gli edifici ospitanti attività produttive, funzionanti e non nocive ed inquinanti, sia di carattere artigianale che agricolo. Per le attività artigianali sono ammessi ampliamenti (in un'unica soluzione) in misura non superiore al 50% della superficie coperta o di calpestio con un massimo di 200 mq..

In ogni caso il rapporto di copertura non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà interessata dall'edificazione.

Per le attività agricole sono ammessi ampliamenti in misura non superiore al 30% della superficie coperta complessiva e comunque non superiore a 200 mq., purchè il rapporto di copertura non ecceda il 33% dell'area interessata dall'edificazione.

Gli ampliamenti non sono ammessi per stalle ed allevamenti di qualunque tipo.

In entrambi i casi non sono ammessi accorpamenti di terreni non adiacenti e gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade, delle altezze e delle caratteristiche edificatorie imposte nelle singole schede.

AREA- NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA0	45.760	43.890	42.393		-	-

Per i nuovi interventi devono essere rispettati i parametri edilizi seguenti.

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,50 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA01	18.858	16.779	11.941		-	-

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,50 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA02	14.776	13.284	11.334		-	-

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,40 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade provinciali 10,00 mt.
- Distanza da strade comunali 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA03	14.258	13.951	25.809		-	-

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,50 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 10,00 mt.
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade provinciali 10,00 mt.
- Distanza da strade comunali 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA04	42.000	40.000	33.063		537	5

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 8,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade provinciali 10,00 mt.
- Distanza da strade comunali 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA05	22.665	21.679	26.182		-	-

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 8,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade provinciali 10,00 mt.
- Distanza da strade comunali 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA06	10.206	8.987	8.466		-	-

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 8,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade provinciali 10,00 mt.
- Distanza da strade comunali 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto

NORME PARTICOLARI

Obbligo di Piano Esecutivo Convenzionato esteso all'ambito perimetrato visualizzato in cartografia sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree verdi e parcheggi per la verifica degli standards di 30,00 mq/ab considerando 1 ab/100 mc di cubatura esclusivamente residenziale.

L'edificazione nell'ambito con obbligo di P.E.C. è destinata all'edilizia residenziale agevolata - convenzionata.

Sul retro delle nuove costruzioni, realizzate all'interno dell'ambito di PEC, è possibile costruire dei porticati con struttura in legno e copertura uguale al fabbricato principale; tali porticati possono eventualmente anche essere chiusi da strutture in vetro.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA07	6.178	5.685	8.706		-	-

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,50 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 8,50 mt.
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade comunali 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

Norme particolari: per l'edificio indicato in cartografia con la lettera "B" è prevista la demolizione e ricostruzione nel rispetto delle volumetrie esistenti (stimati circa 700 mc da verificare al momento della presentazione del progetto di ristrutturazione) con possibilità di sopraelevazione del piano di ubicazione fino ad un massimo di mt.1,00 per raggiungere la quota del fabbricato limitrofo insistente sulla particella n. 109.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA08	10.300	9.136	6.207		1.102	11

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 8,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade provinciali 10,00 mt.
- Distanza da strade comunali 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA09	3.787	3.787	2.952		78	1

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 10,00 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade provinciali 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA10	13.708	12.156	1.407		8.318	83

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 10,00 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade provinciali 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: P.E.C. nell'ambito contrassegnato - Permesso di costruire - D.I.A.

NORME PARTICOLARI

Nell'ambito soggetto a P.E.C. sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree verdi e parcheggi per la verifica degli standard pari a mq 30/abitante considerando 1 ab/100 mc di cubatura esclusivamente residenziale.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA11	21.040	19.793	21.753		-	-

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade provinciali 10,00 mt.
- Distanza da strade comunali 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA12	27.894	20.990	15.312		-	-

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,45 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 6,50 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade comunali 9,00 mt.
- Distanza da confini 6,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 12,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto

NORME PARTICOLARI

Obbligo di Piano Esecutivo Convenzionato esteso a tutta l'area.

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree verdi e parcheggi per la verifica degli standards di 30 mq/ab considerando 1 ab/100 mc di cubatura esclusivamente residenziale.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA13	30.386	22.363	18.028		-	-

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 5,50 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade comunali 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA14	51.097 54.963	48.041 51.537	24.385		4.400 6.497	44 54

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade comunali 6,00 mt.
- Distanza da strade provinciali 7,50 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA15	9.143	8.399	11.796		-	-

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,00 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade comunali 6,00 mt.
- Distanza da strade provinciali 7,50 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

Norme particolari: per il fabbricato indicato in cartografia con la lettera "E" vi è l'obbligo di demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente nel rispetto delle volumetrie esistenti, arretrando il fabbricato stesso e la recinzione di 1.5 mt in modo tale da permettere la realizzazione del marciapiede lungo la strada provinciale. La superficie per la realizzazione del marciapiede dovrà essere dismessa al Comune. La ricostruzione dovrà avvenire attraverso una tipologia edilizia tradizionale.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA16	13.327	13.327	12.777		550	5

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,00 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade comunali 6,00 mt.
- Distanza da strade provinciali 7,50 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

Norme particolari: per il fabbricato indicato in cartografia con la lettera "D" vi è l'obbligo di demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente nel rispetto delle volumetrie esistenti, arretrando il fabbricato stesso e la recinzione in modo tale da permettere la realizzazione del marciapiede in continuità di quello esistente. La superficie per la realizzazione del marciapiede dovrà essere dismessa al Comune. La ricostruzione della facciata dovrà essere fedele e dovranno essere mantenuti gli elementi decorativi in cotto esistenti.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA17	9.859	9.859	7.512		-	-

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade comunali 6,00 mt.
- Distanza da strade provinciali 7,50 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA18	23.500 24.570	20.000 21.070	26.448		- 642	- 5

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade comunali 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA19/1	8.500	7.600	243		4.317	43

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade comunali 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto

NORME PARTICOLARI

Obbligo di Piano Esecutivo Convenzionato nell'ambito contrassegnato.

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree verdi e parcheggi per la verifica degli standards di 30 mq/ab considerando 1 ab/100 mc di cubatura esclusivamente residenziale.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA19/2	7.575	5.940	-		3.564	36

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade comunali 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto

NORME PARTICOLARI

Obbligo di Piano Esecutivo Convenzionato esteso a tutta l'area.

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree verdi e parcheggi per la verifica degli standards di 30 mq/ab considerando 1 ab/100 mc di cubatura esclusivamente residenziale.

Le opere di urbanizzazione primaria a rete saranno estese al tratto di strada individuato con le lettere X-Y.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA19/3	3.800	3.200	-		1.920	19

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade comunali 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto

NORME PARTICOLARI

Nell'ambito individuato con la lettera C obbligo di permesso di costruire convenzionato.

Il convenzionamento è richiesto per la realizzazione di opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi.

Dovrà essere realizzato il collegamento viario con il tratto di strada proveniente da Via Comunità, W-Q; nella convenzione saranno stabilite modalità costruttive e tempi di esecuzione e cessione di tale opera.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA20 completamento	29.166	22.754	8.000		5.652	56

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 5,70 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade comunali 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Strade interne - larghezza - 6,00 mt.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A. - P.E.C.

NORME PARTICOLARI

- Nell'ambito contrassegnato con apposita simbologia obbligo di Piano Esecutivo Convenzionato, sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree verdi e parcheggi pari a 30 mq/abitante considerando 1 abitante = 100 mc di cubatura residenziale.
- Per l'ambito di completamento, perimetrato oltre la Strada Comunale, è fatto divieto assoluto di accesso dalla Strada Provinciale; l'accesso potrà solo ed esclusivamente avvenire dalla Strada Comunale.

