

COMUNE DI VOTTIGNASCO

Provincia di Cuneo

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

TESTO COORDINATO N.T.A. VARIANTE STRUTTURALE

n. 2 CON LE VARIANTI PARZIALI n. 1, n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5

N.B.: Le integrazioni apportate al testo vigente della Variante Strutturale n. 2 con le Varianti Parziali fino alla n. 5 sono evidenziate in “*carattere corsivo grassetto*”.

CAPITOLO I

NORME GENERALI

- ART. 1 - Oggetto delle norme di attuazione

Le seguenti norme indicano le prescrizioni generali per l'attuazione del Piano Regolatore Generale. Norme specifiche riferite a particolari situazioni sono previste nelle Tabelle di zona e dovranno essere integrate dal R.E. Comunale.

- ART. 2 - Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale viene attuato attraverso:

- strumenti urbanistici esecutivi la cui preliminare approvazione subordina il rilascio *del permesso di costruire di cui all'Art. 10 D. Lgs. n. 301/2002 o consente la denuncia di inizio di attività di cui alla lett. b) comma 3 Art. 22 del D. Lgs. suddetto;*
- intervento edilizio diretto tramite *permesso di costruire, denuncia di inizio di attività ed attività edilizia libera di cui all'Art. 6 D. Lgs. 301/2002.*

L'attuazione del P.R.G. avviene tramite:

- a) Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) *(Il Comune di VOTTIGNASCO è esonerato dall'obbligo di dotarsi di P.P.A. ai sensi dell'art. 36 della L.R. n. 56/77 e s.m.).*

Il P.P.A. di cui all'art. 13 della Legge 28.1.1977 n. 10 è uno strumento programmatico in quanto indica gli interventi sul territorio e le aree in cui si realizzano le previsioni del Piano Regolatore Generale, nonché le opere di urbanizzazione relative al soddisfacimento del fabbisogno pregresso e quelle relative alle aree di nuovo impianto.

Il Programma di Attuazione, *qualora il Comune lo voglia redigere*, deve essere riferito ad un arco temporale non inferiore a 3 anni e non superiore a 5 anni; è adottato e approvato secondo le modalità e con i contenuti di cui agli artt. 33; 34; 35; 37 della L.R. n. 56 del 5.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni.

a) Strumenti urbanistici esecutivi

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

- b.1) Piani Particolareggiati, di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17/8/1942 n. 1150, e successive modificazioni ed all'art. 27 della legge 22/10/1971 n. 865 e artt. 38; 39; 40; l.r. 5/12/1977 n. 56 e legge n. 50/80; **(P.P.E)**
 - b.2) Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni e dell'art. 41 L.R. 56/77 e 50/80; **(P.E.E.P.)**
 - b.3) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 27 - 28 - 30 della Legge 5/8/1978 n. 457 e dell'art. 41 bis L.R. 56/77 e 50/80; **(P.R.)**
 - b.4) Piani Esecutivi Convenzionati di cui agli artt. 43; 44 della L.R. n. 56 del 5/12/1977 e L.R. n. 50/80; **(P.E.C.)**
 - b.5) I Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. n. 56 del 5/12/1977. (P.T.)
- c) Intervento edilizio diretto tramite *permesso di costruire o denuncia di inizio attività od attività di edilizia libera come definita dall'art. 10 ed art. 22 del D. Lgs. 27.12.2002 n. 301.*

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

Le procedure di formazione dei comparti di cui al presente articolo sono definite all'Art. 46 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i.

- ART. 3 - **Permesso di costruire**

Ai sensi dell'**Art. 13 del Decreto Legislativo 27.12.2002 n. 301 il permesso di costruire viene rilasciato dal Dirigente o Responsabile del competente Ufficio Comunale** per ogni attività che comporti la trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale quando l'intervento proposto sia conforme alle previsioni del presente Piano Regolatore Generale, a quelle degli strumenti urbanistici esecutivi ed attuativi, al Regolamento Edilizio e alle disposizioni di legge precettive nazionali e regionali che regolano la materia.

Fatti salvi i casi previsti dall'**Art. 17, comma 3, D. Lgs. 27.12.2002 n. 301 il permesso di costruire** comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione nonché di costruzione; **l'Art. 16 del D. Lgs. n. 301/2002 suddetto detta le** modalità di corresponsione di tali contributi.

- ART. 4 - **Campo di applicazione del permesso di costruire**

Costituisce trasformazione urbanistica **ed edilizia** del territorio ogni intervento che comporti la modifica dell'ambiente e lo sfruttamento delle risorse

o che incida sugli equilibri funzionali all'interno *di P.R.G.* Non costituisce trasformazione urbanistica la semplice modifica della destinazione colturale agricola quando non sia soggetta a specifiche prescrizioni regolamentari *o normative di P.R.*

Ai sensi dell'Art. 10 del D. Lgs. 27.12.2002 n. 301, sono considerati interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio, e quindi subordinati al rilascio *del 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 di centro storico di P.R.G. comportino mutamenti della destinazione d'uso.*

Qualora la Regione stabilisca con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, siano subordinati a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, detta legge costituisce automaticamente Variante al P.R.G.

Qualora la Regione individui, altresì, con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, siano sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire, detta legge costituisce automaticamente Variante al P.R.G. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del D. Lgs. 27.12.2002 n.301.

Sono, inoltre considerati interventi di nuova costruzione e quindi assoggettati a permesso di costruire i seguenti altri interventi definiti al punto e) Art. 3 D. Lgs. 27.12.2002 n.301:

- d) 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 successiva lettera h);*

- e) *gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;*
- f) *la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;*
- g) *l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;*
- h) *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;*
- i) *gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;*
- j) *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 inedito.*

I progetti e le domande relative *ai permessi di costruire* devono indicare la destinazione d'uso degli immobili o delle singole parti di essi.

Non é consentito modificare la destinazione d'uso senza *apposito permesso di costruire*, se non nel caso previsto dal comma seguente.

Non sono soggetti a *permesso di costruire o denuncia di inizio di attività* i mutamenti della destinazione d'uso delle unità immobiliari aventi volume non superiore a 700 mc., non comportanti opere edilizie e non contrastanti con il Piano Regolatore Generale, le modificazioni delle colture agricole *senza esecuzione di scavi e gli interventi di "attività edilizia libera" come definiti all'Art. 6 del D. Lgs. 27.12.2002 n. 301 ed al successivo Art.5 delle presenti norme.*

La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà del Sindaco di revocare la licenza di abitabilità ed agibilità; restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.

Il permesso di costruire è rilasciato dal Dirigente o Responsabile del competente Ufficio al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo con le modalità, le procedure e per gli effetti di cui agli Artt. 11, 12 e 13 del D. Lgs. 27.12.2002 n. 301 purchè in conformità della Legge del P.R.G. e del R.E.C.

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'articolo 16 del D. Lgs. 301/2002. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinato al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

- ART. 5 - *Interventi subordinati a denuncia di inizio attività ed interventi di attività di edilizia libera*

Mediante denuncia di inizio attività sono realizzabili gli interventi non riconducibili all'elenco di cui al precedente articolo e di cui agli articoli 10 e 6 del D. Lgs. 27.12.2002 n. 301, che siano conformi alla previsione del P.R.G., del Regolamento Edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia 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 ai fini del 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'articolo 10, comma 1, lettera c) del D. Lgs. 301/2002;*
- 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 dicembre 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, purchè 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 disposizione plano-volumetriche.*

La Regione con legge può ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti; detta legge costituisce automaticamente Variante al P.R.G. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44 del D. Lgs. 301/02.

Gli interventi di cui al precedente comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 301/02. La Regione può individuare con legge gli altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività, diversi da quelli di cui al comma 3, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione; detta legge costituisce automaticamente Variante al P.R.G.

La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 precedenti che riguardano 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 29 ottobre 1999, n. 490.

E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 precedenti, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D. Lgs. 301/02 salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 5 stesso Decreto. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del D. Lgs. 301/02 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 stesso Decreto.

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici

approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al precedente comma 7 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

Gli interventi di attività edilizia libera, salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dal presente P.R.G., e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo e sono i seguenti:

- 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.*

- ART. 6 - Prescrizioni generali per gli interventi edilizi

Qualora le norme di Piano consentano interventi di nuove costruzioni, demolizione e ricostruzione, anche per minime porzioni, ed in ogni caso di riattivazione muraria esterna degli edifici, fermo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per le semplici demolizioni di superfetazioni, si osservano le seguenti prescrizioni:

- materiali esterni e gli elementi tradizionali strutturali o decorativi (quali coperture, balconi, cornicioni, ringhiere, infissi, archi, travature, volte, tipi di muratura) debbono essere mantenuti, ripristinati o realizzati in conformità con quelli caratteristici della zona;
- le tinteggiature debbono essere intonate alla tipologia di zona e nel rispetto delle caratteristiche di insieme e delle preesistenze ambientali.

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

Inoltre:

a) *Ogni intervento edilizio dovrà armonicamente essere inserito nell'ambiente circostante, evitando impatti visivi contrastanti e compromissioni della continuità di percezione e dell'ampiezza del paesaggio. Nelle aree agricole e nuclei rurali il modo di costruire dovrà essere coerente con quello della struttura agricola tradizionale senza sconvolgere l'assetto delle strade e delle colture. Le tipologie dovranno essere intonate alla semplicità dell'edificio tradizionale sia nell'impianto, nell'articolazione volumetrica e nell'uso dei materiali sia per i nuovi insediamenti che per l'ampliamento di quelli esistenti. Anche in tutte le altre aree di P.R.G.C., gli interventi di completamento edilizio o di nuova edificazione non dovranno stravolgere la tipologia insediativa del contesto in cui si deve ristrutturare, od ampliare o completare; si dovrà inserire i nuovi volumi in modo armonico nel profilo dell'insediato; eseguire gli ampliamenti e le pertinenze in sintonia con i caratteri dell'insediamento esistente. Le progettazioni delle nuove aree, sia destinate alla residenza che alle attività produttive, devono essere finalizzate a creare un aggregato urbano organico ed integrato, dotato di tutte le infrastrutture e servizi ben coordinati con i lotti edificabili; i margini e perimetri di detti insediamenti non dovranno assumere un aspetto di abbandono di periferia ossia "di non finito".*

b) *Sui fabbricati rurali che conservano valore documentario, gli interventi dovranno essere volti alla salvaguardia di tutti gli elementi architettonici, tipologici, tecnologici e compositivi. Fra questi si elencano a scopo esemplificativo e non esaustivo:*

- *materiali del manto di copertura (coppi, tegole in cotto, lose di pietra);*
- *logge, pantalere e vecchi balconi a ballatoio con struttura portante in legno o in modiglioni e lastre di pietra;*
- *sporti del tetto con passafuori a vista, con o senza tavolato ligneo;*
- *serramenti con persiane lignee e/o gelosie;*
- *intonaci rustici di calce.*

Chiesette e cappelle campestri piloni votivi ed altri manufatti a carattere religioso e votivo potranno essere sottoposti esclusivamente ad interventi di manutenzione e restauro conservativo, anche se non individuati e/o vincolati da alcuna carta tematica.

c) *Gli edifici per le attività produttive in aree agricole e in aree destinate ad attività produttive dallo strumento urbanistico vigente (compresi capannoni*

prefabbricati) dovranno essere realizzati adeguando l'aspetto compositivo ed architettonico ai modelli degli insediamenti rustici tradizionali (vani delle aperture di porte e finestre, pendenze della copertura, finiture delle pareti, ecc.). Si dovranno evitare le strutture prefabbricate a vista. Le facciate, se non è possibile adottare soluzioni alternative al cemento faccia a vista, dovranno essere intonacate e finite con tinte chiare e conformi ai colori del contesto in cui sono inseriti. In alternativa è concessa la possibilità di rivestire le stesse pareti con essenze verdi cascanti o rampicanti sempreverdi adeguatamente mantenute. E' fatto divieto di impiegare sistemi di apertura "a nastro".

- d) Per i materiali di finitura delle facciate (fatti salvi gli edifici posti nel centro storico e soggetti a normativa specifica di cui alla lettera f)) si potrà utilizzare intonaco di cemento o calce.*

La scelta di utilizzare materiali di rivestimento laterizio faccia a vista, dovrà avvenire coerentemente con il contesto e con cromie uniformi all'esistente. E' fatto divieto di impiegare mattoni rossi o scuri con sabbiatura grossa. Dovranno invece essere impiegati mattoni di colore naturale chiaro, non sabbiati o con sabbiatura fine e giunti di malta radenti in colore. La Commissione Edilizia valuterà, caso per caso, l'impiego del mattone naturale chiaro a vista succitato.

Sono vietati i rivestimenti di facciata con mattonelle ceramiche, in gres, in clinker e simili, le perlinature lignee o il rivestimento in legno.

E' ammesso l'uso dell'arco esclusivamente con funzione strutturale.

Le finestre dovranno avere altezza maggiore della larghezza e non possono essere "a nastro". Sono inoltre vietate le vetrate a campo unico di grande ampiezza. Qualora l'impiego di tale tipologia di serramento sia considerata a favore della tutela delle caratteristiche del manufatto oggetto di intervento, la Commissione Edilizia valuterà, caso per caso, l'impiego. Per le abitazioni gli infissi esterni saranno in legno verniciato o al naturale, trattati con impregnanti scuri, e dovranno essere muniti di gelosie in legno; le persiane avvolgibili sono consentite solo quando già preesistenti ed in seguito a modesti ampliamenti di edifici già dotati di persiane. Gli infissi in ferro verniciato o laccato sono considerati adeguati per tettoie, rimesse, garages e cantine al di fuori del centro storico. Sono ammessi serramenti in P.V.C. qualora sia necessario per il rispetto degli standards di risparmio energetico fissati dalla vigente normativa di settore. Potranno essere utilizzati serramenti in alluminio

preverniciato con le stesse fattezze di quelli tradizionali in legno, mentre quelli in alluminio anodizzato scuro potranno essere utilizzati esclusivamente per le vetrine e porte di ingresso dei negozi.

Le tinteggiature date sugli intonaci saranno da preferire in colori tenui, chiari rosati e ocra chiaro.