I nuovi interventi previsti nell'area in ampliamento devono essere coerenti e rispettosi delle tipologie edilizie già in atto nella parte di ambito in corso di realizzazione di cui al P.E.C. approvato con D.C. n° 9 del 1998

Tipologia ammessa: edifici unifamiliari o bifamiliari.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA21 completamento						

AREA ELIMINATA

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA22	3.245	2.900	72		1.740	17
completamento	4.385	3.918	-		2.351	20

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade comunali 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto

NORME PARTICOLARI

Nei nuovi insediamenti si dovranno prevedere, su aree private, apposite superfici da riservare al posizionamento dei contenitori adibiti alla raccolta domiciliare dei rifiuti. Queste dovranno essere dotate di arredo verde con funzione di filtro e mitigazione visuale, dimensionate in base al carico urbanistico previsto dall'intervento, in accordo con le specifiche modalità previste dalla DGR n. 32-13426 del 1.3.2010. L'area dovrà essere munita di sistema di trattamento delle acque di prima pioggia e dovrà essere accessibile dalla via pubblica.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA23 espansione	6.710	6.710	-		4.026	40

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 5,70 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade comunali 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto

NORME PARTICOLARI

Obbligo di Piano Particolareggiato esteso a tutta l'area.

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree verdi e parcheggi per la verifica degli standards di 30 mq/ab considerando 1 ab/100 mc di cubatura esclusivamente residenziale.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist . mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA24/4 espansione	7.912 19.050	6.923 16.662	0 586	0 5	4.154 9.411	35 78

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- **Indice di edificabilità fondiaria** 0,60 mc./mq.
- **Altezza massima fuori terra** 5,70 mt.
- **Rapporto di copertura** 25 %
- **Distanza da strade comunali** 6,00 mt.
- **Distanza da strade provinciali** 20,00 mt
- **Distanza da confini** 5,00 mt. o a confine
- **Distanza da fabbricati latistanti** 10,00 mt.
- **Area a parcheggio privato** 1 mq./ 10 mc.
- **Area a verde privato** 40 % superficie lotto
- **Superficie da mantenere permeabile** 50% della sup. fondiaria

NORME PARTICOLARI

Obbligo di Piano esecutivo convenzionato esteso a tutta l'area. Gli elaborati del piano esecutivo dovranno essere correlati dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005. Il rilascio dell'autorizzazione comunale dovrà essere preceduto dal parere favorevole della Commissione Paesaggistica Comunale.

La localizzazione delle aree da dismettere a standards dovrà essere concordata con l'Amministrazione comunale e coordinata con la zona di ampliamento CA.25.

Dovrà inoltre essere prevista la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone quali elementi di mitigazione.

Dovrà essere mantenuto il verde naturale piantumato esistente.

L'accesso sulla SP n. 171 dovrà avvenire tramite la strada comunale esistente dopo aver adeguato l'innesto al D.M. 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" e dovrà essere evitato l'apporto di materiale solido o acque sulla sede stradale mediante la realizzazione di apposita griglia e canaletta di raccolta.

Tipologia ammessa: edifici unifamiliari o bifamiliari.

Nei nuovi insediamenti si dovranno prevedere, su aree private, apposite superfici da riservare al posizionamento dei contenitori adibiti alla raccolta domiciliare dei rifiuti. Queste dovranno essere dotate di arredo verde con funzione di filtro e mitigazione visuale, dimensionate in base al carico urbanistico previsto dall'intervento, in accordo con le specifiche modalità previste dalla DGR n. 32-13426 del 1.3.2010. L'area dovrà essere munita di sistema di trattamento delle acque di prima pioggia e dovrà essere accessibile dalla via pubblica.

Prescrizioni idrauliche specifiche legate all'edificazione dell'area:

- **la fruizione edificatoria di tale area oltre ad essere vincolata al rispetto delle norme generali di salvaguardia e di miglioramento idraulico del reticolo esistente, deve prevedere la revisione dei fossati fiancheggianti le sedi stradali comunale e provinciale nei quali verranno scaricati in modo concentrato gli apporti meteorici intercettati. Tale intervento dovrà essere inserito nelle opere di urbanizzazione a carico dei proponenti e debitamente autorizzato dalle autorità competenti.**

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA24/2 espansione	11.131	9.739	586	5	5.257	44

~~Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -~~
~~Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -~~

~~PARAMETRI ED INDICI~~

~~Indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc./mq.~~
~~Altezza massima fuori terra 5,70 mt.~~
~~Rapporto di copertura 25 %~~
~~Distanza da strade comunali 6,00 mt.~~
~~Distanza da confini 5,00 mt. o a confine~~
~~Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt.~~
~~Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.~~
~~Area a verde privato 40 % superficie lotto~~
~~Superficie da mantenere permeabile 50% della sup. fondiaria~~

NORME PARTICOLARI

~~Obbligo di Piano esecutivo convenzionato esteso a tutta l'area. Gli elaborati del piano esecutivo dovranno essere correlati dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005. Il rilascio dell'autorizzazione comunale dovrà essere preceduto dal parere favorevole della Commissione Paesaggistica Comunale.~~

~~La localizzazione delle aree da dismettere a standards dovrà essere concordata con l'Amministrazione comunale e coordinata con la zona di ampliamento CA.25. Dovrà inoltre essere prevista la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone quali elementi di mitigazione. Dovrà essere mantenuto il verde naturale piantumato esistente.~~

~~Tipologia ammessa: edifici unifamiliari o bifamiliari.~~

~~Nei nuovi insediamenti si dovranno prevedere, su aree private, apposite superfici da riservare al posizionamento dei contenitori adibiti alla raccolta domiciliare dei rifiuti. Queste dovranno essere dotate di arredo verde con funzione di filtro e mitigazione visuale, dimensionate in base al carico urbanistico previsto dall'intervento, in accordo con le specifiche modalità previste dalla DGR n. 32-13426 del 1.3.2010. L'area dovrà essere munita di sistema di trattamento delle acque di prima pioggia e dovrà essere accessibile dalla via pubblica.~~

~~Prescrizioni idrauliche specifiche legate all'edificazione dell'area:~~

~~la fruizione edificatoria di tale area oltre ad essere vincolata al rispetto delle norme generali di salvaguardia e di miglioramento idraulico del reticolo esistente, deve prevedere la revisione dei fossati fiancheggianti le sedi stradali comunale e provinciale nei quali verranno scaricati in modo concentrato gli apporti meteorici intercettati. Tale intervento dovrà essere inserito nelle opere di urbanizzazione a carico dei proponenti e debitamente autorizzato dalle autorità competenti.~~

AREA-NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA25/1 espansione	13.549	11.867	-	-	7.120	59

~~Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -~~
~~Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -~~

~~PARAMETRI ED INDICI~~

~~Indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc./mq.~~
~~Altezza massima fuori terra 5,70 mt.~~
~~Rapporto di copertura 25 %~~
~~Distanza da strade comunali 6,00 mt.~~
~~Distanza da confini 5,00 mt. o a confine~~
~~Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.~~
~~Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.~~
~~Area a verde privato 40 % superficie lotto~~
~~Superficie da mantenere permeabile 50% della sup. fondiaria~~

~~NORME PARTICOLARI~~

~~Obbligo di Piano esecutivo convenzionato esteso a tutta l'area. Gli elaborati del piano esecutivo dovranno essere correlati dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005. Il rilascio dell'autorizzazione comunale dovrà essere preceduto dal parere favorevole della Commissione Paesaggistica Comunale.~~

~~La localizzazione delle aree da dismettere a standards dovrà essere concordata con l'Amministrazione comunale e coordinata con la zona di ampliamento CA.24. Dovrà inoltre essere prevista la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone quali elementi di mitigazione. Dovrà essere mantenuto il verde naturale piantumato esistente.~~

~~Tipologia ammessa: edifici unifamiliari o bifamiliari.~~

~~Nei nuovi insediamenti si dovranno prevedere, su aree private, apposite superfici da riservare al posizionamento dei contenitori adibiti alla raccolta domiciliare dei rifiuti. Queste dovranno essere dotate di arredo verde con funzione di filtro e mitigazione visuale, dimensionate in base al carico urbanistico previsto dall'intervento, in accordo con le specifiche modalità previste dalla DGR n. 32-13426 del 1.3.2010. L'area dovrà essere munita di sistema di trattamento delle acque di prima pioggia e dovrà essere accessibile dalla via pubblica.~~

~~Prescrizioni idrauliche specifiche legate all'edificazione dell'area:~~

~~la fruizione edificatoria di tale area oltre ad essere vincolata al rispetto delle norme generali di salvaguardia e di miglioramento idraulico del reticolo esistente, deve prevedere la revisione dei fossati fiancheggianti le sedi stradali comunale e provinciale nei quali verranno scaricati in modo concentrato gli apporti meteorici intercettati. Tale intervento dovrà essere inserito nelle opere di urbanizzazione a carico dei proponenti e debitamente autorizzato dalle autorità competenti.~~

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA25/2 espansione	7.454	6.530	-	-	3.918	33

~~Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -~~
~~Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -~~

~~PARAMETRI ED INDICI~~

~~Indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc./mq.~~
~~Altezza massima fuori terra 5,70 mt.~~
~~Rapporto di copertura 25 %~~
~~Distanza da strade comunali 6,00 mt.~~
~~Distanza da confini 5,00 mt. o a confine~~
~~Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.~~
~~Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.~~
~~Area a verde privato 40 % superficie lotto~~
~~Superficie da mantenere permeabile 50% della sup. fondiaria~~

~~NORME PARTICOLARI~~

~~Obbligo di Piano esecutivo convenzionato esteso a tutta l'area. Gli elaborati del piano esecutivo dovranno essere correlati dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005. Il rilascio dell'autorizzazione comunale dovrà essere preceduto dal parere favorevole della Commissione Paesaggistica Comunale.~~

~~La localizzazione delle aree da dismettere a standards dovrà essere concordata con l'Amministrazione comunale e coordinata con la zona di ampliamento CA.24. Dovrà inoltre essere prevista la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone quali elementi di mitigazione. Dovrà essere mantenuto il verde naturale piantumato esistente.~~

~~Tipologia ammessa: edifici unifamiliari o bifamiliari.~~

~~Nei nuovi insediamenti si dovranno prevedere, su aree private, apposite superfici da riservare al posizionamento dei contenitori adibiti alla raccolta domiciliare dei rifiuti. Queste dovranno essere dotate di arredo verde con funzione di filtro e mitigazione visuale, dimensionate in base al carico urbanistico previsto dall'intervento, in accordo con le specifiche modalità previste dalla DGR n. 32-13426 del 1.3.2010. L'area dovrà essere munita di sistema di trattamento delle acque di prima pioggia e dovrà essere accessibile dalla via pubblica.~~

~~Prescrizioni idrauliche specifiche legate all'edificazione dell'area:~~

~~la fruizione edificatoria di tale area oltre ad essere vincolata al rispetto delle norme generali di salvaguardia e di miglioramento idraulico del reticolo esistente, deve prevedere la revisione dei fossati fiancheggianti le sedi stradali comunale e provinciale nei quali verranno scaricati in modo concentrato gli apporti meteorici intercettati. Tale intervento dovrà essere inserito nelle opere di urbanizzazione a carico dei proponenti e debitamente autorizzato dalle autorità competenti.~~

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA26	6.344	2.312	246	-	4.801	40

~~Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -~~
~~Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -~~

~~PARAMETRI ED INDICI~~

~~Altezza massima fuori terra 8,50 mt.~~
~~Distanza da strade comunali/provinciali 6,00 mt.~~
~~Distanza da confini 5,00 mt. o a confine~~
~~Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.~~
~~Area a parcheggio privato 1 mq./10 mc.~~

NORME PARTICOLARI

~~Edificazione massima di mc 4.081 a destinazione residenziale, commerciale, terziaria, amministrativa, da realizzarsi esclusivamente all'interno dell'area individuata in cartografia con colorazione rosa con obbligo di Piano Particolareggiato. La restante porzione di ambito è area a standard urbanistico e avrà destinazione a parcheggio, viabilità, area verde e piazza.~~

~~All'interno della perimetrazione dell'area normativa CA.26 si dovranno prevedere apposite superfici da riservare al posizionamento dei contenitori adibiti alla raccolta domiciliare dei rifiuti. Queste dovranno essere dotate di arredo verde con funzione di filtro e mitigazione visuale, dimensionate in base al carico urbanistico previsto dall'intervento, in accordo con le specifiche modalità previste dalla DGR n. 32-13426 del 1.3.2010. L'area dovrà essere munita di sistema di trattamento delle acque di prima pioggia e dovrà essere accessibile dalla via pubblica.~~

~~Prescrizioni idrauliche specifiche legate all'edificazione dell'area:~~

- ~~— utilizzo ove possibile di una tipologia di pavimentazione a bassa permeabilità e/o di specifiche aree drenanti;~~
- ~~— realizzazione di aree in depressione o vasche interrato di micro lagunaggio;~~
- ~~- impermeabilizzazione di eventuali piani interrati con accortezze costruttive di salvaguardia idraulica da valutare nello specifico in fase esecutiva da professionista incaricato (quali ad esempio posizionamento degli accessi e delle aperture per areazione dei locali interrati a quote superiori di 20 cm dal piano viabile, divieto di posizionamento d'impianti particolarmente sensibili alla sommersione, ecc...).~~

5.4. - Norme particolari per le aree residenziali

CA -

In queste aree sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente a sensi D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e art.13 della L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
- Tutti i volumi esistenti compresi portici e fienili aperti sono recuperabili ai fini abitativi.
- Per tutti i fabbricati a destinazione residenziale esistenti in deroga all'indice fondiario è comunque ammesso in un'unica soluzione un incremento di volume del 20% della volumetria residenziale preesistente per ogni unità abitativa per il miglioramento delle condizioni igieniche e distributive o per la costruzione di bassi fabbricati.

Contestualmente alla richiesta di Permesso di costruire o alla presentazione di D.I.A. deve essere presentato atto sostitutivo di notorietà con il quale richiedente attesti che il fabbricato oggetto dell'intervento non ha mai usufruito in passato di tale "norma particolare".

Si deroga dall'indice fondiario anche nel caso in cui nelle operazioni di ristrutturazione edilizia sia richiesto un adeguamento delle quote per il raggiungimento dell'altezza igienica fissata in mt 2,70 da contenere comunque entro il limite di escursione di mt 1,00 di altezza del fabbricato. Per i fabbricati in cui si interviene con operazioni di ristrutturazione, in casi di particolare fatiscenza (attestata con perizia tecnica che stabilisca l'impossibilità di procedere al recupero) o nel caso di intervento con Piani di recupero di cui all'art. 41bis L.R. 56/77 e s.m.i., è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione purchè non vengano aumentati nè il numero dei piani, nè la volumetria e venga mantenuta l'impronta del fabbricato fatte salve eventuali prescrizioni migliorative della viabilità previa approvazione della Giunta Comunale su parere dell'Ufficio Tecnico.