- e) La forma del tetto, per garanzia di un corretto inserimento ambientale, può essere risolta del tipo "a capanna" composto da due falde inclinate unite al colmo o del tipo "a padiglione". L'inclinazione delle falde, elemento importante per il paesaggio, dovrà osservare pendenze comprese fra il 27 ed il 35% ed essere uguale per tutte le falde, ad eccezione dei fabbricati produttivi localizzati in aree a destinazione specifica (aree produttive) i quali potranno ridurre la pendenza per esigenze particolari derivanti dalla tipologia strutturale e/o di lavorazione. La Commissione Edilizia potrà di volta in volta giudicare la soluzione adottata ed imporre eventuali modifiche o accettare forme diverse di copertura quando compatibili con l'ambiente circostante e quando fuori dal centro storico.*

La Commissione Edilizia potrà, a suo insindacabile giudizio, negli interventi di completamento, od ampliamento dei fabbricati esistenti, quando sia accertata con relazione di tecnico abilitato l'impossibilità tecnica di applicare le norme di cui ai punti a), b), c), d), e) valutare caso per caso le soluzioni tipologiche ed i materiali da imporre e/o da autorizzare.

- f) Nel centro storico devono essere osservate le prescrizioni dettate dal successivo articolo 11.*
- g) Per ogni fabbricato residenziale di nuova realizzazione ed, anche, per gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione quando comportano mutamenti di destinazione d'uso con maggior carico urbanistico, dovrà essere prevista la costruzione di pozzo o deposito a tenuta per la raccolta dell'acqua piovana da utilizzarsi a scopi irrigui allo scopo di contenere il consumo dell'acqua dell'acquedotto pubblico.*

L'Autorità comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati di inserimento ambientale.

L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può altresì disporre la sostituzione o la rimozione di elementi accessori esistenti - quali scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture, ecc. - che non si accordano con le caratteristiche ambientali.

I lavori e le opere necessarie per l'arredo complementare, secondo le prescrizioni imposte negli atti di assenso all'edificazione, devono essere totalmente compiuti allo scadere del periodo fissato.

Ogni intervento è subordinato alla verifica della classe di edificabilità alla quale appartiene l'area in cui ricade l'intervento ed al successivo rispetto delle relative prescrizioni contenute negli artt. 22 e 27 delle presenti N.T.A.

Per ogni intervento dovrà essere verificata la compatibilità con la classificazione acustica della zona in cui ricade l'intervento stesso ed essere verificato che le attività insediate emettano rumori contenuti nei valori limite assoluti della classe di appartenenza riportato sulla tavola proposta di zonizzazione acustica vigente di cui alla L.R. 52/2000.

Dovranno inoltre essere osservate le prescrizioni dettate dalla L.R. n. 13/2007 "Disposizioni in materia di rendimento energetico in edilizia" pubblicata sul B.U.R. n. 22 del 31.05.2007:

- per quanto riguarda l'AMBITO DI APPLICAZIONE si richiama l'Art. 2 della stessa L.R. n. 13/2007;*
- per quanto riguarda il CALCOLO CONVENZIONALE DELLE VOLUMETRIE EDILIZIE si richiama l'Art. 8 stessa L.R. n. 13/2007;*
- per quanto riguarda le DISPOSIZIONI IN MATERIA DI IMPIANTI SOLARI si richiama l'Art. 18 stessa L.R. n. 13/2007.*

In particolare negli interventi edilizi di nuova costruzione e di adattamento di quelli già esistenti si dovranno prevedere accorgimenti e misure

finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili. Inoltre dovranno essere rispettati i provvedimenti attuativi della L. n. 13/2007 approvati dalla G.R. il 04.08.2009 relativi:

- *alla certificazione energetica degli edifici, secondo le “Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”, approvate con Decreto del Ministro per lo sviluppo economico del 26.06.2009;*
- *all'installazione di impianti solari termici, impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e serre solari, sia in edifici di nuova costruzione, sia in edifici esistenti in caso di loro ristrutturazione o inserimento dell'impianto termico;*
- *tutti gli impianti di riscaldamento e di raffreddamento degli edifici che verranno realizzati nelle zone in Variante dovranno garantire almeno i livelli di prestazione minimi stabiliti dal D. Lgs. 192/05, come modificato dal D. Lgs. 311/06, dalla Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 e dalla D.C.R. 98-1247 dell'11.01.2007.*

Per quanto riguarda le “disposizioni in materia di rendimento energetico in edilizia” non menzionate nel presente Art. 6 N.T.A. valgono tutte le norme e prescrizioni di cui alla L.R. n. 13/2007.

Si richiamano le “indicazioni di carattere generale” dettate dal “Settore viabilità” nel Parere Provinciale alla Variante Strutturale n. 2 del 24.01.2012 (1^ Conferenza di Pianificazione).

- *In previsione di nuove lottizzazioni (PEC, PIP) è opportuno prevedere e concordare preventivamente con l'Ufficio Tecnico Settore Viabilità della Provincia, l'individuazione di idonee aree per gli innesti o le miglorie necessarie (a carico dei proponenti) alla viabilità di competenza provinciale.*
- *Non saranno consentiti nuovi accessi singoli sulle strade di competenza provinciale, i nuovi accessi alle aree individuate dal P.R.G.C. (Zone Residenziali, Aree Artigianali, Aree Industriali, ecc.), la regolazione di intersezioni (rotatorie in progetto o nuovi svincoli), con strade di competenza Provinciale, dovranno essere concordate e preventivamente approvate dall'Ufficio Tecnico della Provincia, in particolare per eventuali rotonde deve essere adottata la tipologia “convenzionale” prevista dal D.M. 19.04.2006 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali”.*

- *Per le nuove aree di tipo: Industriale – Artigianale – Residenziale – ecc. in adiacenza alla viabilità di competenza provinciale, si dovranno prevedere a carico dei proprietari (all'atto dell'urbanizzazione), le strutture necessarie a contenere il rumore derivante dal traffico veicolare (inquinamento acustico), nei limiti previsti dalle relative normative di settore per l'attività insediatasi.*
- *Nel rilasciare eventuali autorizzazioni relative ad impianti di distribuzione carburanti adiacenti alla viabilità di competenza provinciale, si dovrà fare riferimento allo schema ANAS in vigore.*
- *Dovranno essere individuate sulle tavole di P.R.G.C., le possibili aree adiacenti alle fermate autobus esistenti/progetto da preordinare all'esproprio. Tali aree dovranno essere destinate a fermata autobus per non intralciare il transito sulla carreggiata, l'identificazione di tali aree sarà concordato con il Settore Trasporti della Provincia.*
- *Tutti gli interventi che saranno effettuati ai lati e sulla viabilità di competenza provinciale dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario, sulla base di specifici progetti esecutivi comprendenti il progetto della segnaletica orizzontale e verticale, della eventuale illuminazione degli innesti e dei tratti di strada interessati, della organizzazione degli stessi e del ripristino delle condizioni di sicurezza secondo la normativa vigente, mediante bitumatura completa ed eventuale posa di barriere di protezione.*

Si richiamano le prescrizioni dettate dall'ARPA, nel parere del 22.12.2011 e dal Settore Valutazione Piani e Programmi della Regione Piemonte nel parere del 25.01.2012, alla Variante Strutturale n. 2 (1^ Conferenza di Pianificazione).

- *Negli interventi edilizi di nuova costruzione o adattamento di quelli già esistenti si dovranno prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili, secondo il D. Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07, con lo scopo di promuovere uno sviluppo sostenibile.*
- *In tutti gli interventi dovrà essere ridotta l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti adottando pavimentazioni permeabili, particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi, prevedendo l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio, in particolare, in tutte le aree di*

nuova edificazione dovrà essere mantenuta una superficie permeabile non inferiore al 30% della superficie totale di ciascun ambito edificato.

- *Dovrà essere limitata la dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, dovrà essere regolamentato l'orario di accensione dell'illuminazione decorativa, dovranno essere applicati regolatori di flusso luminoso.*
- *Per gli impianti produttivi:*
 - *le ditte che si localizzeranno nell'area produttiva di nuovo impianto ed i nuovi interventi nelle aree produttive esistenti dovranno adottare tutte le misure di mitigazione atte a contenere le emissioni sonore derivanti dall'attività in atto (es. lavorazione diurna a porte chiuse, pareti insonorizzate, ecc.) entro i limiti consentiti dall'attuale classe di zonizzazione acustica ed una verifica di tale rispetto ad attività avviata e in caso di ogni eventuale modificazione dell'attività autorizzata;*
 - *dovranno essere promosse forme di raccolta ed utilizzo delle acque meteoriche di seconda pioggia;*
 - *per le finalità di risparmio idrico, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche, dovranno essere utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto.*

CAPITOLO II

CLASSI E CARATTERISTICHE DI INTERVENTO

- ART. 7 - Classi di destinazione d'uso del territorio

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

- 1) aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale
- 2) aree destinate ad usi residenziali
- 3) aree destinate ad usi agricoli

- 4) aree destinate ad usi produttivi
- 5) aree soggette a vincoli di inedificabilità e/o di rispetto
- 6) aree destinate ad impianti tecnologici ed alla viabilità.

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

- ART. 8 - Impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici, relativi a pubblici servizi quali fognatura, acquedotto, rete gas, rete telefonia fissa, **stazioni radiobase per le Telecomunicazioni (antenne per la telefonia mobile)**, illuminazione pubblica, reti di distribuzione ed adduzione energia elettrica a bassa e media tensione, aventi caratteristiche di opere di urbanizzazione e di completamento dei servizi relativi agli insediamenti esistenti o previsti dal P.R.G., possono prescindere dalle destinazioni di zona, dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G. fermo restando il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade.

Gli impianti tecnologici, come definiti dalla Legge Quadro n. 36/2001 e s.m.i., ossia gli impianti di elettrodotti per Alta Tensione, Media Tensione, nonché alle cabine di trasformazione primaria e secondaria, stazioni e sistemi o impianti fissi e mobili radioelettrici sia trasmettitori che ricevitori comprese le apparecchiature accessorie in una data postazione necessarie ad assicurare un servizio di radiodiffusione, di radiocomunicazione o radioastronomia (antenne, cabine, stazioni, ponti, tralicci, parabole ecc.), impianti per telefonia mobile ed accessori connesse quali stazione radio di terra ecc. di impianto fisso per radiodiffusione e strutture connesse e comunque tutte le strutture fisse o mobili che generano campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, esclusi gli apparecchi e dispositivi di uso domestico e quelli per uso diagnostico o terapeutico, dovranno osservare le disposizioni della L. 36/2001 e dei due D.P.C.M.

del 08.07.2003 nei quali si fa presente che in prossimità di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore possono essere realizzati elettrodotti i cui valori di induzione magnetica non superino i 3 microtesla.

Dovranno altresì essere ottemperate le disposizioni regionali di cui alla L.R. 19/2004 (art. 3 c. 1 lett. j; art. 7 c. 1 lett. b) c); art. 7 c. 2; art. 8 c.1 e art. 15 c. 1) e delibere attuative dell'allegato alla D.G.R. 16/757 del 05.09.2005.

Inoltre per l'installazione o modifica degli impianti dovranno sempre e comunque essere rispettati i disposti della specifica normativa di settore anche se non riportata sulle presenti norme.

Gli impianti per la produzione di energia rinnovabile eolica e fotovoltaica, possono, per tutela ambientale essere autorizzati dal Comune e realizzati solamente in area agricola su terreni non irrigui (escluse le aree comprese in nucleo frazionale rurale) e solamente su aree specificatamente individuate a tale scopo con delibera del Consiglio Comunale senza che ciò costituisca Variante al P.R.G. vigente previa procedura di "Valutazione di impatto ambientale" qualora prevista ai sensi della normativa nazionale o regionale in materia, e nel rispetto della D.C.R. n. 129-35527 del 20.09.2011. La scelta delle aree dovrà essere definita dal Consiglio Comunale in funzione del minor impatto ambientale e paesaggistico possibile ed in funzione della connotazione e valutazione del vento dominante e le aree stesse dovranno ricadere in quelle di Classe II-1 e II-2 di idoneità all'utilizzazione urbanistica come definita al successivo Art. 22 "Aree inedificabili e ad edificazione condizionata" delle N.T.A. vigenti. Inoltre per gli impianti fotovoltaici dovranno essere escluse le aree definite dalla D.G.R. n. 3-1183 del 14.12.2010.

Gli impianti dovranno sempre e comunque essere sottoposti a permesso di costruire diretto ed essere realizzati secondo la normativa di cui al D. Lgs. 16.03.1999 n. 79, D.M. 11.11.1999 (G.U. 14.02.1999 n. 292) e successive modifiche ed integrazioni.

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

Il Piano Regolatore Generale in relazione alla capacità insediativa teorica, nel rispetto degli standards minimi previsti all'Art. 21 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, individua le aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse pubblico quali:

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

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

A norma del quarto comma dell'Art. 1 della Legge 03.01.1978, n. 1, l'approvazione dei progetti per le opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni del P.R.G.C., non comporta necessità di varianti allo strumento urbanistico medesimo.

Pur non essendo puntualmente evidenziate sulle tavole di piano, il Comune dovrà, ai sensi dell'art. 4 L.R. 24/2002 e nel rispetto dei Criteri Tecnici

Regionali adottati con D.G.R. n. 32-13426 del 1°/03/2010, individuare sulle aree di proprietà Comunale, o sulle aree pubbliche in progetto, le infrastrutture ed i punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni in cui sono composti i rifiuti urbani.

Per ogni intervento dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nei successivi artt. 22 e 27, nella "Relazione geologico-tecnica" redatta dal geologo dott. Ivano Guglielmotto.

- ART. 10 - Aree destinate ad usi residenziali

Le aree residenziali sono quelle destinate, nel rispetto degli indici e dei vincoli contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione, prevalentemente alla residenza.

In esse sono ammessi usi sussidiari ed attività compatibili con la destinazione abitativa quali: uffici, negozi di vendita al dettaglio, magazzini, depositi, attività professionali ed artigianali di servizio (non nocive e non moleste), edifici pubblici e di interesse pubblico.

Sono ammesse attività commerciali di vendita al dettaglio nel rispetto di quanto definitivo al successivo Art. 18 bis.

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

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

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

Per ogni intervento dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nei successivi artt. 22 e 27 e nella "Relazione geologico-tecnica" redatta dal geologo dott. Ivano Guglielmotto.