La costruzione di bassi fabbricati potrà essere effettuata nel rispetto della superficie copribile prevista nella zona e nel rispetto dell'indice di edificabilità fatto salvo solo per l'indice volumetrico l'incremento "una tantum".

Dovranno essere rispettati comunque i seguenti parametri.

- | | |
|--------------------------------------|------------------------|
| - distanza dai confini | 3,00 mt. o a confine |
| - distanza da fabbricati latitanti | 5,00 mt. o in aderenza |
| - distanza dal fabbricato principale | 5,00 mt o in aderenza |
| - altezza massima | 3,00 mt. |

dovranno essere costruiti avendo a modello le caratteristiche del fabbricato principale e adesso integrarsi architettonicamente; non è ammesso l'uso di box prefabbricati di qualsiasi tipo.

Le sopraelevazioni e gli ampliamenti di fabbricati esistenti, ove ammesso dalle norme generali, possono avvenire anche in deroga alle distanze dalle strade, purchè avvengano rispettando gli allineamenti del fabbricato oggetto dell'intervento.

Nel Centro Abitato sono altresì ammessi i seguenti interventi:

Interventi di ristrutturazione ed ampliamento saranno concessi agli edifici ospitanti attività produttive, funzionanti e non nocive ed inquinanti, di carattere artigianale, commerciale, direzionale e agricolo.

Per le attività artigianali, commerciali, direzionali sono ammessi ampliamenti anche non contigui (in un'unica soluzione) in misura non superiore al 50% della superficie coperta o di calpestio con un massimo ammesso di 200 mq. In ogni caso il rapporto di copertura non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà interessata dall'edificazione.

Eventuali cambiamenti di tipologia di attività produttiva devono essere preventivamente autorizzati dal Comune. Sono comunque sempre da intendersi escluse attività di tipo nocivo o molesto in contrasto con la normativa del Centro Abitato.

Nel caso di rilocalizzazione degli impianti produttivi così come previsto all'art. 53 L.R. 56/77 e s.m.i. il connesso riuso degli immobili dismessi può avvenire a mezzo di piani esecutivi di cui all'art. 43 della citata Legge Regionale nel rispetto dei parametri urbanistici delle rispettive zone.

- Per le attività agricole esistenti sono ammessi ampliamenti anche non contigui in misura non superiore al 30% della superficie coperta complessiva e comunque non superiore a 200 mq., purchè il rapporto di copertura non ecceda il 33% dell'area interessata dall'edificazione. Gli ampliamenti non sono ammessi per stalle ed allevamenti di qualunque tipo e per ogni altro insediamento nocivo e/o molesto incompatibile con la destinazione residenziale. In entrambi i casi non sono ammessi accorpamenti di terreni non adiacenti e gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle distanze e altezze imposte nelle singole schede.

5.5. - Caratteristiche architettoniche

Il colore esterno degli edifici sarà concordato con l'Ufficio Tecnico presso il quale è reperibile la campionatura di colori ammissibili sulla base di uno studio unitario del colore esteso al Centro Abitato.

Ogni intervento edificatorio è insindacabilmente soggetto al giudizio di ornato espresso dalla Commissione Edilizia.

5.6. - Area di tutela per futuro ampliamento del Centro Abitato

Tali aree definite planimetricamente con apposita simbologia sono congelate allo stato attuale.

Interventi edificatori opportunamente normati potranno effettuarsi solo in seguito alla redazione di un aggiornamento al presente strumento urbanistico.

I fabbricati esistenti in questi ambiti potranno essere oggetto di operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamenti e cambi di destinazione d'uso.

CAPO VI AREA PER ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CR01	13.500	13.500	8.584	/	0,00	/

Tale Area è destinata ad attrezzature turistico ricettive del tipo albergo, ristorante, sala congressi *locali ad uso amministrativo – direzionale* a servizio della Tenuta Agricola la Carretta e della Società proprietaria.

Sul fabbricato individuato in cartografia con la lettera K, nella porzione di immobile e relativo spazio pertinenziale evidenziato con la lettera A ogni intervento potrà avvenire nel rispetto della destinazione d'uso "amministrativa-direzionale".

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria emergente esistente
- Altezza massima fuori terra esistente
- Numero dei piani emergenti esistente
- Rapporto di copertura esistente
- Distanza da strade esistente
- Distanza da fabbricati latistanti 12,00 mt.
- Area a parcheggio privato per residenza 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 40 % superficie lotto
- Area a parcheggio privato di uso pubblico per attività turistico-ricreative
 - ristoranti 5 mq / posto a sedere
 - alberghi 5 mq/ posto letto
 - per attività amministrativa-direzionale 50 mq/100 mq SUL

Dovrà inoltre essere prevista un'Area per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e *direzionali* per il rispetto dei disposti del punto 3) dell'articolo 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

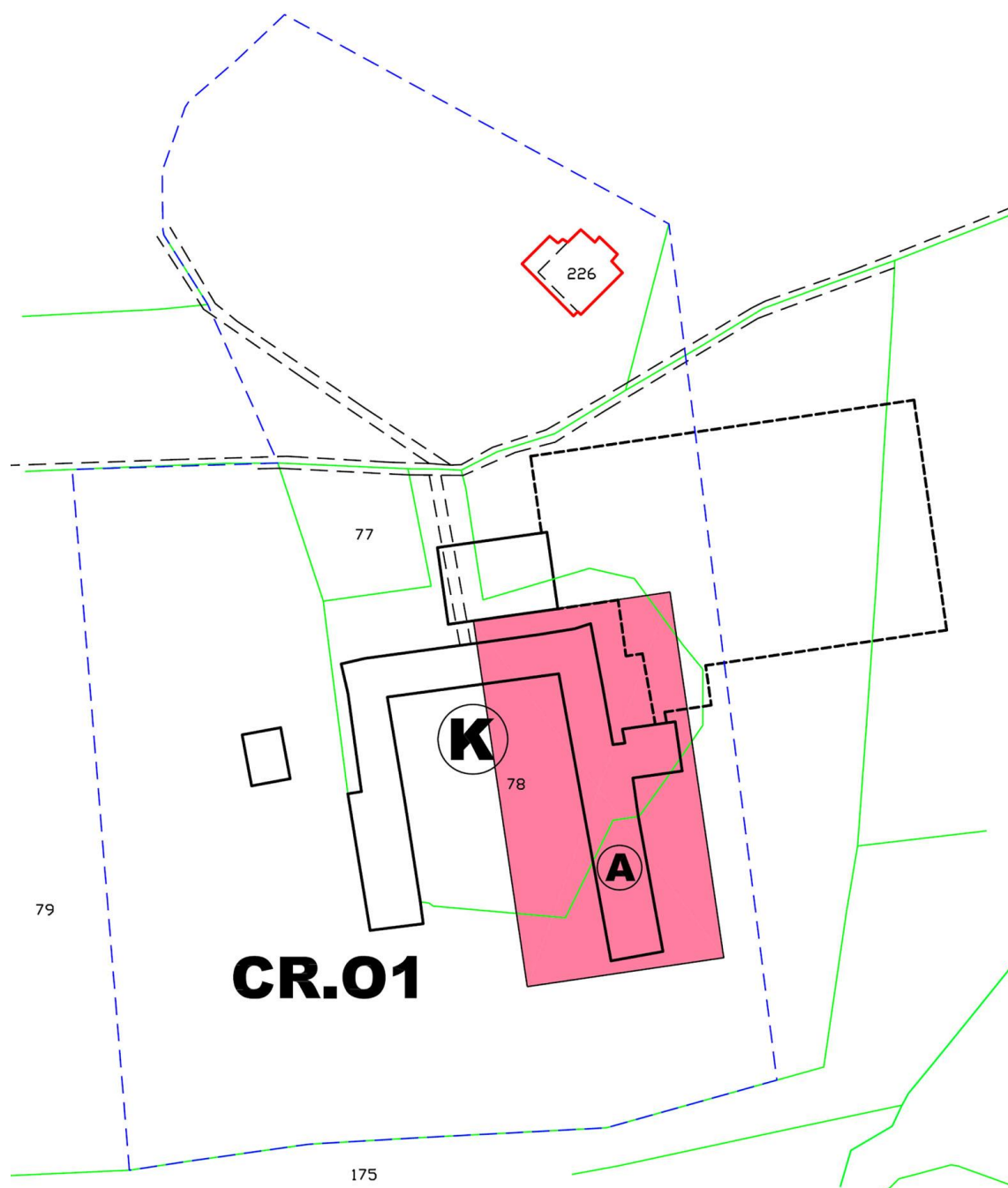
Intervento ammesso.

Recupero totale dell'esistente con mantenimento delle tipologie e caratteristiche costruttive.

E' ammessa la ristrutturazione edilizia di tipo B) di cui alla Circolare 5SG/URB nel rispetto della volumetria esistente e nel rispetto delle seguenti caratteristiche edificatorie:

- le dimensioni delle aperture saranno di tipo tradizionale
- tutti i serramenti esterni saranno in legno, le finestre saranno oscurate con persiane di tipo piemontese
- i tetti non potranno avere pendenza superiore a quella esistente e dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese
- i cornicioni esistenti saranno restaurati e laddove non esistono cornicioni dovranno essere lasciati a vista i passafuori in legno
- i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli esistenti
- i particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati

- ad eccezione di strutture artistiche in ferro battuto è fatto divieto di uso di strutture leggere in acciaio, coperture in plexiglas o lamiere grecate preverniciate.



CAPO VII AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI CD01 - CD07

Sono suddivise in aree compromesse, di nuovo impianto a permesso di costruire - D.I.A. e di nuovo impianto con obbligo di P.E.C. ed aree di pertinenza di impianti isolati che si confermano nella loro ubicazione.

Sono destinate prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo artigianale e di piccola industria; in esse sono ammessi in subordine all'art. 26 comma 4 L.R. 5/12/1977 n°56, i seguenti interventi:

- a) costruzione e/o ampliamento di impianti industriali
- b) costruzione di laboratori artigianali
- c) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso
- d) costruzione di uffici e servizi annessi agli impianti produttivi
- e) costruzione di una unità abitativa per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza (sup. abitabile netta mq. 120,00 massimi per unità)
- f) costruzione e insediamento di attività commerciali.

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Legge 10/5/76 n° 319 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento".

E' vietata l'installazione di insediamenti industriali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità, ed igiene.

La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità ed igiene di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Caratteristiche architettoniche

Nelle aree artigianali ed industriali devono essere rispettate le seguenti caratteristiche architettoniche:

- le pareti perimetrali potranno essere realizzate in blocchetti tipo Leca a vista o tinteggiati
- se le pareti perimetrali sono realizzate in pannelli prefabbricati questi dovranno essere stuccati nei giunti e tinteggiati con colori coprenti che saranno concordati con l'Ufficio Tecnico presso il quale sarà reperibile la campionatura ammissibile sulla base di uno studio unitario del colore esteso a tutta l'area artigianale ed industriale.

La sistemazione delle aree libere dovrà essere già prevista in sede di progetto.

Fasce a verde, piantumate a file sfalsate con essenza arboree forti, autoctone di alto fusto dovranno essere realizzate lungo il perimetro del lotto confinante con aree ad altra destinazione d'uso in modo da costituire una idonea barriera antirumore ed antinquinamento.

Edifici ad uso civile abitazione esistenti in Aree a destinazione produttiva

Tali edifici, fatta salva la normativa generale per le aree di tipo produttivo in ordine a distanze, possono essere autorizzati a:

- e) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- f) restauro e risanamento conservativo;
- g) ristrutturazione edilizia;
- h) sostituzione;
- i) ampliamento nella misura del 40% della superficie abitabile preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche con minimo comunque ammesso di 75 mc e massimo ammissibile di 150 mc per ogni unità abitativa.

La sostituzione potrà essere autorizzata solo in caso di accertata e documentata fatiscenza dell'immobile e sarà realizzata nel rispetto della superficie coperta esistente e della volumetria esistente fatti salvi minimi incrementi di volumetria conseguenti alla modifica delle quote di imposta minima dagli orizzontamenti dei piani stabilite in mt 2,70 ed in ogni caso l'aumento di altezza dell'edificio non deve superare 90 cm..

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Superf. cop. esist. mq.	Superf. cop. ammessa mq.
CD01 Impianti che si confermano nella loro ubicazione	2.314	2.314 2.083	496	661 441

PARAMETRI ED INDICI

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

- Rapporto di copertura 50 45 %
- Altezza massima (salvo infrastrutture tecnologiche) 10,00 mt
- Distanza dai confini stradali 10,00 mt.
- Distanza dai confini 5,00 mt o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 10 mq/100 mq superficie di calpestio (non meno di 10 mq/add)
- Area a verde privato 10 % superficie lotto
- Piantumazione alberi di alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto

Modalità di intervento: concessione singola

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. in misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Superf. cop. esist. mq.	Superf. cop. ammessa mq.
CD02-04-05 completamento	142.675	126.432	33.206	23.688

PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 50 45 %
- Altezza massima (salvo infrastrutture tecnologiche) 10,00 mt.
- Distanza da strade 10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Distanza da torrente Riddone vedi relazione geologico-tecnica
- Area a parcheggio privato 10 mq. / 100 mq. superficie di calpestio (non meno 10 mq./add)
- Area a verde privato 5% sup. lotto
- Piantumazione alberi alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto
- Strade interne - larghezza 8,00 mt
- Marciapiedi e piste ciclabili - larghezza 1,50 mt

NOTE PARTICOLARI

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le domande relative agli interventi edificatori da effettuarsi nell'area CD04 devono essere corredate da elaborati grafici e fotografici del sito oggetto di intervento.