- ART. 11 - Area edificata di origine antica di recupero ambientale

E' l'area il cui ambito coincide con la perimetrazione del centro storico, *classificato ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.*, individuata ai sensi dell'Art. 81 della L.R. 56/77 ed approvata dai competenti organi regionali.

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

In essa oltre alle abitazioni sono ammessi negozi, magazzini, depositi, botteghe artigiane (purchè non siano cause di molestia), edifici pubblici e di interesse generale. Nelle aree comprese nell'ambito A1 "Addensamento storico rilevante" sono ammesse attività di vendita al dettaglio nel rispetto di quanto definito dal successivo articolo 18 bis.

Sono esclusi industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai e ricoveri animali per allevamento, ferme restando le limitazioni previste dall'Art. 216 del Testo Unico Leggi Sanitarie di cui al R.D. 27.7.1934 n. 1265 e successive modificazioni, nonché quelle norme emanate ed emanate relative alla tutela dell'ambiente e della salute pubblica.

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

I Piani di Recupero ed i P.P.E. si applicano all'interno delle zone di centro storico, alle parti degli abitati ove, per le condizioni di degrado si rende

opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione ed al risanamento del patrimonio stesso.

Gli ambiti di Piani di Recupero o dei P.P.E., ed il tipo di intervento, così come definiti ai sensi dell'Art. 31 della L.N. n. 457/78 e dell'Art. 41 bis della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, dovranno essere definiti tramite specifiche delibere consiliari o da Programmi Pluriennali di Attuazione per i Piani di Recupero e, nel caso di P.P.E., in sede di stesura di tale Piano Esecutivo.

In ogni caso **ogni ambito** dovrà comprendere almeno tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica.

In assenza di S.U.E. sono ammessi, fatte salve le diverse indicazioni riportate sulle planimetrie di progetto, interventi di:

- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia **di tipo A e di tipo B**, come definiti al successivo art. 28, lett. a-b-c-d. Nell'ambito degli interventi di "ristrutturazione edilizia **di tipo B, solo per i fabbricati unifamiliari e bifamiliari**" già evidenziati sulla tavola **16/V₂** "Assetto del Nucleo Antico", e solo per casi eccezionali certificati da perizia asseverata di tecnico abilitato, è ammessa: la parziale demolizione di porzioni di fabbricati (contenuta entro il 25% della superficie coperta) le cui murature si presentano obsolete, instabili e fatiscenti e la successiva loro ricostruzione con la stessa sagoma e volumetria originaria, **fatto salvo l'ampliamento per ogni unità abitativa di mq. 12, ammesso dal successivo terzo trattino**. La perizia asseverata dovrà accertare che, per la tutela della pubblica incolumità e per la salvaguardia futura della stabilità del fabbricato stesso, non sono tecnicamente possibili, a causa delle condizioni di obsolescenza e degrado, interventi di consolidamento e di ripristino; dovrà inoltre dichiarare la volumetria esistente. Nella ricostruzione dovranno essere utilizzati materiali **e tipologie** simili a quelli tradizionali del Centro Storico.
- costruzione di tettoie o bassi fabbricati (come definiti al successivo Art. 33) nelle aree libere dei cortili interni di proprietà necessari a realizzare spazi coperti di parcheggio richiesti dalla L. 24/3/89 n. 122 in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. di cubatura residenziale. Detti bassi fabbricati devono rispettare nella copertura, sagoma e nei particolari architettonici quelli caratteristici e tipologici impiegati

nelle zone e possono essere realizzati quando non sia possibile recuperare altre porzioni di fabbricati, tettoie o porticati presenti nell'area di proprietà. Deve essere presentato l'atto di vincolo trascritto per il mantenimento d'uso a parcheggio;

- ampliamento per ogni unità abitativa (per esigenze igienico – sanitarie e per la chiusura di scale esterne) con un incremento massimo di superficie coperta di mq. 12 da realizzarsi all'interno dei cortili a condizione che non possano essere utilizzate superfici all'interno di fabbricati esistenti da recuperare, che l'intervento sia unicamente per fabbricati uni – bifamiliari, che non sia visibile dalle vie pubbliche, che non vengano aumentate le altezze del fabbricato esistente che siano usati i materiali tradizionali del centro storico e che tale ampliamento si integri con il tessuto architettonico preesistente e non costituisca una superfetazione;
- per il fabbricato agricolo obsoleto in Via Annunziata appositamente evidenziato sulla tavola 16/VP₃, è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia particolare tramite demolizione di una piccola porzione e rilocalizzazione della stessa cubatura per l'allargamento della manica principale senza aumento della cubatura totale preesistente;
- per i fabbricati appositamente evidenziati sulla tavola 16/VP₃ nell'intervento di ristrutturazione edilizia è ricompresa la demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati quando venga accertato con specifica perizia asseverata che, per la tutela della pubblica incolumità e per la salvaguardia futura della stabilità del fabbricato stesso, non siano tecnicamente possibili, a causa delle condizioni di obsolescenza e degrado, interventi di ripristino. Il fabbricato dovrà essere ricostruito sullo stesso perimetro preesistente e con materiali e tecniche costruttive congruenti con i caratteri dell'edificio e similari a quelli tradizionali delle aree del centro storico. Per i fabbricati in oggetto è inoltre consentito l'adeguamento dell'altezza dei piani a m. 2,70;
- per i fabbricati di proprietà comunale appositamente evidenziati sulla tavola 16/VP₃ e 16/VP₇ è prevista la realizzazione di un complesso per servizi di interesse generale quali centro di incontro, salone polivalente e residenza pubblica di tipo economico – popolare tramite intervento di ristrutturazione edilizia da attuare con progetto di iniziativa comunale; per la porzione

puntualmente segnalata è ammessa la sopraelevazione dell'altezza al limite del fabbricato adiacente più alto;

- per il fabbricato di proprietà Gianolio Pierluigi in Via Falletta al Foglio n. 5 mappali 104 e 290, individuato sulla Tav. 16/VP₆ “Assetto del Nucleo Antico (1:1.000)” di Variante Parziale n. 6 tramite permesso di costruire diretto è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia con parziale demolizione delle murature obsolete e deteriorate necessarie al lieve allargamento delle dimensioni della manica tramite il recupero della volumetria esistente. E' consentito, inoltre, l'adeguamento delle altezze dei piani per ottenere locali igienicamente abitabili (h = 2,70 mt.) con maggiorazione dell'altezza preesistente di gronda di cm. 55. Devono essere impiegati materiali a tipologie architettoniche similari a quelli tradizionali del Centro Storico;
- per i due fabbricati appositamente evidenziati sulla tavola 16/VP₇, rispettivamente di proprietà Vantesone – Cismondi (F. 6 mappale 186) e di proprietà Eredi Frossasco Teresina (F. 5 mappali 48 e 50), sono consentiti l'intervento di ristrutturazione edilizia e l'adeguamento delle altezze dei piani ai sensi dell'articolo 30 N.T.A.;
- per il fabbricato di proprietà Abbà Pier Dino (F. 5 mappale 11) evidenziato con il n. 1 sulla tavola 16/VP₉ “Assetto del Nucleo Antico” di Variante Parziale n. 9 è consentito un lieve ampliamento per esigenze igienico – funzionale al p.t. per mq. 6,00, la demolizione e ricostruzione del porticato adiacente (evidenziato sulla suddetta tavola con il n. 2) con il medesimo uso con lieve prolungamento sul lato Nord – Est sino a coprire l'ampliamento citato in precedenza e la demolizione del deposito ex agricolo (evidenziato sulla stessa tavola con il n. 3) esistente sul confine Sud – Ovest in posizione traslata verso l'oratorio parrocchiale e sua ricostruzione con superficie coperta ridotta e lievemente traslata. Devono essere impiegati materiali esterni e tipologie edilizie tradizionali del Centro storico.

Ai sensi dell'Art. 18 punto 7 delle Norme di Attuazione vigenti del P.A.I., il Comune è tenuto ad informare il soggetto attuatore sulle previsioni dello strumento urbanistico e del P.A.I. e sugli interventi prescritti nei territori delimitati come aree di dissesto idraulico e idrogeologico per la loro messa in sicurezza (Aree Classe IIIb₂) e provvede ad inserire, nel certificato di

destinazione urbanistica, la classificazione del territorio in funzione del dissesto. Prima dell'intervento, il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine di eventuali danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

I progetti debbono comunque rispettare le seguenti modalità:

- le coperture devono essere ricostruite in coppi o laterizi o tegole laterizie secondo la sagoma ed i particolari architettonici che conservino le caratteristiche tipologiche della zona;
- le finestre, balconi, ingressi, luci, scale esterne e comunque ogni elemento progettuale non possono subire alterazioni contrastanti rispetto a quella originaria; ***in particolare è consentito soltanto l'uso dei serramenti in legno e chiusure esterne a persiane gelosie alla piemontese, sono ammessi serramenti in P.V.C. qualora sia necessario per il rispetto degli standards di risparmio energetico fissati dalla vigente normativa di settore; inoltre i balconi dovranno essere eseguiti in lastre di pietra con modiglioni in pietra; le finestre devono avere davanzali in pietra e stipiti ed architravi in muratura intonacata; i cornicioni devono essere realizzati in legno "a pantalera" con esclusione di rivestimenti in tavolato a vista, essi devono avere la sporgenza minima di 80 cm; i canali di gronda devono essere in vista, in lamiera verniciata o in rame; i pluviali in lamiera verniciata, in rame o in ghisa; i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli presenti nel centro storico; i nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo "alla piemontese" sull'esempio di quelli presenti negli edifici di più antico impianto;***
- le volte, se non in condizioni stabili precarie a tutela della pubblica incolumità, devono essere mantenute ed i solai in legno di pregevole fattura devono essere ripristinati con le caratteristiche tipologiche preesistenti;
- è prescritto il mantenimento della pietra a vista, ove preesistente, intonaci di finitura rustici, ringhiere in ferro conformi al preesistente o se mancanti, non contrastanti con le tipologie di zona;

- *non è consentito l'uso, sulla facciata principale e sugli altri prospetti, di rivestimenti di muri o stipiti di finestre e porte in marmo, materiale ceramicato o similari. Fa eccezione l'uso della pietra di Luserna o similare, martellinata per zoccolature, davanzali, soglie o gradini scale esterne;*
- *in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, di risanamento e di manutenzione straordinaria delle facciate è fatto obbligo di eliminare i materiali contrastanti con quelli descritti ai punti precedenti.*

Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G. si dovrà anche prevedere l'eliminazione di tettoie, baracche, depositi, accumuli di materiali, ed ogni altra costruzione accessoria, ritenute in sede di rilascio di concessione, incompatibili con l'ambiente.

Le destinazioni d'uso in atto, sono di norma, confermate: sono consentite, nei limiti di cui al precedente Art. 10, variazioni delle destinazioni d'uso. E' ammessa altresì in caso di interventi di ristrutturazione edilizia l'utilizzazione a fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio dell'agricoltura, con esclusione delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel fabbricato principale già in parte destinato a residenza.

Per il decoro dell'ambiente tutti gli edifici che non presentino le sufficienti condizioni di manutenzione, di sicurezza, e di rispetto dei valori ambientali, nonché presentino condizioni statiche inaccettabili per la pubblica incolumità, il Sindaco potrà imporre al proprietario dell'immobile l'esecuzione di tutte quelle opere che risultino indispensabili per ovviare agli inconvenienti suddetti.

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

Non sarà ammessa in alcun caso la realizzazione di recinzioni cieche per nuove delimitazioni fondiarie, né di recinzioni che per tipologia o scelta di materiali siano deturpanti del contesto urbano.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni relative alla classe di edificabilità 3B2 contenute nei successivi articoli 22 e 27 delle presenti N.T.A. e nella “Relazione geologico-tecnica” redatta dal geologo dott. Ivano Guglielmotto.

- ART. 12 - Edifici di interesse storico artistico

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

Su tali edifici, e comunque su quelli compresi negli elenchi di cui alla Legge 29.6.1939 n. 1497 e 1.6.1939 n. 1089 ***come modificate dal D. Lgs. 490/99***, qualunque sia la zona in cui sono inseriti, sono consentiti solo gli interventi di restauro e risanamento conservativo secondo le prescrizioni di cui all'ottavo comma dell'art. 24 della L.R. 56/77.

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

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

Il rilascio ***del permesso di costruire o dell'autorizzazione*** è subordinato:

- 1) al parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali Ambientali, nel caso di edifici di interesse storico-artistico individuati come tali dal P.R.G.;

- 2) alle autorizzazioni di Legge nel caso di edifici di interesse storico-artistico vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39 *come modificate dal D. Lgs. n. 490/99.*

- ART. 13 - Aree residenziali sature di vecchio impianto

Il P.R.G.C. individua come tali le parti del territorio comunale occupate perlopiù da insediamenti di vecchio impianto, che non presentano rilevanze storico-artistiche, ma esclusivamente una certa coerenza delle tipologie edilizie, dei sistemi costruttivi e dei materiali impiegati, con frammistione di attività residenziali, agricole ed artigianali e che comunque presentano un indice di densità tale che possono ritenersi ormai sature dal punto della superficie coperta edificata. Nelle porzioni comprese nell'ambito A1 "Addensamento storico rilevante" sono ammesse attività di vendita al dettaglio nel rispetto di quanto definito dal successivo articolo 18 bis.

In esse il P.R.G. propone, attraverso l'intervento assoggettato a piani esecutivi, l'inserimento di zone adibite a spazi pubblico, il miglioramento dell'impianto urbanistico attuale, finalizzato ad una più elevata qualità dell'ambiente.

L'attuazione delle previsioni del P.R.G. avverranno, di norma, con intervento diretto da parte del Comune o mediante strumento urbanistico esecutivo da parte dei privati per il miglioramento delle opere tecniche ed infrastrutturali, nonché per l'attuazione delle aree verdi di isolato e di arredo urbano.

Le aree libere saranno di norma inedificabili e convenientemente sistemate a prato, giardino, orto o pavimentate salvo per gli interventi previsti ai punti 8 e 12 del 7° comma del presente articolo. E' vietata la formazione di depositi ed accumuli di materiali.