In particolare dovranno essere evidenziate:

- le caratteristiche e l'ubicazione dell'idrografia superficiale;
- il rilievo altimetrico dell'area oggetto dell'intervento e delle aree circostanti nonchè le quote definite dal progetto e riferite a quelle di rilievo;
- la posizione di tutte le opere esistenti di infrastrutturazione del suolo, del soprassuolo e del sottosuolo;
- i pozzi;
- il sistema di raccolta, regimazione e smaltimento delle acque meteoriche in relazione a tutte le superfici impermeabili esistenti e in progetto.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Superf. cop. esist. mq.	Superf. cop. ammessa mq.
CD03- completamento	29.300	21.800	10.300	600

PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 50 %
- Altezza massima (salvo infrastrutture tecnologiche) 10,00 mt.
- Distanza da strade 10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Distanza da torrente Riddone vedi relazione geologico-tecnica
- Area a parcheggio privato 10 mq. / 100 mq. superficie di calpestio (non meno 10 mq./add)
- Area a verde privato 5% sup. lotto
- Piantumazione alberi alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto
- Strade interne - larghezza 8,00 mt
- Marciapiedi e piste ciclabili - larghezza 1,50 mt

NOTE PARTICOLARI

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Superf. cop. esist. mq.	Superf. cop. ammessa mq.
CD06-completamento	21.227	18.870	4.014	1.836

PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 45 ~~34~~ **33** %
- Altezza massima (salvo infrastrutture tecnologiche) 10,00 mt.
- **Distanza da strada vicinale del Micca** **5.00** **mt**
- Distanza da **altre** strade 10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt.
- Distanza da torrente Riddone vedi relazione geologico-tecnica
- Area a parcheggio privato 10 mq. / 100 mq. superficie di calpestio (non meno 10 mq./add)
- Area a verde privato 5% sup. lotto
- Piantumazione alberi alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto
- Strade interne - larghezza 8,00 mt
- Marciapiedi e piste ciclabili - larghezza 1,50 mt

NOTE PARTICOLARI

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

L'intervento di nuova costruzione dovrà essere inserito nel contesto paesistico circostante operando scelte progettuali che evitino una caduta negativa sull'ambiente. La sistemazione della fascia di terreno lungo la linea di confine ad est dovrà essere attentamente studiata in modo da poterla valutare in fase di esame del progetto. La sistemazione delle aree libere dovrà essere già prevista in fase di progetto.

Fasce a verde, piantumate a file sfalsate, con essenze erboree forti, autoctone, di alto fusto dovranno essere realizzate lungo il perimetro del lotto a confine con aree ad altra destinazione d'uso in modo da costituire una idonea barriera antirumore ed antinquinamento.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Superf. cop. esist. mq.	Superf. cop. ammessa mq.
CD07	18.710	10.246	-	5.123
Obbligo di P.E.C.	53.600	37.055		14.822

PARAMETRI ED INDICI

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

- Rapporto di copertura 50 40 %
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Distanza da confini stradali 10,00 mt salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- Altezza massima (salvo infrastrutture tecnologiche) 8,00 mt.
- Area a parcheggio privato 15% superficie lotto
- Strade interne - larghezza minima - 8,00 mt
- Piantumazione alberi di alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto
- Marciapiedi e piste ciclabili - larghezza 1,50 mt

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale. ~~L'area per attrezzature a servizi pubblici individuata in cartografia è pertanto indicativa e da computare in relazione alla effettiva superficie territoriale dell'area a destinazione produttiva.~~

Modalità di intervento: all'ambito perimetrato è esteso l'obbligo di redazione di Piano Esecutivo Convenzionato. (La scarpata della strada SP10 relativa ai terreni di proprietà della Provincia è esclusa da tale perimetrazione).

E' visualizzato in cartografia il posizionamento dell'innesto della strada interna di P.E.C. alla strada provinciale SP10.

Di questo innesto che potrà essere realizzato con l'ausilio di una terza corsia viene in questa sede individuato il posizionamento esso è considerato opera di urbanizzazione che i proponenti il P.E.C. dovranno realizzare a propria cura e spese con il preventivo permesso e la supervisione dell'Amministrazione Provinciale.

TIPOLOGIA ARCHITETTONICA PER INTERVENTI

IN AREA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE DI NUOVO IMPIANTO

L'attivazione degli interventi di nuovo impianto deve prevedere la realizzazione sui confini di proprietà di idonea barriera con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone di alto fusto.

La tipologia architettonica deve essere aderente alle caratteristiche locali.

Gli edifici potranno essere costruiti o con strutture gettate in opera, tamponamenti in mattoni successivamente intonacati e tinteggiati, coperture a falde; oppure realizzati prefabbricati con l'uso di componenti esterni con giunti ad andamento orizzontale e/o verticale, eventualmente bugnati o con finiture superficiali lisce semplicemente verniciate con colori riferibili alla tradizione locale.

Le coperture saranno in tegole laterizie o in lamiera di colore conforme alle caratteristiche del paesaggio locale.

Qualsiasi intervento dovrà comunque e sempre - prima dell'inoltro della documentazione attinente l'agibilità -, aver completato la tinteggiatura esterna da realizzarsi con colori da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale.

7.1. - Area di tutela per futuro ampliamento delle aree industriali - artigianali

Tali aree definite planimetricamente con apposita simbologia sono congelate allo stato attuale. Interventi edificatori opportunamente normati potranno effettuarsi solo in seguito alla redazione di un aggiornamento al presente strumento urbanistico. I fabbricati esistenti in questi ambiti potranno essere oggetto di operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamenti e cambi di destinazione d'uso.

CAPO VIII AREE AGRICOLE

8.1. - Generalità

Nelle aree destinate ad attività agricole (a sensi art. 25 L.R. 05/12/1977 n° 56 e modifiche ed integrazioni apportate dalla L.R. 20/05/1980 n° 50) obiettivo prioritario è la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive tenendo conto della fertilità dei terreni, dell'entità delle aziende agricole esistenti, dell'accorpamento dei terreni, della irrigazione, dei nuclei frazionali rurali esistenti, con lo scopo di salvaguardare all'uso agricolo i più fertili terreni del territorio comunale.

Nelle aree agricole sono consentiti gli interventi di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Le concessioni per l'edificazione delle residenze rurali e attrezzature agricole sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 09/05/1975 n° 153 e 10/05/1976 n°352 e della Legge Regionale 08/08/1997 n°49, anche quali soci di cooperative; ai sensi della Circolare P.G.R. 13/7/98 n° 10/AGA punto B), la qualifica è accertata dalla Commissione Consultiva Comunale.
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale, part-time ai sensi del penultimo ed ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12 Ottobre 1978 n° 63 e successive modifiche ed integrazioni, che hanno residenza e domicilio nella sede dell'azienda interessata e che abbiano la disponibilità del terreno necessario per minime 150 giornate lavorative calcolate secondo lo schema regionale e che coltivino in proprio senza salariati e con il solo aiuto dei familiari.
La qualifica viene accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura.
Per le residenze, gli imprenditori agricoli non a titolo principale possono intervenire sul patrimonio edilizio esistente tramite operazioni di ristrutturazione ed ampliamento.
Gli interventi ammissibili sono i seguenti:
 - recupero degli edifici esistenti anche mediante la trasformazione d'uso dei rustici (portici e fienili) nel rispetto degli indici edificatori previsti per le aree agricole di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni
 - ampliamento di residenze esistenti nel rispetto delle norme generali per le aree agricole.

Le concessioni per attrezzature agricole per il ricovero, la trasformazione e l'utilizzo dei prodotti del fondo possono essere rilasciate anche ai proprietari del fondo e a chi ne abbia titolo.

Nelle aree agricole sono consentiti i seguenti interventi più dettagliatamente descritti alle pagine seguenti:

- A) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione di tutti gli edifici esistenti nelle aree agricole;
- B) costruzione residenze rurali legate alla conduzione del fondo agricolo strettamente necessario al nucleo familiare;
- C) ampliamento delle residenze agricole anche tramite il recupero dei rustici esistenti (anche mediante ampliamento, demolizione e ricostruzione), nel rispetto degli indici edificatori previsti per le aree agricole di cui all'art. 25 della L.R. 56/77;
- D) costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini deposito attrezzature e derrate agricole, necessarie alla conduzione del fondo;

- E) costruzione di impianti commerciali e produttivi legati alla trasformazione di prodotti agricoli derivanti da fondi singoli, associati e cooperative, quali impianti frigoriferi, depositi, impianti per la lavorazione (conserviera e molitoria), locali di esposizione e vendita dei prodotti agricoli;
- F) riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole con esclusione dei capannoni;
- G) ampliamento massimo del 40% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G.C. per ogni edificio ad uso civile abitazione, da rilasciarsi anche in deroga all'indice agricolo esistente, con minimo ammesso di 25 mq., di superficie utile e massimo ammissibile di mq. 50 di superficie utile;
- H) cambiamento di destinazione d'uso previsto dall'art. 25 L.R. 56/77 comma 10 e successive modifiche ed integrazioni;
- I) riutilizzo di edifici rurali esistenti da destinarsi ad agriturismo nel rispetto della L.R. 23/03/1995 n° 38;
- L) interventi di protezione, sistemazione, risanamento, rii e strade locali.
- M) norma particolare per azienda agricola insediata individuata in cartografia con la lettera (M).

8.2. - CARATTERISTICHE EDIFICATORIE GENERALI PER INTERVENTI IN AREA AGRICOLA (ad esclusione dei nuclei frazionali rurali diversamente normati)

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE GENERALI PER INTERVENTI IN AREA AGRICOLA (ad esclusione dei nuclei frazionali rurali diversamente normati)

- distanza dai confini 5,00 mt.
- distanza da strade vicinali 10,00 mt.
- distanza da strade comunali e provinciali 20,00 mt.
- distanza da strade statali 30,00 mt.
- distanza da autostrade 60,00 mt.
- distanza da laghi
- distanza da torrenti e fiumi non arginati
- distanza da torrenti e fiumi arginati
- distanza da piccoli rii o bealere
- distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- distanza per allevamenti di animali di grossa taglia e per allevamenti di animali di piccola taglia
 - a) dal perimetro del Centro Abitato 200,00 mt. con interposto filtro verde di alberi ad alto fusto
 - b) dalla casa del conduttore 20,00 mt.
 - c) da edifici uso residenza 50,00 mt.

I piccoli allevamenti per il solo uso e consumo familiare vanno in deroga a tali distanze. Sono fatte salve le situazioni esistenti alla data di adozione di questo piano; gli allevamenti in atto possono essere ristrutturati, ma non sono consentiti ampliamenti senza il rispetto delle distanze di cui sopra.

TIPOLOGIA ARCHITETTONICA PER INTERVENTI IN AREA AGRICOLA

I tetti non potranno avere pendenza superiore al 40% e dovranno essere realizzati in coppi o in tegole laterizie alla portoghese su orditura in legno; i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti nel Centro Storico; i serramenti esterni dovranno essere in legno con persiane.

I nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo "alla piemontese" sull'esempio di quelli presenti negli edifici di più antico impianto.

I colori ed i motivi decorativi dovranno essere scelti tra quelli tradizionali tenendo conto delle caratteristiche intrinseche della facciata e dei colori e decorazioni degli edifici adiacenti.

Il colore esterno degli edifici sarà concordato con l'Ufficio Tecnico presso il quale sarà reperibile il Piano del Colore.

B)-C)-D) - Costruzione di residenze rurali.
Costruzione di infrastrutture rurali.

Il rilascio delle Concessioni per la realizzazione di nuove opere in funzione della conduzione del fondo o per l'ampliamento delle stesse è subordinato alla presentazione al Responsabile del Procedimento di:

a) piano di sviluppo aziendale che evidenzi:

-colture in atto, rete infrastrutture esistenti, vincoli per la difesa del suolo e la regimazione delle acque, tipologia costruttiva per le nuove costruzioni o per il recupero delle esistenti

b) di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola per una durata di anni 20 e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti: l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del Concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti ed al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture a supporto dell'attività agricola.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui; per aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso nell'ambito della zona a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune.

In ogni caso le nuove costruzioni destinate a residenze rurali dovranno essere dimensionate in funzione della conduzione del fondo e comunque non potranno essere superiori a mc. 1.500.

Gli ampliamenti delle residenze rurali esistenti, attuati mediante il recupero dei rustici, potranno sommare (fra esistente ed ampliamento) non più di 1.500 mc. per azienda.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non edificandi" e sono evidenziate su apposite mappe catastali tenute in pubblica visione.

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

Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune all'atto del rilascio della Concessione.

Gli indici di densità fondiaria sono i seguenti:

a)	terreno a coltura protetta in serre fisse	0,06 mc./mq.
b)	terreno a coltura orticola e floricola specializzata	0,05 mc./mq.
c)	terreno a coltura legnosa specializzata	0,03 mc./mq.
d)	terreno a seminativo e prato permanente	0,02 mc./mq.
e)	terreno a bosco e a coltivazione industriale del legno	0,01 mc./mq.
f)	terreno a pascolo e prato-pascolo permanente	0,001 mc./mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda

Caratteristiche edificatorie

Fatte salve le norme di cui ai punti generali si osservano le seguenti norme particolari:

- rapporto di copertura 30% del lotto
- cubatura massima ammessa per nuove costruzioni 1.500 mc.
- cubatura massima ammessa per ampliamenti (esistente+ampliamento) 1.500 mc.
- indice di fabbricabilità in base a colture in atto o in progetto
- altezza massima salvo infrastrutture tecnologiche 7,50 mt.

E) - Costruzione di impianti commerciali e produttivi legati alla trasformazione di prodotti agricoli derivanti da fondi singoli, associati e cooperative, quali impianti frigoriferi, depositi, impianti per la lavorazione (conserviera e molitoria), locali di esposizione e vendita dei prodotti agricoli all'azienda agricola per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli locali di esposizione e vendita dei prodotti agricoli.

La costruzione di impianti produttivi e commerciali legati alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli sarà condizionata alle seguenti norme particolari fatte salve le norme generali:

- rapporto di copertura 30% del lotto
- superficie coperta massima ammessa per ogni intervento 1.500 mq.
- altezza massima salvo infrastrutture tecnologiche 7,50 mt.

F) - Riutilizzo dei fabbricati rurali non più necessari alla conduzione delle aziende agricole (art. 25 punto e) L.R. 56/77 e s.m.i. con esclusione dei capannoni.

Nell'arco temporale di validità del P.R.G. sarà ammessa la ristrutturazione edilizia di tipo B con trasformazioni d'uso degli edifici rurali dismessi.

La trasformazione della destinazione d'uso ammessa è:

- residenza civile
- ristoranti tipici
- servizi collegati ad attività sportive.

Si prescrive inoltre che ogni intervento di trasformazione d'uso debba mantenere l'unità dell'organismo. Sono pertanto esclusi frazionamenti in più unità abitative disgiunte.

La non utilizzazione attuale a scopo rurale viene accertata dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura, la quale contestualmente deve verificare, stante la dimensione e la potenzialità dell'azienda agricola, che tali immobili non possano essere riutilizzabili in futuro a scopo agricolo.

G) - Edifici ad uso civile abitazione esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale. Tali edifici, fatta salva la normativa generale per le aree agricole in ordine alle distanze ed altezze delle presenti NTA possono essere ampliate del 40% della volumetria residenziale alla data di adozione del P.R.G.C. da rilasciarsi anche in deroga all'indice agricolo esistente con minimo ammesso di 25 mq. ed un massimo di 50 mq. di superficie utile.

H) - E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 25, 10° e 11° comma della L.R. 56/77 e s.m.i..

I) - Riutilizzo di edifici rurali da destinarsi ad agriturismo. E' ammesso il riutilizzo degli edifici di

cui sopra nel rispetto:

- a) delle disposizioni della L.R. 23/03/95, n° 38 “Disciplina dell’agriturismo” così come specificato all’art. 5 della citata legge;
- b) dei limiti di massima edificabilità stabiliti ai commi 12 e 13 dell’art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i..