Le previsioni del P.R.G. si attuano, di norma con interventi edilizi tramite *permesso di costruire o D.I.A.* salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi (Piani Esecutivi Convenzionati o Piani di Recupero) quando le infrastrutture tecniche e sociali delle aree risultano insufficienti o quando sia

necessaria una ristrutturazione del tessuto urbanistico esistente ossia la demolizione e ricostruzione estesa ad un fabbricato plurifamiliare o ad un complesso di fabbricati.

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

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

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 2) demolizioni superfetazioni;
- 3) restauro e risanamento conservativo;
- 4) ristrutturazione interna senza aumento delle superfici utili di calpestio;
- 5) variazioni di destinazione d'uso compatibili con le strutture esistenti degli edifici e con le destinazioni di zona con l'utilizzazione per fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con l'esclusione tassativa delle tettoie, quando queste ultime non sono sostanzialmente incorporate nel fabbricato abitativo preesistente. Si intendono escluse dal riutilizzo per fini abitativi anche le tettoie ed i porticati aperti da tre lati ed addossate ai fabbricati principali. Si intendono riutilizzabili i porticati e le tettoie chiuse da tre lati anche se staccate dal fabbricato principale;
- 6) realizzazione di volumi tecnici per l'installazione di impianti tecnologici alle abitazioni;
- 7) sistemazioni esterne delle aree di pertinenza degli edifici, ivi comprese le recinzioni;

- 8) ampliamenti una-tantum, di edifici esistenti uni-bifamiliari, fino ad un aumento massimo del 20% del volume esistente e comunque non superiori a 150 mc.;
- 9) demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria nel rispetto della superficie coperta esistente (possono essere variati i fili di fabbricazione) e di altezze preesistenti per fabbricati abitativi e per le strutture tecniche agricole quando queste sono a servizio di esigenze unifamiliari, salva la verifica della volumetria massima che non dovrà comunque superare quella risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario;
- 10) è applicabile il disposto di cui al successivo Art. 30;
- 11) inoltre si applicano le seguenti norme:
 - in ogni caso non sono ammesse scale esterne aggettanti rispetto al filo dei balconi e la formazione di maniche interne;
 - la chiusura dei volumi riutilizzati dovrà essere effettuata senza alterarne i caratteri tipologici architettonici ed estetici della preesistenza;
 - le coperture dovranno essere del tipo tradizionale;
- 12) le esigenze supplementari per superfici di deposito, magazzino, sosta coperta, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie purchè siano rispettate le seguenti condizioni:
 - il nuovo inserimento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti con esclusione tassativa di maniche interne, salve le norme successive;
 - la nuova costruzione non potrà superare i 60 mq. di superficie coperta e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, strutture del tetto in legno, copertura in materiale simile a quella del fabbricato principale, serramenti rivestiti all'esterno in legno o serramenti metallici verniciati;
 - la superficie coperta risultante, computata includendo tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non dovrà essere superiore a 3/5 della totale superficie fondiaria; il limite di superficie coperta di mq. 60 può essere superato sino al raggiungimento del rapporto di

copertura pari a 3/5. Il rapporto di copertura 3/5, con una maggior superficie coperta, può essere superato in deroga a quanto disposto solo per soddisfare la L. 24.03.1989 n. 22 (L. Tognoli) in ragione di 1 mq ogni 10 mc. di cubatura residenziale;

- l'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quella dei fabbricati preesistenti e circostanti; in difetto di riferimenti l'altezza massima ammessa è mt. 2,50 su di un unico piano;
- i bassi fabbricati possono essere a confine salvo le distanze da pareti finestrate fissate nel Codice Civile;
- sono tassativamente da escludersi strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, copertura) ad esclusione di eventuali orizzontamenti;

13) ristrutturazione urbanistica nell'ambito di "riqualificazione residenziale" appositamente evidenziato sulla tavola 15/V₂ "Assetto del Capoluogo" ed incluso nell'area R.S.₁ previa verifica dello stato qualitativo dell'area dismessa, ai sensi dell'Art. 6 L.R. 42/2000; è ammesso il recupero della volumetria esistente ad usi residenziali, tale volumetria esistente dovrà essere definita mediante perizia asseverata da tecnico abilitato; anche nel caso specifico è fatto salvo il rispetto delle prescrizioni geologiche stabilite dall'art. 22 per la Classe 3B2.

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: tav. 13/V₂ "Vincoli" e tav. 15/V₂ "Assetto del Capoluogo", in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nei successivi artt. 22 e 27 e nella "Relazione geologico-tecnica" redatta dal geologo dott. Ivano Guglielmotto.

(V.P.4) - ART. 14 - Aree residenziali esistenti e di completamento

Le aree residenziali esistenti di più recente edificazione sono le zone urbanizzate destinate, nel rispetto delle previsioni del P.R.G., dei vincoli e indici contenuti nelle N.T.A. e nelle relative tabelle di zona, prevalentemente alla residenza.

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

Le previsioni del P.R.G. si attuano con interventi diretti tramite permesso di costruire o D.I.A..

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

1) interventi sui fabbricati esistenti:

- adeguamento igienico sanitario e di altezza dei piani preesistenti, nei limiti di cui al successivo art. 30;
- ristrutturazione senza alterazione di volumetria salvo per quanto previsto al punto precedente;
- parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;
- demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria nel rispetto delle dimensioni del perimetro (inteso come somma di tutti i lati) e dell'altezza preesistenti, salva la verifica della volumetria massima che non dovrà comunque superare quella risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario delle tabelle di zona e salva la verifica delle distanze prescritte in tabella;
- utilizzazione per fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando queste ultime non siano sostanzialmente incorporate nel fabbricato abitativo preesistente e nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali del fabbricato originario;
- modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente: 25 mq. di superficie utile sono comunque consentiti. Sono fatte salve le prescrizioni fissate nelle tabelle di zona;
- l'ambito in area residenziale R.C₆ già evidenziato sulla tavola 15/V₂ "Assetto del Capoluogo" di Variante Strutturale n. 2 e confermato sulla tavola 15/V₂/VP₂ "Assetto del Capoluogo" di Variante Parziale n. 2 come "ambito di riqualificazione residenziale" è stralciato con la Variante Parziale n. 3 ristabilendo la destinazione d'uso in atto di area produttiva esistente che si conferma di cui al successivo Art. 17 delle presenti norme.

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

- il nuovo inserimento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti con esclusione tassativa di maniche interne, salve le norme successive;
- la nuova costruzione non potrà superare i 60 mq. di superficie coperta e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, struttura del tetto in legno, copertura in materiale simile a quella del fabbricato principale, serramenti rivestiti all'esterno in legno o serramenti metallici verniciati;
- la superficie coperta risultante, computata includendo tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non dovrà essere superiore ad 1/2 della totale superficie fondiaria;
- l'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quella dei fabbricati preesistenti e circostanti; in difetto di riferimenti l'altezza massima ammessa è mt. 2,50 su di un unico piano;
- i bassi fabbricati possono essere a confine salvo le distanze da pareti finestrate fissate dal Codice Civile;
- sono tassativamente da escludersi strutture di elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, copertura) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

La normativa specifica è articolata nel Regolamento Edilizio Comunale.

- 2) Nuovi interventi edilizi nei lotti liberi, individuati sulla cartografia di Piano, che alla data di entrata in vigore del P.R.G. risultano serviti da accesso diretto da via pubblica o di uso pubblico, in area già dotata delle infrastrutture tecniche, ovvero esiste l'impegno del Comune di realizzarle, ovvero quando il concessionario le realizzi contestualmente al fabbricato.

Gli spazi pubblici a verde e parcheggi, contrassegnati dalla cartografia di Piano sui lotti edificabili, dovranno essere realizzati a cura e spese del concessionario contestualmente all'attuazione dei lotti e dismessi gratuitamente al Comune o mantenuti ad uso pubblico a scomputo della quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria riferita, nelle tabelle parametriche comunali, a detti servizi.

Lievi modifiche all'ubicazione di tali spazi pubblici dovuta alla morfologia del terreno o necessarie per migliorare la fruibilità degli stessi o l'accessibilità del lotto edificabile, non costituiscono variante al P.R.G.C.

Nei lotti liberi **di proprietà comunale** compresi nell'area R.C.₆ appositamente evidenziati con i numeri (1) (2) e (3) sulla tavola **15/V₂/VP₄** "Assetto del Capoluogo" **di Variante Parziale n. 4** il P.R.G.C. si attua, qualora l'attuazione sia da parte di soggetto privato, con permesso di costruire diretto previa stipula di atto di impegno unilaterale **esteso all'ambito di proprietà Comunale cartografato sulla Tavola 15/V₂/VP₄ suddetta**, ai sensi del 5° c., art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i. **L'attuazione potrà avvenire anche mediante tre sub-ambiti definiti dal Comune i cui numeri (1) (2) e (3) indicano la priorità d'intervento e la ripartizione in tempi successivi della realizzazione degli spazi pubblici di competenza dei tre comparti.**

Dall'atto di impegno unilaterale deve risultare l'impegno dei richiedenti:

- ad eseguire a loro cura e spese tutte le opere di urbanizzazione secondo un progetto delle opere stesse presentato ed approvato dalla Commissione Igienico-Edilizia;
- alla realizzazione a loro cura e spese della viabilità in progetto evidenziata sulla tavola **15/V₂/VP₄**;
- alla cessione gratuita delle aree per parcheggi pubblici e verde attrezzato a parco, gioco e sport evidenziate sulla suddetta tav.**15/V₂/VP₄**. Le suddette aree per parcheggi pubblici e verde attrezzato **dovranno essere nella posizione riportata in cartografia. Lievi modifiche alla quantità e/o alla posizione di tali spazi pubblici necessarie per migliorare la fruibilità degli stessi o l'accessibilità ai tre comparti non costituiscono variante al P.R.G.C.**

L'attuazione dei lotti liberi edificabili compresi nell'area residenziale R.C.₃ appositamente evidenziati sulla tavola 15/V₂ è subordinata alla stipula di atto di impegno unilaterale ai sensi del 5° c., art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i. dal quale risulti l'impegno dei richiedenti:

- ad eseguire a loro cura e spese tutte le opere di urbanizzazione secondo un progetto delle opere stesse presentato ed approvato dalla Commissione Igienico-Edilizia;
- alla realizzazione a loro cura e spese della viabilità in progetto, larghezza di carreggiata pari a m. 6,00 per il tratto “a” e pari a m. 2,75 per il tratto “b” (a senso unico), oltre al relativo marciapiede laterale di larghezza pari a m. 1,50 nella posizione indicata sulla tavola 15/V₂ “Assetto del Capoluogo” *ora Tav. 15/V₂/VP₄*;
- alla realizzazione e cessione gratuita delle aree per parcheggi pubblici evidenziati sulla suddetta tavola 15/V₂ *ora Tav. 15/V₂/VP₄*;
- a garantire la definizione della circolazione.

Tali interventi dovranno rispettare le tipologie edilizie prevalenti e l'indice di utilizzazione massimo previsto dalle relative tabelle di zona.

La porzione del lotto compreso nell'area R.C.₃ che risulta in classe IIIb₂ non potrà essere edificata se non a seguito della realizzazione dell'argine della fascia B di progetto; tale porzione partecipa ai computi plano-volumetrici.

Nell'area R.C.5 l'accesso ai lotti edificabili dovrà essere previsto lungo la strada comunale; non è, pertanto, consentita la creazione di accessi diretti sulla strada provinciale.

Secondo i disposti degli Artt. 36, 37, 38, dovranno comunque essere mantenuti gli allineamenti e le tipologie degli edifici contigui esistenti.

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

Nell'attuazione degli interventi nei lotti liberi individuati in cartografia di Piano, dovrà essere prevista la realizzazione delle relative dotazioni di aree destinate a verde attrezzato e a parcheggio, fermo restando che le quantità minime previste potranno comunque essere diversamente disposte da come indicato dalle Planimetrie di Progetto, *salvo quelle dell'area R.C.₆ interessate dalla Variante Parziale n. 4 che devono mantenere la posizione cartografata.*

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: tav. 13/V₂ “Vincoli” e tav. 15/V₂ “Assetto del

Capoluogo”, in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nei successivi artt. 22 e 27, nella "Relazione geologico-tecnica" e nella "Relazione geologico tecnica sulle nuove aree di espansione urbanistica" redatte dal geologo dott. Ivano Guglielmotto.

Inoltre ogni intervento dovrà rispettare le norme e prescrizioni dell'Art. 6 "Prescrizioni generali per gli interventi edilizi" N.T.A. vigenti e le norme di mitigazione ambientale dell'ultimo comma dell'art. 19 "Aree agricole" N.T.A.

- ART. 15 - Area residenziale in attuazione (A.E.A.)

L'area di espansione residenziale in attuazione A.E.A. è dotata di atto di impegno unilaterale in parte attuato; è ubicata nel Capoluogo.

Per l'area A.E.A. è consentito il completamento definitivo tramite permesso di costruire diretto, senza stipula di atto di impegno unilaterale, ma nel rispetto dell'accordo circa la previsione degli spazi pubblici da cedere gratuitamente, la cui superficie è quella già fissata dal P.R.G. vigente e che dovranno essere distribuiti secondo quanto stabilito per l'intervento e l'atto di impegno già attuati.

L'indice di fabbricabilità territoriale è fissato nella misura di 0,451 mc/mq., con una concentrazione fondiaria massima di 0,80 mc/mq.

La distanza tra gli edifici non potrà essere inferiore ad un minimo di mt 10 e la distanza dai confini ineditati di proprietà non potrà essere inferiore a mt 5.

Non sono ammessi nuovi accessi dalla strada provinciale, le porzioni edificabili dovranno essere servite dalle strade Comunali esistenti.

Ogni intervento dovrà rispettare tutte le prescrizioni relative alle aree appartenenti alla "Classe di edificabilità I", contenute nei successivi artt. 22 e

27, dovranno inoltre essere rispettate le relative prescrizioni contenute nella “Relazione geologico-tecnica” redatta dal geologo dott. Ivano Guglielmotto.

- ART. 15 bis - Aree a verde privato

Sono quelle parti di territorio già impiantate a giardini e a verde ad uso agricolo.

In tali aree, indicate nelle tavole del P.R.G. è d'obbligo il mantenimento e la formazione del verde per giardini e verde ad uso agricolo.

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

Nelle aree a verde privato non è ammessa la costruzione di alcun manufatto ed alcuna modificazione del suolo che non sia necessaria al miglioramento dell'assetto vegetale ed idrogeologico.

- ART. 16 - Aree destinate ad insediamenti produttivi

Le aree per insediamenti produttivi sono riservate ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale, artigianale e commerciale al dettaglio e all'ingrosso.

Sono altresì ammesse nuove costruzioni per l'insediamento di magazzini, silos, rimesse, depositi, uffici, ecc.; edifici ed attrezzature per attività ricreative socio-culturali e per il tempo libero degli addetti.

Non sono ammesse costruzioni adibite a residenze salvo quella del proprietario e del custode qualora ne sia dimostrata la necessità. Le unità abitative non dovranno comunque essere più di due e la superficie utile massima complessiva non dovrà superare i 200 mq.

Nelle aree previste nel 1° comma del presente articolo sono vietati gli insediamenti produttivi che per qualsiasi ragioni (di igiene, di sicurezza e

di pubblica incolumità), dovessero recare molestia od essere pregiudizievoli per le aree residenziali vicine e per le destinazioni d'uso in atto.

L'esistenza delle caratteristiche igieniche, di sicurezza e pubblica incolumità, di cui al comma precedente, sono dichiarate dal Sindaco previo parere obbligatorio ma non vincolante del Consiglio Comunale, dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Edilizia.

L'insediamento delle attività di cui al 1° comma del presente articolo dovrà comunque essere subordinato all'osservanza delle disposizioni sugli agenti inquinanti dell'aria, dell'acqua e del suolo in ordine alle norme vigenti in materia. Ai fini dell'ammissibilità delle attività commerciali al dettaglio dovrà essere rispettato quanto definito dal successivo art. 18 bis. ***Dovrà inoltre essere rispettata la classe di rumore ammessa dal Piano di Classificazione Acustica vigente.***

Le aree per insediamenti produttivi si dividono in:

- 1) aree e fabbricati produttivi esistenti che si confermano;
- 2) area produttiva artigianale di nuovo impianto.

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

(V.P.3) - ART. 17 - Aree e fabbricati produttivi esistenti che si confermano

Sono le aree esistenti sul territorio comunale da confermare nelle attuali destinazioni d'uso e in quelle del precedente Art. 16, con gli insediamenti da mantenere, riordinare, ristrutturare ed ampliare.

In queste aree sono ammessi interventi edilizi diretti, concernenti opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione con il mantenimento della destinazione di cui all'Art. 16, demolizioni, ricostruzioni ed ampliamenti.

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

Sono ammessi interventi edilizi diretti con le seguenti

prescrizioni:

- 1) il rapporto massimo di copertura per ogni lotto deve essere pari ad 1/2 della superficie fondiaria;
- 2) la distanza minima dai confini inedificati non deve mai essere inferiore a ml 5 e mai inferiore a m. 10 dai fabbricati. Nell'area P.E.₂ la distanza di m. 5 deve anche essere rispettata dal confine dell'area a spazi pubblici per costruzione del fabbricato di abitazione ed uffici da edificare staccato da quello produttivo ed antistante a quest'ultimo; inoltre il fabbricato produttivo e comunque ogni locale destinato a lavorazioni, deposito e/o immagazzinaggio devono essere ubicati ad una distanza di mt. 50 (cinquanta) dal fabbricato di abitazione di Bottero ubicato sul lotto adiacente;
- 3) la distanza minima dal ciglio stradale mt 7,50. Nell'area P.E.₂ la distanza dalla Strada Provinciale non deve essere inferiore a mt. 55 (cinquantacinque);
- 4) per gli edifici destinati alla residenza ammessi come indicati al precedente articolo 16 deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 25 mq per ogni 100 mc di costruzione;
- 5) dovrà essere garantita una dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi pari al 10% della superficie fondiaria, ai sensi dei disposti di cui all'Art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni. Nell'area P.E.₂ la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali all'insediamento, per parcheggi e verde, è stabilita pari al 20% della superficie territoriale, ai sensi dell'Art. 25 della L.R. 56/77; la suddetta quantità è comprensiva dello spazio pubblico a verde e parcheggio di mq. 1.100 confinante con l'area P.E.₂ attuato a cura e spese della ditta insediata e ceduto gratuitamente al Comune in uso pubblico. La predetta quantità di mq. 1.100 è stata ridotta a mq. 780 con la Variante Parziale n. 2;
- 6) ***nell'area P.E.₄ l'attuale accesso esistente al momento della presente Variante Parziale n. 2 dovrà essere sistemato definitivamente previo parere dell'Ufficio Tecnico Provinciale competente. Nell'area P.E.₈ non possono essere realizzati nuovi accessi, ma dovranno essere utilizzati quelli esistenti opportunamente adeguati;***
- 7) nell'area P.E.₁₀., appositamente individuata sulla Tav. 15/V₂/VP₃ "Assetto del Capoluogo (1:2.000)" di Variante Parziale n. 3, per le nuove costruzioni e gli ampliamenti la distanza dal confine della Strada Provinciale n. 122 non può essere inferiore a mt. 20,00 e non possono essere realizzati nuovi accessi, ma dovrà essere utilizzato quello esistente. La progettazione dell'intervento edilizio di adeguamento ed ampliamento dovrà essere corredata con la predisposizione dello studio di inserimento paesaggistico-ambientale con elaborati grafici mirati

(quali fotoinserti e similari) al fine di perseguire una progettazione che preveda la dislocazione dei nuovi edifici verso le aree agricole, ossia verso Sud allontanandoli dall'area residenziale e preveda le aree per sosta e parcheggio delle macchine o attrezzature agricole in riparazione e quelle di nuova costruzione verso le aree residenziali, ossia in direzione Nord e Nord-Est e preveda, inoltre, opportune misure mitigative quali fasce verdi piantumate. L'intervento edilizio dovrà, anche, garantire che l'attività insediata emetta rumori contenuti nei valori limite della Classe Acustica III del Piano acustico vigente ai sensi L.R. 52/2000 e dovrà, anche, garantire il rispetto delle indicazioni e prescrizioni ambientali di cui all'Art. 6 "Prescrizioni generali per gli interventi edilizi" delle presenti norme per quanto riguarda le tipologie edilizie, le norme di tutela ambientale e le buone pratiche per la progettazione di cui alla D.G.R. n. 30-13616 del 22.03.2010.

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: tav. 13/V₂ "Vincoli" e tav. 15/V₂ "Assetto del Capoluogo" e tav. 17/V₂ "Assetto delle aree produttive", in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nei successivi artt. 22 e 27, nella "Relazione geologico-tecnica" e nella "Relazione geologico-tecnica sulle nuove aree di espansione urbanistica" redatte dal geologo dott. Ivano Guglielmotto.

Ogni intervento edilizio, quanto consentito dalle presenti norme, in relazione al parere dell'Ufficio Acque della Provincia di Cuneo sulla valutazione ambientale, dovrà garantire:

- la non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- l'impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n. 22 e s.m.i.;
- la non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- la segnalazione della necessità di acquisire la Concessione di derivazione ai sensi del D.P.G.R. 29.07.2003, n. 10/R e s.m.i., in funzione della destinazione d'uso della risorsa idrica, qualora siano previsti nuovi prelievi;
- che lo stoccaggio di eventuale cisterna dell'acqua piovana delle coperture degli edifici, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;
- che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica

variazione della concessione di derivazione.

Inoltre, ogni intervento, in relazione al parere dell'ARPA sulla valutazione ambientale, dovrà garantire:

- che il terreno agrario ottenuto dalle operazioni di scotico dovrà essere adeguatamente accantonato, avendo cura di separare i diversi orizzonti pedologici, conservato in modo da non alterare le sue caratteristiche fisico – chimiche e riutilizzato nelle operazioni di ripristino ambientale; gli strati terrosi prelevati in fase di cantiere dovranno essere ricollocati secondo la loro successione originaria;
- che tutte le operazioni di movimentazione dovranno essere eseguite con mezzi e modalità tali da evitare eccessivi compattamenti del terreno;
- che in caso di impiego di terreno proveniente da altri siti per il recupero e la ricostruzione di aree private interferite da cantieri, si deve prestare attenzione all'eventuale impiego di terreno proveniente da altri siti verificando che lo stesso non contenga propaguli, ovvero elementi riproduttivi che possano vegetare ed insediare sul posto specie alloctone esotiche già presenti in Piemonte quali, tra le altre: robinia, ailanto, quercia rossa, ciliegia tardivo, ambrosia;
- che per le aree filtro vegetazionale a contorno delle nuove previsioni, siano utilizzate opportune specie arboree autoctone escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale, al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali;
- che sia ridotto il più possibile l'uso di facciate con ampie superfici vetrate trasparenti o riflettenti al fine di evitare il potenziale impatto causato sull'avifauna.

- ART. 18 - Area produttiva di nuovo impianto (P.I.)

La destinazione d'uso prevalente di *quest'area* è quella prevista dall'Art. 16 delle presenti norme.

Nell'area (P.I.) gli interventi sono subordinati alla formazione di un Piano Esecutivo Convenzionato esteso all'intera area con le seguenti norme:

- 1) il rapporto massimo di copertura per ogni lotto deve essere pari a 1/3 della superficie fondiaria;
- 2) la distanza minima dai confini mt = H fabbricato e mai minore di 5 mt;
- 3) la distanza minima dal *confine* stradale **mt 20,00**;
- 4) per gli edifici destinati alla residenza ammessi, come indicati al precedente articolo 16, deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 25 mq per ogni 100 mc di costruzione;
- 5) la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita pari al 20% della superficie territoriale, ai sensi dell'Art. 21 della L.R. 56/77. L'individuazione topografica operata dal P.R.G. delle aree di cui al presente punto può essere diversamente disposta nell'ambito dello strumento urbanistico, garantendo, comunque, la massima fruibilità ed accessibilità pubblica e la quantità complessiva prevista;
- 6) **la progettazione dell'area dovrà ispirarsi ai criteri di progettazione delle aree produttive ecologicamente attrezzate (A.P.E.A.) di cui alle relative "Linee Guida" D.G.R. n. 30-1185B del 28.07.2009, pertanto al fine di un corretto inserimento nel contesto territoriale la progettazione dovrà:**
 - **garantire l'accessibilità all'area mediante un utilizzo efficiente della rete viaria esistente e dei servizi logistici;**
 - **prevedere una rete viaria interna caratterizzata anche da piste ciclabili, percorsi pedonali, sedi per gli automezzi e parcheggi;**
 - **garantire la presenza delle piazzole di fermata dei mezzi di trasporto pubblico a servizio dell'area;**
 - **realizzare un sistema a reti idriche separate, per gli usi civili e quelli industriali, privilegiando comunque il recupero ed il riutilizzo della risorsa anche attraverso l'utilizzo di dispositivi per lo stoccaggio delle acque piovane;**
 - **prevedere un'area destinata ad attrezzature ecologiche, quali un'isola ecologica per il conferimento centralizzato di rifiuti non pericolosi;**
 - **verificare l'efficienza dei processi energetici ai fini della minimizzazione dei consumi e considerare opportunamente le fonti energetiche alternative per usi civili ed industriali;**
 - **dotare l'area di sistemi di telecomunicazione avanzati: cavidotti necessari ad ospitare le fibre ottiche per il collegamento alla rete a banda larga;**
 - **favorire l'utilizzo, per la realizzazione di infrastrutture ed edifici, di materiali prevalentemente ecologici, riciclabili, non inquinanti ed a basso impatto ambientale;**

- *prevedere per le nuove infrastrutture stradali l'utilizzo di asfalti fonoassorbenti e stabilizzazione in sito del terreno allo scopo di ridurre l'impatto acustico e limitare lo sfruttamento delle cave di inerti;*
- *realizzare aree verdi con funzione di biofiltro (con effetto su aria, rumore, inquinamento visivo);*
- *prevedere il fronte strada dei vari lotti con una fascia da destinare a verde e parcheggi privati che costituisca una "barriera verde" per la riduzione dell'impatto acustico e visivo;*
- *prevedere reti di illuminazione pubblica ed impianti di illuminazione dei piazzali privati studiati per ridurre l'inquinamento luminoso in un'ottica di risparmio energetico;*
- *far riferimento ad idoneo Piano di Gestione delle Acque meteoriche, come previsto dalla normativa regionale relativo all'intera area e non alle singole attività produttive;*

7) *al fine di un efficace inserimento ambientale e paesaggistico la progettazione dovrà:*

- *prevedere spazi ed opere per la mitigazione dell'impatto paesistico dell'area;*
- *prevedere aree verdi che tengano conto delle caratteristiche fisiche e climatiche dell'area, che privilegino la vegetazione autoctona e assicurino continuità con il territorio circostante;*
- *minimizzare gli impatti sulle caratteristiche naturali dell'area (impermeabilizzazione del suolo, modifica delle aree di drenaggio ecc.) evitando in particolare la deviazione dei corsi d'acqua naturali;*
- *organizzare l'area per comparti unitari, anziché per singoli lotti, assicurando immediatamente l'esecuzione degli interventi di recupero ambientale;*
- *organizzare i lotti in modo da massimizzare l'utilizzo della luce naturale all'interno degli edifici ed ottimizzare l'energia solare passiva;*
- *ottimizzare i movimenti in terra e realizzare opere di scavo che seguano il profilo del terreno, evitando di modificare le aree di drenaggio naturale e mantenendo intatti i canali di deflusso;*
- *limitare le aree impermeabilizzate ed utilizzare, ove possibile, pavimentazioni drenanti;*

8) *l'insieme delle indicazioni e dei suggerimenti elencati ai punti 6) e 7) deve essere considerato nell'ambito di una progettazione organica dell'intervento, valutando soluzioni in grado di definire un disegno urbanistico integrato delle diverse funzioni: viabilità, insediamenti, spazi di servizio (parcheggi, strutture accessorie, strutture tecniche ecc.) e spazi verdi.*

Nella progettazione dei volumi e della loro composizione architettonica, dovrà essere superata la logica della ripetizione seriale di manufatti, a favore di soluzioni meno schematiche e maggiormente in grado di conformarsi alle caratteristiche dei contesti interessati. Lo studio del planivolumetrico, a tal proposito, dovrà presentare alcuni approfondimenti in relazione al progetto di spazi particolarmente significativi per la definizione dell'identità architettonica del complesso produttivo, come le entrate e le uscite pedonali, le aree per i servizi comuni e gli spazi aperti.