L) - Interventi di protezione, sistemazione, risanamento rii e strade locali.

Dovranno essere eseguiti a cura dei fruitori in consorzio con l’Amministrazione Comunale.

M) - La tipologia costruttiva da rispettarsi nella costruzione dei fabbricati sede della attività agricola individuata in cartografia con la lettera M dovrà uniformarsi alla tipologia “a serre” preesistente.

I nuovi manufatti saranno realizzati con struttura in legno lamellare ad arco, copertura in rame e tamponamenti in alluminio e vetro.

8.3. – AMBITO DI TUTELA PAESAGGISTICA PERIMETRATO QUALE ZONA DI ECCELLENZA (AUTOCANDIDATURA UNESCO)

Nell’ambito perimetrato

- *Non è consentito aprire o ampliare impianti di smaltimento/trattamento dei rifiuti e di attività estrattive non compatibili, depositi di sostanze pericolose o localizzazione di impianti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334;*
- *Non sono consentiti interventi che impediscano la preesistente percezione visiva dalle strade e dai punti panoramici, comprese le modifiche dell’impianto colturale, il disegno parcellare e il sesto d’impianto. Sono comunque fatti salvi, gli interventi previsti dai disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, gli interventi di lotta obbligatoria alle fitopatie e gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l’esercizio dell’attività agricola; analogamente non sono consentiti interventi che alterino la morfologia e gli elementi visivi dell’edificato e della vegetazione che compongono il paesaggio agrario;*
- *Deve essere incentivato il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, favorendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche;*
- *Gli interventi che modificano la trama del paesaggio agrario (sistemazione e/o ampliamento della viabilità esistente, realizzazione nuova viabilità, parcheggi), che comportino sbancamenti e/o muri contro terra, possono essere realizzati facendo ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica;*
- *Nuove strade eventualmente necessarie per gli usi agricoli possono essere realizzate con larghezza massima di 3 m., fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la difesa del suolo e la protezione civile o motivati da esigenze aziendali e/o produttive di aventi diritto. In questi casi dovrà essere predisposto apposito progetto che verifichi l’inserimento paesaggistico dell’infrastruttura;*
- *Deve essere prevista una adeguata fascia di rispetto lungo le strade di costa e di crinale in quanto tratti di elevato interesse paesaggistico che consentono di leggere e apprezzare il paesaggio circostante e nei tratti di fondovalle dai quali si può avere una panoramica sui profili collinari;*
- *Nelle more di un progetto unitario che disciplini le caratteristiche dimensionali e di aspetto estetico, non è consentita la posa in opera di manufatti edilizi necessari per la realizzazione e manutenzione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico e di elementi di arredo urbano fatti salvi gli interventi urgenti nei casi di emergenza pubblica o di calamità naturali. Le nuove reti energetiche e di comunicazione devono essere interrate;*

- Nelle more di un progetto unitario che disciplini le caratteristiche dimensionali e di aspetto estetico della cartellonistica, non è consentita la posa in opera di cartelli pubblicitari ed ogni altra simile attrezzatura; sono fatte salve le indicazioni strettamente necessarie ai fini della sicurezza stradale dei servizi pubblici essenziali e per le insegne turistiche esistenti;
- Deve essere mantenuta la trama agricola costituita dal sistema viticolo/frutticolo storicamente consolidato;
- Sono vietate le alterazioni significative dello strato fertile del suolo, in particolare movimenti di terra (se non preordinati all'impianto delle colture e ad opere ad esso collegate se realizzate secondo le vigenti normative), attività estrattive, estese impermeabilizzazioni e interventi per la produzione di energie;
- Deve essere mantenuto il reticolo idrografico superficiale, necessario alla corretta regimazione delle acque superficiali, il sistema dei pozzi, le sorgenti, la viabilità minore e le trame agricole. Sono comunque fatti salvi gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola;
- Deve essere mantenuta la morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante il ricorso alle tradizionali forme di sistemazioni del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti, etc.);
- Deve essere conservato l'assetto agrario costruito, le recinzioni storiche del sistema insediativo storico, le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia);
- Sono ammessi i nuovi impianti viticoli privilegiando i vitigni autoctoni;
- Oltre ai vigneti, sono ammesse le colture agricole tradizionali per mantenere la varietà colturale storicamente consolidata;
- La palificazione dei vigneti deve avvenire preferendo l'utilizzo di materiali cromaticamente simili a quelli naturali tradizionali.
Per le misure inerenti le tecniche colturali si rimanda ai rispettivi disciplinari di produzione delle denominazioni di origine e ai criteri di gestione obbligatori e alle buone condizioni agronomiche e ambientali.

Relativamente ai fabbricati esistenti nelle aree perimetrare sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia per adeguamenti funzionali alle esigenze della azienda agricola.

Tali interventi dovranno attenersi ai modelli dei rustici tradizionali esistenti in particolare per quanto riguarda le partiture architettoniche, la pendenza delle falde delle coperture e dei materiali di finitura.

CAPO IX AREA BOSCHIVA E COLTIVA PROTETTA DI ELEVATA VALENZA AMBIENTALE

Sulla tavola di Piano in scala 1/5000 ed in parte su 1/2000 è stata individuata, perimetrandola, l'area boschiva e coltiva protetta.

Le aree boschive sono inedificabili.

All'interno di tale ambito sono ammesse ed incentivate attività agricole di forestazione, tutela e sviluppo della flora locale.

Viabilità: saranno ripristinati, ed in parte realizzati ex-novo percorsi pedonali e ciclabili di larghezza massima di ml. 2,50.

Tali sentieri saranno attrezzati con spazi per la sosta ed il pic-nic da corredare con segnaletica ed arredate con modalità essenziali e discrete (tavoli in pietra, sedili in pietra o legno) a corredo degli spazi di sosta.

Le aree a destinazione diversa da quella boschiva, rientranti nell'ambito della perimetrazione soggetta a vincolo, sono anch'esse inedificabili eccezion fatta per costruzioni interrato pertinenti dell'attività agricola.

Nell'ambito dell'area perimetrata sono ammesse recinzioni eseguite con pali in legno e rete metallica a maglie larghe di colore verde.

CAPO X NORME FINALI E TRANSITORIE

10.1. - Qualora si riscontrassero difformità tra le basi cartografiche, vale la situazione evidenziata sulle tavole a scala maggiore.

Qualora si riscontrassero difformità tra la base cartografica e la situazione reale, vale la situazione reale.

Le fasce di rispetto indicate in cartografia relative a strade, cimitero, fiumi e torrenti, ecc devono, in sede progettuale, essere verificate in sito.

10.2. - A decorrere dalla data di adozione da parte del Consiglio Comunale del presente P.R.G. conservano validità ed efficacia fino alla scadenza stabilita dalle Convenzioni i Piani Esecutivi Convenzionati e i Piani di Recupero già approvati secondo le procedure di Legge.

10.3. - Adeguamento alla L.R. 28/99.

Fino a che il Comune non si sarà adeguato alla L.R. 28/99 relativa al commercio vige il regime transitorio previsto dall'art. 30 dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i.: *D.C.R. n° 347-42514 del 23/12/2003 e D.C.R. n° 59-10831 del 24/03/2006, e pertanto le previsioni e le destinazioni d'uso commerciali citate nell'art. 4.3. dei parcheggi e al Capo VII non hanno alcuna rilevanza.*