Rispetto alla risoluzione architettonica dei singoli volumi dovranno essere utilizzate tecnologie per il risparmio/la produzione di energia (pareti ventilate, pannelli solari, sistemi di raccolta e riciclo delle acque, utilizzo di materiali ecocompatibili);

- 9) *il progetto di P.E.C. dovrà prevedere un unico accesso sulla strada provinciale mediante rotatoria da coordinarsi con l'accesso all'area produttiva esistente. L'accesso all'area P.I. tramite la suddetta rotatoria dovrà garantire il collegamento diretto alla strada vicinale della Bossola, al fine di eliminare quello attuale.*

Dovranno inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni dettate dal parere del "Settore Viabilità" della Provincia di Cuneo, espresso con D.G.P. n. 41 del 25.02.2014 al Progetto Preliminare Controdedotto di Variante Strutturale n. 2: La rappresentazione della rotatoria in planimetria sugli elaborati presentati è considerata puramente indicativa, il diametro esterno non potrà essere inferiore a 40 m e dovrà discendere da una progettazione del comparto che comprenda anche la viabilità interna all'area P.I. in modo che costituisca prospettiva di PRGC. In un prossimo futuro con la possibile espansione delle suddette aree la realizzazione della rotatoria potrà trovare compimento.

I proprietari delle aree P.I. e P.E.9 dovranno essere disponibili a dismettere gratuitamente le aree per la realizzazione.

La Provincia non parteciperà economicamente alla realizzazione della rotatoria.

Prima dell'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato di attuazione dell'area P.I. la rappresentazione della nuova rotatoria dovrà essere concordata con l'ufficio tecnico provinciale, in modo che le tavole di P.E.C. riportino le esatte dimensioni ed anche le opportune fasce di rispetto.

L'area P.I. potrà, prima della realizzazione della rotatoria, essere dotata di innesto diretto sulla SP155 conforme alla normativa vigente, prevedendo nel contempo il collegamento con la Strada Vicinale della Bossola e l'eliminazione dell'accesso esistente sulla SP 155; in seguito con la realizzazione della futura rotatoria dovrà essere eliminato anche l'altro accesso esistente sulla SP155 lato area P.E.9.

Si richiamano le prescrizioni del precedente articolo 6.

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: tav. 13/V₂ “Vincoli” e tav. 17/V₂ “Assetto delle aree produttive”, in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nei successivi artt. 22 e 27, nella "Relazione geologico-tecnica" e nella “Relazione geologico tecnica sulle nuove aree di espansione urbanistica” redatte dal geologo dott. Ivano Guglielmotto.

- ART. 18 bis - Insedimenti commerciali

In applicazione della D.C.R. n. 59-10.831 del 24.03.2006 il Comune di VOTTIGNASCO ha approvato i “Criteri Comunali ai sensi dell’art. 8, c. 3 D. Lgs. 114/98 e dell’Art. 4, c. 1 L.R. n. 28/99 per il commercio” di cui fanno parte le “Norme Attuative” che hanno natura precettiva e vincolante e alle quali si rimanda.

Mediante l’approvazione dei “Criteri Comunali”, ai sensi dell’articolo 6 delle “Norme Attuative” nel Capoluogo è stato riconosciuto: l’Addensamento storico rilevante A.1. rappresentato sulla **tavola 15/V₂** “Assetto del Capoluogo (1:2.000)”.

L’ammissibilità degli insediamenti commerciali al dettaglio nell’addensamento A.1. (riconosciuto) e nelle localizzazioni L.1. (eventualmente individuabili nel rispetto di quanto previsto dall’articolo 6 delle Norme Attuative dei “Criteri Comunali” approvati) è definita dalla tabella A della “Compatibilità territoriale dello sviluppo” contenuta nell’articolo 7 “delle Norme Attuative” dei “Criteri Comunali” al quale si rimanda.

La compatibilità territoriale dello sviluppo è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di concessione o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali.

Per maggior chiarimento circa le definizioni, la classificazione del Comune, la classificazione delle tipologie di strutture distributive si richiamano i rispettivi articoli 3, 4 e 5 delle “Norme Attuative” dei “Criteri Comunali”.

Si precisa che gli esercizi di vicinato sono consentiti anche esternamente agli addensamenti A.1. e alle eventuali localizzazioni commerciali non addensate L.1. quando individuate nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 6 e 23 della D.C.R. n. 59-10831/2006, purchè ricadenti in aree in cui è consentita, la destinazione commerciale al dettaglio.

Per quanto riguarda: nuove aperture, trasferimenti, variazioni della superficie e di settore merceologico, si richiama l'articolo 8 delle “Norme Attuative” dei “Criteri Comunali”.

Le aree per le attrezzature di servizio degli insediamenti commerciali al dettaglio sono di seguito definite nel rispetto dell'articolo 9 delle “Norme Attuative” dei “Criteri Comunali”.

Ai sensi dell'articolo 21, 1° c. numero 3) e 2° c., della L.R. 56/77 e dell'art. 25 “Indirizzi Generali” D.C.R. 59-10831/2006 per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree per attrezzature di servizio non dovrà essere inferiore ai seguenti valori:

- a) per insediamenti commerciali con superficie di vendita fino a mq. 400:
- nei casi di intervento nei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e nelle aree di completamento la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento;
 - nei casi di intervento nelle aree di nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento.

La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni;

- b) per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq. 400, oltre al 2° c. dell'Art. 21 L.R. 56/77 devono anche essere osservati gli standards previsti dall'articolo 25 degli “Indirizzi generali” di cui alla D.C.R. n. 59-10831/2006.

Ai sensi dell'articolo 26 “Indirizzi generali” D.C.R. 59-10831 nell'addensamento commerciale A.1. per gli esercizi con superficie di vendita fino a mq. 250 è ammessa la monetizzazione delle aree da destinare a servizi. Tale possibilità è ammessa solo quando venga dimostrata l'impossibilità di reperire le aree stesse.

Dovranno inoltre essere reperiti i parcheggi ad autorimesse privati ai sensi dell'articolo 2, L. 122/89.

Ai sensi dell'articolo 11 delle "Norme Attuative" dei "Criteri Comunali" i permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto dell'articolo 26 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.

Per quanto non espressamente riportato nel presente articolo si rimanda alle "Norme Attuative" dei "Criteri Comunali" approvati e agli "Indirizzi Generali" di cui alla D.C.R. n. 59-10831/2006, alla L.R. n. 28/99 e al D. Lgs. n. 114/98.

- ART. 19 - Aree agricole

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

In tali aree è consentito realizzare strutture agricole tecniche o fabbricati residenziali rurali quando chi richiede il permesso di costruire sia, ai sensi dell'Art. 12 della Legge 9 Maggio 1975 n. 153, Art. 8 Legge 10.5.1976 n. 352, imprenditore agricolo a titolo principale oppure sia proprietario o conduttore della azienda agricola.

E' pure consentita l'edificabilità quando, nel rispetto dei vincoli sotto specificati, il proprietario del fondo realizzi l'opera e la ponga a disposizione del conduttore che sia imprenditore a titolo principale, ai sensi della Legge succitata n. 153 e 352.

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

- ricovero ed allevamento del bestiame;
- serbatoi idrici;
- ricovero attrezzi o macchine agricole;
- raccolta, lavorazione, conservazione dei prodotti agricoli derivanti dalla conduzione del fondo.

Le strutture tecniche aziendali:

- non possono superare gli otto metri di altezza, eccezion fatta per i silos e per le altre opere tecniche che richiedono - per la loro natura - maggiore altezza;
- devono, quando si tratti di stalle del tipo tradizionale e non intensivo, o concimaie, rispettare le distanze imposte dal 13° comma del presente articolo;
- devono essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di permesso di costruire, tenuto conto del regime dei venti e della ubicazione del nucleo abitativo eventualmente adiacente.

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

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

Il rilascio dei permessi di costruire per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco dell'atto di impegno dell'avente diritto che preveda quanto stabilito al 7° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 modificato con la L.R. 61/84, tale atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; sono fatti salvi i disposti di cui ai commi 9 - 10 - 11 del già richiamato art. 25 della L.R. 56/77.

La costruzione di fabbricati residenziali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa;
- l'avente titolo del permesso di costruire non deve poter disporre di altra abitazione idonea;
- l'accesso all'edificio deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;
- l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privato; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
- il rapporto di copertura rispetto al lotto non sia superiore ad un terzo;

- l'altezza dell'edificio non superi i due piani (8 metri) e disti dai confini inedificati di proprietà in misura non inferiore ai cinque metri e da altri edifici non meno di dieci metri;
 - sono fatti salvi i seguenti indici di colture diverse stabiliti dall'art. 25 della legge regionale 5.12.19787 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni da intendersi riferite alle colture in atto o in progetto:
 - . terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 per mq;
 - . terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per mq;
 - . terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
 - . terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 per mq per abitazioni non superiore a 500 mc. per ogni azienda.
- In ogni caso il volume destinato a residenza al servizio della agricoltura non deve superare i 750 mc.

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

- non è consentito l'accorpamento con aree non pertinenti, per coltura in atto, all'azienda agricola interessata;
- non sono computabili, ai fini del calcolo della superficie, i terreni catastalmente classificati "incolti";
- sono computabili i terreni non contigui formanti un'unica azienda agricola, ancorchè siti in territorio di un Comune limitrofo, a condizione che l'edificio di residenze rurali non superi i 1.000 mc., è ammesso l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune;
- qualora sia previsto il vincolo di terreni non contigui il rilascio del permesso di costruire è altresì subordinato al deposito di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, debitamente trascritta nei Registri Immobiliari, recante il vincolo sopraindicato e la costituzione di servitù "non edificandi" sui terreni vincolati;
- venga sottoscritta con atto pubblico o scrittura privata autentica, debitamente trascritta nei registri immobiliari, dal quale risulti il vincolo dell'edificio della destinazione d'uso al servizio dell'attività agricola, fatti salvi i casi previsti dall'art. 25 comma 7° ed 8° della Legge Regionale 56/77 e Legge Regionale n. 50 del 20.5.1980. L'atto di impegno deve contenere anche le sanzioni di cui all'art. 68 stesse leggi.

Quando si tratti di cooperative o associazioni agricole regolarmente costituite per l'allevamento di animali o per la trasformazione e conservazione di prodotti agricoli, è consentito realizzare anche l'alloggio di servizio – custodia; ad esso si applicano le limitazioni previste per le residenze rurali.

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

Gli interventi sulle costruzioni esistenti sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

- a) è sempre consentito il consolidamento e la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento. Questi ultimi dovranno avvenire nel rispetto dei parametri fissati per la nuova edificazione;
- c) gli edifici originariamente abitativi possono essere restaurati o ristrutturati, con l'assoluta esclusione di demolizioni e ricostruzioni esterne, nei limiti della volumetria e delle dimensioni perimetriche esistenti; l'altezza potrà essere modificata soltanto in applicazione all'Art. 30 delle presenti N.T.A.

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

Nella ristrutturazione dell'edificio abitativo potrà essere utilizzata a fini residenziali ed entro i limiti di cui al punto precedente anche la porzione di strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando queste ultime non siano sostanzialmente incorporate nella parte abitativa e quando l'intervento sia tecnicamente indispensabile per recuperare condizioni di abitabilità minime in funzione di residenze unifamiliari.

Ogni intervento è subordinato al rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive della zona, valutate dalla Commissione Edilizia e da questa prescritte anche in relazione ai materiali da usare;

- d) gli interventi di cui alla lettera che precede sono ammessi soltanto quando esistano o siano contestualmente realizzati gli allacciamenti all'acquedotto,

anche se privato, all'energia elettrica e sia previsto un sistema di smaltimento degli scarichi che salvaguardi condizioni di igiene adeguate.

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

e) per gli edifici esistenti sul territorio comunale ed adibiti ad uso abitativo per residenze non agricole, non individuati sulla cartografia di Piano, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- adeguamento igienico-sanitario e di altezza dei piani preesistenti, nei limiti del successivo Art. 30;
- ristrutturazione edilizia senza alterazione della volumetria salvo quanto disposto al punto precedente;
- parziale demolizione e ripristino delle strutture murarie deteriorate;
- modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente; 25 mq di superficie utile sono comunque consentiti fatte salve le prescrizioni fissate nelle tabelle di zona.

Inoltre, relativamente agli edifici di cui al presente punto e) le esigenze supplementari per superficie di deposito, magazzino, sosta coperta, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie purchè siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- la nuova costruzione non potrà superare i 60 mq di superficie coperta e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, strutture del tetto in legno, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno;
- l'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quelle dei fabbricati esistenti e circostanti; comunque l'altezza massima ammessa è di m. 2,50 su di un unico piano;
- i bassi fabbricati possono essere a confine salvo le distanze da pareti finestrate fissate dal Codice Civile;
- sono tassativamente da escludersi strutture di elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, coperture) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

Con la Variante Parziale n. 4 è stato contrassegnato con il

numero (1) sulla Tav. 14/V₂/VP₄ “Assetto del territorio Comunale (1:5.000)” in loc.tà Priglia il fabbricato residenziale di proprietà Gaveglio Marco (a catasto al Foglio 3, mappale n. 96) per il quale è consentito per esigenze di deposito-magazzino un ampliamento di superficie coperta sino a mq. 150 in deroga alla quota di mq. 60 di cui al comma precedente. Detto ampliamento potrà avvenire anche con un corpo staccato dal fabbricato residenziale con il rispetto del rapporto di copertura dei limiti di distanza dai fabbricati e dai confini fissati dalla relativa tabella di zona delle aree agricole (Tab. n. 9/VP₄). Ai fini della tutela ambientale il fabbricato potrà avere altezza di colmo non superiore a mt. 5,50, altezza di gronda non superiore a mt. 3,50, avere la copertura del tipo “a due falde uguali e contrapposte” ed impiegare i materiali esterni e la tipologia architettonica utilizzati nell’edilizia tradizionale agricola comunque in rispetto di tutte le norme e prescrizioni di cui all’Art. 6 “Prescrizioni per gli interventi edilizi” N.T.A. vigenti.

f) sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende stesse, individuati sulla cartografia di P.R. sono ammessi interventi di ristrutturazione ed ampliamento nella misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente, volti al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, anche con destinazione residenziale extra-agricola, previo rilascio di permesso di costruire anche a soggetti diversi da quelli precisati al terzo comma dell’Art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.; è comunque vietato ogni insediamento incompatibile con l’attività agricola e con i caratteri ambientali della zona.

L’ulteriore individuazione di fabbricati abbandonati dall’attività agricola, quando ne sia accertato lo stato di fatto, potrà avvenire anche successivamente all’approvazione del P.R.G. mediante deliberazione Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al piano, ai sensi dell’Art. 17, 7° comma, della L.R. 56/77 e s.m.i.;

g) per gli ampliamenti degli allevamenti di bestiame esistenti e per i nuovi allevamenti devono essere rispettate le indicazioni di cui al successivo articolo.

Per tutto quanto non è compreso nel presente articolo si fa riferimento ai disposti dell’Art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: tav. 13/V₂ “Vincoli” in particolare dovrà essere verificata l’appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nei successivi artt. 22 e 27 e nella

"Relazione geologico-tecnica" redatta dal geologo dott. Ivano Guglielmotto.

Valgono, nelle presenti aree agricole, le indicazioni di mitigazione ambientale riportate all'Art. 6 "Prescrizioni generali per gli interventi edilizi" N.T.A. vigenti e valgono, inoltre, le ulteriori indicazioni seguenti:

- *garantire per l'edificazione di nuovi capannoni o ampliamenti degli stessi elevati standard di progettazione a tutela del contesto paesaggistico ambientale e la superficie coperta del fabbricato che consuma nuovo suolo, dovrà, se il sito di proprietà lo consente per estensione, adeguatamente compensata con predisposizioni di area a verde e/o giardino e/o aree tampone sistemate con specie autoctone arbustive o arboree a chioma ampia;*
- *per le finalità di risparmio idrico (art. 146 comma 2 D. lgs. 152/06 e art. 42 c. 6 del P.T.A.) si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche, che siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto e perciò consentire la realizzazione di stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana interrata che ai sensi dell'Art. 2 della D.P.G.R. n. 10/R e s.m. ed int. non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;*
- *dovrà essere garantita una buona integrazione degli interventi edilizi con gli elementi del contesto paesaggistico in cui si collocano e mitigare gli impatti visivi sul paesaggio realizzando fasce di mitigazione paesaggistica (fasce verdi – siepi). Valgono le linee guida adottate con D.G.R. n. 30-13616 del 22 Marzo 2010 "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale";*
- *dovrà essere ridotto al minimo il potenziale impatto causato sull'avifauna rispetto alla realizzazione di edifici con facciate con ampie superfici vetrate trasparenti o riflettenti, modalità costruttiva che risulta essere un'importante causa di mortalità sull'avifauna. Sono perciò vietate le ampie superfici vetrate;*
- *si dovranno prevedere l'utilizzo di materiali opachi o colorati o satinati o idoneamente serigrafati, evitando materiali riflettenti o totalmente trasparenti, in modo da risultare visibili all'avifauna ed evitare collisioni;*
- *dovrà essere garantita la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni fertili agricoli presenti nelle vicinanze delle aree residenziali;*

- *lo stoccaggio dell'acqua piovana proveniente dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate ai sensi del D.P.G.R. n. 10/R e s.m. ed int. non è soggetto al rilascio di concessione di derivazione;*
- *l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione;*
- *garantire la non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;*
- *garantire l'impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde, ai sensi dell'Art. 2 – comma 6 – L.R. 30/04/1996 n. 22 e s.m. ed int.;*
- *garantire la non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;*
- *Garantire la compatibilità degli interventi con il Piano di Gestione del Distretto idrografico del fiume Po. Riesame ed aggiornamento al 2015 per il ciclo di pianificazione 2015-2021; con il Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte e con il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e annessa Deliberazione n. 8 del 21.12.2010 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e Piano Gestionale del Rischio alluvione;*
- *Garantire il rispetto dei seguenti regolamenti attuativi vigenti: D.R.G. 04/08/2009 n. 43-11965 in materia di certificazione energetica degli edifici; D.G.R.14/04/2009 n. 45-11967 in materia di impianti da fonti energetiche rinnovabili nell'edilizia e D.G.R. 04/08/2009 n. 46-11968 in materia di tutela della qualità dell'aria;*
- *Garantire la funzionalità e la salvaguardia della Bealera Baraschia al fine di evitare di compromettere il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;*
- *Garantire, ove già disponibile e fattibile tecnicamente, il collegamento degli scarichi a rete duali, in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D. Lgs 152/2006 e s.m. ed int.;*
- *Per le aree a verde, garantire la possibilità di introdurre anche elementi arborei arbustivi. Nella scelta delle essenze prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce, escludendo le specie esotiche invasive o di esclusivo valore ornamentale e prendendo in*

considerazione la D.G.R. 46-5100 del 18 Dicembre 2012, aggiornata con la D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174 s s.m. ed int. Le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente soluzioni apprezzabili.

- *Nel caso di un intervento edilizio in cui la soggiacenza media della falda libera sia attestata pochi metri dal p.c., si raccomanda l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili in modo da ridurre il rischio di generare centri di potenziale pericolo sulla risorsa idrica sotterranea;*
- *Per quanto riguarda i materiali estratti, come terre e rocce di scavo da collocare all'eterno del sito ovvero al suo interno, il riferimento normativo è rappresentato dal D.P.R. n. 120/2017 (ex artt. 21 e 24) e nel caso di una gestione di materiali con qualifica di rifiuto, il riferimento normativo è rappresentato dalla Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006 e s.m. ed int.*
- *Garantire per i rifiuti urbani ed assimilabili, la coerenza con il Piano Regionale di gestione dei rifiuti stessi e dei fanghi di depurazione, approvato con D.C.R. 19/04/2016 n. 140-14161.*

(V.P.5) - ART. 20 - Allevamenti di bestiame

Gli allevamenti di bestiame si distinguono in:

- 1) Allevamenti aziendali.
- 2) Allevamenti industriali.

Per allevamenti aziendali si intendono gli insediamenti sia civili che produttivi come definiti dalla Legge n. 318/76, che a norma della vigente legislazione in materia di inquinamento presentano un carico di peso vivo per ettaro di terreno, comunque a disposizione dell'azienda per lo smaltimento dei liquami, inferiore o pari ai 40 quintali.

Gli allevamenti aziendali sopra definiti possono essere concessi in aree agricole con le seguenti prescrizioni:

- a) Bovini allevati in modo tradizionale con produzione di letame:
 - distanza dagli ambiti di zona residenziale e dagli ambiti delle aree a spazi

- pubblici esistenti: mt. 100,00;
- distanza dall'abitazione del conduttore: mt. 20,00;
 - distanza da fabbricati di abitazione di terzi: mt. 50,00; per il fabbricato di allevamento al Foglio catastale n. 3 particella 105 di proprietà Abbà Sergio ed Abbà Gianfranco è consentita la sua rilocalizzazione, senza aumento del carico allevato, dentro un fabbricato esistente della stessa proprietà ad una distanza di mt. 40,00 dall'abitazione di terzi;
 - le distanze di mt. 100 e di mt. 50, sopra citate, possono essere derogate per allevamenti esistenti e funzionanti che intendono rilocalizzarsi in fabbricati esistenti o fabbricati di nuova costruzione purchè la nuova localizzazione sia (in rispetto all'ambito delle zone residenziali, all'ambito delle aree a spazi pubblici ed in rispetto alle abitazioni di terzi) a distanza superiore di quella preesistente. Il permesso di costruire dovrà essere vincolato alla preventiva presentazione di atto unilaterale d'impegno, registrato, con il quale il richiedente si obbliga ad utilizzare l'allevamento preesistente ad altra destinazione, a rispettare le destinazioni d'uso del progetto ed a non aumentare il carico di bestiame allevato ed il tipo di bestiame allevato. Il progetto dovrà, comunque, sempre dimostrare che la nuova localizzazione sia migliorativa dal punto di vista igienico – sanitario e perciò di minor impatto ambientale;

b) Suini, ovini, avicunicoli:

- distanza dagli ambiti di zona residenziale e dagli ambiti delle aree a spazi pubblici esistenti: mt. 150,00. Detta distanza può essere ridotta a mt. 110 (centodieci) dall'ambito dell'area residenziale R.C.₁ del Capoluogo per il fabbricato di allevamento suinicolo di proprietà Azienda Agricola Silvestro Giovanni appositamente contrassegnato sulla Tav. 15/V₂/VP₁ "Assetto del Capoluogo (1:2.000)" di Variante Parziale n. 1 sul quale è consentito, sul lato Nord, l'ampliamento per la realizzazione di un corpo di fabbrica (staccato dal preesistente) per il ricovero animali malati o con patologie. Valgono, per detto intervento, gli altri limiti di distanza vigenti riportati al 4° trattino che segue del presente punto b). L'intervento di ampliamento, oltre al rispetto delle disposizioni circa lo smaltimento e/o la raccolta dei liquami di cui ai successivi commi del presente articolo, ed oltre al rispetto dei parametri edilizi e prescrizioni del precedente Art. 19 "Aree agricole" dovrà rispettare le disposizioni della legislazione di settore e dovrà ottenere il parere preventivo favorevole di compatibilità igienico-sanitaria-

ambientale dai competenti Uffici Settore Prevenzione A.S.L.-CN1 ed ARPA Piemonte. L'intervento, inoltre, dovrà rispettare le indicazioni riportate sul parere – contributo ARPA e A.S.L. CN1, ossia raccogliere, stoccare e trattare separatamente le deiezioni del locale infermeria rispetto a quelle dei locali esistenti al fine di minimizzare i possibili impatti sulle matrici suolo e acqua di deiezioni contenenti farmaci o permettere la riduzione della carica microbica con l'eliminazione degli eventuali agenti patogeni presenti e verificare che la costruzione del locale infermeria non comporti un aumento dei capi tale da implicare l'autorizzazione AIA ai sensi del punto 6.6 lett. b e c dell'art. 8 Parte II del D. Lgs. 152/2006 o l'attivazione della fase di verifica o valutazione VIA ai sensi della L.R. 48/90. L'intervento, essendo in riduzione di distanza da zone residenziali, dovrà curare la minimizzazione di odori molesti onde evitare possibili futuri esposti per detti odori e dovrà, inoltre, anche rispettare le indicazioni dell'Ufficio Acque Provinciale, ossia preservare le attività di uso della risorsa idrica, eventualmente, presente ed in essere;

- distanza da fabbricati di abitazione di terzi: mt. 100,00 ridotti, per gli allevamenti di ovini ed avicunicoli, sino a mt. 50,00 con l'assenso preventivo scritto dei terzi proprietari.

Per il fabbricato esistente di allevamento di polli, ubicato in Località TETTI FALCHI, del comodatario MARTINI MARCO, a catasto fabbricato al F. n. 9 – particella 367 – sub 2, (proprietà BODINO DANIELA), appositamente individuato sulla TAV. 14/V₂/VP₅ “Assetto del Territorio Comunale 1:5000” di Variante Parziale n. 5, è consentito il mutamento d'uso in “allevamento per suini” di tipo aziendale, in deroga alla distanza di mt. 100 prevista per gli allevamenti di suini dai fabbricati di abitazione di terzi, portando detta distanza a mt. 50, pari a quella vigente per allevamenti di polli.

L'intervento è vincolato all'obbligo di effettuare la trasformazione del tipo di allevamento nel fabbricato esistente, senza prevedere alcun ampliamento di superficie coperta ed inoltre è vincolato all'obbligo di ottenere il preventivo assenso scritto alla trasformazione da parte del proprietario del fabbricato di abitazione di terzi. L'intervento dovrà anche rispettare tutti gli altri parametri edilizi ed urbanistici definiti dalla Tabella di Zona delle Aree Agricole e dovrà rispettare le norme vigenti dell'Art. 19 “Aree Agricole”, le altre norme vigenti dell'Art.20 “Allevamenti di Bestiame” e le norme di settore per la tutela ambientale ed igienica, eventualmente emesse o richieste in fase di rilascio del

Permesso di Costruire. L'intervento, al fine di garantire che la modifica prevista non causi problematiche igienico-sanitarie ai vicini contesti residenziali, dovrà contenere idonee misure mitigative e soluzioni tecniche MTD (Migliori Tecniche Disponibili) o a queste assimilabili.

- distanza da fabbricati di abitazione del conduttore: mt. 20,00;
- le strutture per l'allevamento di suini, appositamente evidenziate sulla tavola 15/VP₄ "Assetto del Capoluogo" devono essere rilocalizzate per migliorare la situazione igienico-sanitaria preesistente, sui terreni in proprietà evidenziati sulla stessa tavola 15/VP₄ a condizione che non venga aumentato il carico di bestiame e che le attuali strutture per allevamento non vengano più utilizzate come tali, nel rispetto delle seguenti distanze e prescrizioni:
 - . 45 m. dall'ambito della zona residenziale R.C.₅
 - . 135 m. dall'ambito della zona residenziale R.C.₄
 - . 82 m. dalla più vicina abitazione di terzi
 - . il permesso di costruire dovrà essere vincolato all'obbligo di trasferire le stalle e gli allevamenti esistenti e di utilizzare i fabbricati ad altra destinazione; all'obbligo di prevedere idonee piantumazioni ad alto fusto ed a foglie larghe attorno a tutto il complesso ed i necessari accorgimenti al fine di ridurre l'impatto ambientale e contenere le esalazioni maleodoranti;
- le distanze di mt. 150, di mt. 100 e di mt. 50, sopracitate, possono essere derogate per allevamenti esistenti e funzionanti che intendono rilocalizzarsi in fabbricati esistenti o fabbricati di nuova costruzione purchè la nuova localizzazione sia (in rispetto all'ambito delle zone residenziali, all'ambito delle aree a spazi pubblici ed in rispetto alle abitazioni di terzi) a distanza superiore di quella preesistente. Il permesso di costruire dovrà essere vincolato alla preventiva presentazione di atto unilaterale d'impegno, registrato, con il quale il richiedente si obbliga ad utilizzare l'allevamento preesistente ad altra destinazione, a rispettare le destinazioni d'uso del progetto ed a non aumentare il carico di bestiame allevato ed il tipo di bestiame allevato. Il progetto dovrà, comunque, sempre dimostrare che la nuova localizzazione sia migliorativa dal punto di vista igienico – sanitario e perciò di minor impatto ambientale.

In coerenza a quanto esposto ai punti a), 1° comma, e b), anche un nuovo fabbricato di abitazione, non proprietà del conduttore deve localizzarsi ad

una distanza non inferiore a ml. 50 dall'allevamento di bovini esistente ed a ml. 100 dall'allevamento di suini, ovini ed avicunicoli esistenti.

La costruzione di nuove vasche di raccolta liquami a cielo aperto dovrà rispettare le disposizioni di cui alla L. 319/76 e Disposizioni Ministero LL.PP. del 4.2.1977 ed in particolare:

- l'impianto di stoccaggio dei liquami inquinanti deve essere ubicato a non meno di mt. 120 da tutti i fabbricati di abitazione esistenti dagli ambiti di zona delle aree residenziali e dagli ambiti delle aree per spazi pubblici esistenti; è consentita la deroga alla distanza per il fabbricato di abitazione del proprietario sino a mt. 30,00;
- devono essere create barriere per mezzo di alberi a fogliame persistente ed a grande sviluppo. La distanza tra gli alberi, deve essere tale da assicurare l'efficacia della barriera;
- devono essere eliminati eventuali odori molesti e deve essere garantito il rispetto delle norme di carattere igienico-sanitario;
- le vasche devono essere a tenuta stagna e non provocare inquinamento alle falde sotterranee;
- devono essere rispettate tutte le norme di sicurezza vigenti tipo E.N.P.I. o di altro tipo (recinzioni, scale, protezioni ecc.).

Lo smaltimento dei liquami luridi dovrà avvenire tramite pozzo a tenuta stagna di capacità adeguata al contenimento per giorni 30 del carico dei liquami e gli stessi dovranno essere prelevati e sparsi sui terreni appartenenti all'azienda agricola del richiedente la concessione nelle ore e nei periodi determinati dal Sindaco con apposita ordinanza. Tale smaltimento dovrà avvenire sui terreni che distano non meno di 50 mt. dal limite delle aree residenziali, produttive, commerciali ed aree per servizi definite dalla Tavola n. 15/V₂ "Planimetria di Progetto III – Assetto del Capoluogo" ed a non meno di 20 mt. di distanza dai fabbricati di residenza sparsi in area agricola.

Gli allevamenti aziendali esistenti (entro 6 mesi dall'entrata in vigore del P.R.G.C.) e quelli di nuovo impianto ubicati ad una distanza inferiore a ml. 500 dal limite delle aree residenziali del Capoluogo, a protezione delle stesse, dovranno, inoltre, dotarsi di filtro verde ottenuto dalla posa a dimora di piante nei modi e nei termini fissati da apposita ordinanza del Sindaco.

Gli allevamenti industriali sono quelli che a norma della vigente

legislazione in materia di inquinamento presentano un carico di peso vivo/Ha superiore a 40 ql.

Gli allevamenti industriali sopra definiti non potranno essere autorizzati se non su specifiche aree fissate dal Piano Territoriale Comprensoriale o, in mancanza di queste, su aree individuate da successivi P.R.G. Comunali o attraverso varianti specifiche al Piano approvato.

Gli allevamenti industriali esistenti sul territorio comunale, oltre alla distanza di cui al 3° comma, devono rispettare, per eventuali ampliamenti, le seguenti prescrizioni:

- a) l'ampliamento di superficie coperta utile (al lordo delle murature perimetrali) non potrà essere superiore al 20% della superficie coperta utile complessiva; devono essere rispettate le distanze di ml. 5,00 dai confini, ml. 10,00 dal fabbricato esistente e ml. 20,00 dalle strade provinciali;
- b) essere dotati di fossi a tenuta stagna con capacità volumetrica adeguata al contenimento dei liquami di scarico per gg. 60 con svuotamento degli stessi tramite prelievo e trasporto negli impianti consortili per lo smaltimento e la depurazione dei liquami animali, a livello intercomunale, autorizzati dalla Regione Piemonte;
- c) in alternativa di cui al punto b), essere dotati di impianto singolo di depurazione e di smaltimento di liquami di provenienza animale del tipo a depurazione biologica con sistema aerobico e a fanghi attivi; in modo che il grado di depurazione sia conforme alle vigenti disposizioni di legge e più precisamente ai parametri della Tabella A, di cui alla Legge n. 319 del 10.5.1976;
- d) essere dotati di filtro verde ottenuto dalla messa a dimora di piante nei modi e nei termini fissati da apposita ordinanza del Sindaco.

Inoltre tutti gli allevamenti industriali esistenti sul territorio comunale, entro 12 mesi dall'entrata in vigore del Piano Regolatore, devono adeguarsi alle prescrizioni di cui ai punti b) c) d) del comma precedente.

- ART. 21 - Area di tutela ambientale inedificabile

Il P.R.G.C. individua sul territorio comunale, in adiacenza

dell'area residenziale saturo del Capoluogo, un'area di tutela ambientale, a protezione dei ruderi del preesistente Castello.

In base ai disposti dell'Art. 24 della L.R. 56/77 tale area diviene inedificabile con la sola eccezione della sua utilizzazione per usi sociali pubblici definiti dai progetti comunali.

Nell'area di cui al presente articolo non sono consentiti interventi di nuova edificazione né per abitazione né per strutture tecniche a servizio delle aziende agricole; sono tuttavia ammessi, sui fabbricati esistenti, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo senza cambiamento di destinazione d'uso.

Inoltre sono consentite le trasformazioni del suolo necessarie al miglioramento dell'assetto vegetale ed idrogeologico inerente alla coltivazione dei terreni agricoli.

(V.P.5) - ART. 22 - Aree inedificabili e ad edificazione condizionata

Sono definite inedificabili alcune aree individuate sulla cartografia di Piano Regolatore Generale o normativamente; i vincoli di inedificabilità insistono su:

- aree di rispetto cimiteriale (150 mt., *ridotti a mt. 100, per una parte verso Sud, come riportato sulla TAV. 14/V₂/VP₅ "Assetto del Capoluogo (1:2000)" di Variante Parziale n. 5*);
- area di tutela ambientale nel Capoluogo, individuata alla Tavola 15/V2, *ora TAV. 15/V2/VP₅*;
- area a protezione dell'impianto di depurazione, individuata alla Tavola 15/V2, *ora TAV. 15/V₂/VP₅*;
- fascia a protezione delle strade provinciali e comunali (definita dal D.L. 30.4.1992 n. 285, D.P.R. 16.12.1992 n. 495, D.P.R. 26.4.1993 n. 147 e D.L. 10.9.1993 n. 360);
- aree in prossimità di fiumi, torrenti, canali (successivo art. 39);
- aree a protezione delle sorgenti ed opere di captazione (200 m);

- aree boscate, individuate alla Tavola n. 13/V₂.

Nelle aree di cui al precedente comma sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di volumetria dei fabbricati esistenti ed altresì interventi di adeguamento delle strutture tecniche necessarie alle aziende agricole, fermo restando quanto specificato agli Articoli 19 (comma 12 lett. c ultimo punto), 21, 26, 36, 39 e fatta salva l'applicazione dei disposti di cui all'Art. 30 delle N.T.A.

Sono infine inedificabili o edificabili con prescrizioni le seguenti aree:

- Classe 2-1: Porzioni di territorio caratterizzate da oscillazioni della falda prossime al piano di campagna; criticità che può essere superata attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate alle Norme Tecniche di Costruzione contenute nel D.M. 14.01.2008.

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe 2-1, gli elementi di potenziale criticità possono essere dovuti dalla presenza di una bassa soggiacenza dell'acquifero libero, fino ad una profondità di interazione diretta con il piano campagna.

Per questo motivo l'utilizzo di tali aree, che dovrà essere preceduto dagli approfondimenti di indagine finalizzati a definire gli accorgimenti tecnici per la minimizzazione della pericolosità e a caratterizzare l'evoluzione del livello piezometrico nel tempo, è subordinato all'eventuale ricorso a specifiche tipologie costruttive, (per esempio edifici in rilevato ed eventuale assenza di locali interrati).

Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con ampliamento sono subordinati alla "relazione geologica e geotecnica" redatta ai sensi del D.M. 14.01.2008 (N.T.C.) facente parte degli elaborati progettuali, che dovrà valutare:

- la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione, nei casi di interventi sulle opere strutturali (fondazioni o muri portanti) o di opere che alterino la distribuzione dei carichi;
- previsione di eventuali interventi necessari a migliorare le condizioni di stabilità dell'insieme opera-terreni di fondazione;
- la circolazione idrica superficiale e sotterranea e le eventuali interferenze con

l'intervento previsto.

Nel caso delle acque sotterranee dovranno essere precisamente individuati i valori di minima soggiacenza della falda freatica in corrispondenza al lotto in oggetto, tenendo conto delle fluttuazioni stagionali.

- Classe 2-2: Porzioni di territorio potenzialmente interessate da fenomeni di esondazione caratterizzati da acque di bassa energia, con pericolosità moderata, all'interno delle quali gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento delle sagome dei fabbricati e nuova costruzione), dovranno essere suffragati da specifici approfondimenti d'indagine geomorfologici/ idraulici finalizzati a definire le eventuali situazioni di criticità.

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe 2.2, gli elementi di potenziale criticità possono essere causati sia dalla presenza di una bassa soggiacenza dell'acquifero libero, sia da potenziali fenomeni di esondazione caratterizzate da acque di bassa energia.

Per questo motivo l'utilizzo di tali aree, che dovrà essere preceduto dagli approfondimenti di indagine finalizzati a definire gli accorgimenti tecnici per la minimizzazione della pericolosità, è subordinato all'eventuale ricorso a specifiche tipologie costruttive, (per esempio edifici in rilevato ed eventuale assenza di locali interrati).

Gli interventi sopracitati sono subordinati alla relazione geologica e geotecnica redatta ai sensi del D.M. 14.01.2008 (N.T.C.) facente parte degli elaborati progettuali che dovrà valutare:

- la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione, nei casi di interventi sulle opere strutturali (fondazioni o muri portanti) o di opere che alterino la distribuzione dei carichi;
- previsione di eventuali interventi necessari a migliorare le condizioni di stabilità dell'insieme opera-terreni di fondazione;
- la circolazione idrica superficiale e sotterranea e le eventuali interferenze con l'intervento previsto con indicazione dei valori di minima soggiacenza della falda freatica in corrispondenza al lotto in oggetto, tenendo conto delle fluttuazioni stagionali;
- la capacità di smaltimento delle sezioni di deflusso del corso d'acqua, verificando eventuali criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie della zona prescelta.

Per quanto riguarda la verifica di compatibilità idraulica sopra citata, la stessa dovrà essere dimostrata da una relazione redatta da professionista abilitato in materia di pericolosità geologica/idraulica (Geologo, Ingegnere Civile e

Ambientale), che attesti che gli interventi edificatori in progetto non modificano i fenomeni idraulici naturali e non costituiscono un ostacolo al deflusso naturale delle acque limitando la capacità di invaso.

- Classe 3

PRESCRIZIONI GENERALI

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe 3 dove gli elementi configurano una pericolosità da media a molto elevata, gli interventi di nuova edificazione ed ampliamento consentiti dovranno essere preceduti, ai sensi delle Norme Tecniche delle Costruzioni contenute nel D.M. 14.01.2008, da specifiche indagini geognostiche, studi geologici e geotecnica finalizzati a definire le scelte progettuali inerenti le strutture delle opere, le tipologie di fondazione da adottare, nonché da una positiva Verifica tecnica prodotta ai sensi dell'art. 9 comma 12 delle NdA del PAI; tali risultanze dovranno essere recepite dal progetto delle opere.

- Classe 3A-E1

Porzioni di territorio inedificate che possono essere interessate da fenomeni di inondazione e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità molto elevata e pertanto inidonee a nuovi insediamenti.

In applicazione all'art. 9, comma n. 5, delle N.d.A. del P.A.I., fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, in tali aree sono consentiti:

- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purchè non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m. dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto

delle condizioni idrauliche presenti;

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

- Classe 3A-E2

Porzioni di territorio inedificate che possono essere interessate da fenomeni di inondazione e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità elevata e pertanto inidonee a nuovi insediamenti.

In applicazione all'art. 9, comma n. 5 e 6, delle N.d.A. del P.A.I., fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, in tali aree sono consentiti:

- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purchè non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m. dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;

- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D. Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite dall'Art. 6 del suddetto decreto legislativo;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto dall'art. 19 bis.

Sono altresì consentiti in applicazione all'art. 39, comma 4 delle N. di A. del P.A.I.:

- Opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie e volume, interessati edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purchè le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa.

Tali interventi sono subordinati alla produzione di una "Verifica tecnica" ai sensi dell'art. 9, comma 12 delle N.d.A. del P.A.I. che indichi gli accorgimenti tecnici e/o prescrizioni cui l'intervento deve essere assoggettato, nonché valuti le interazioni dello stesso con gli edifici esistenti, in modo da garantire di non provocare incremento delle condizioni di rischio nelle aree circostanti, né significativa diminuzione delle capacità di invaso.

- Classe 3A-E3

Porzioni di territorio inedificate che possono essere interessate da fenomeni di inondazione e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità media. In applicazione all'art. 9, comma n. 5 e 6, delle N.d.A. del P.A.I., fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, in tali aree sono consentiti:

- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni culturali, purchè non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m. dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D. Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite dall'Art. 6 del suddetto decreto legislativo;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come

individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto dall'art. 19 bis.

In tali aree sono inoltre consentiti in applicazione all'art. 39, comma 4 delle N. di A. del P.A.I.:

- Opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie e volume, interessati edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purchè le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa.

Fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 9 del P.A.I. per gli edifici isolati eventualmente presenti sono altresì consentite:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'esistente, di restauro e risanamento conservativo;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità.

Tali interventi sono subordinati alla produzione di una "Verifica tecnica" ai sensi dell'art. 9, comma 12 delle N.d.A. del P.A.I. che indichi gli accorgimenti tecnici e/o prescrizioni cui l'intervento deve essere assoggettato, nonché valuti le interazioni dello stesso con gli edifici esistenti, in modo da garantire di non provocare incremento delle condizioni di rischio nelle aree circostanti, né significativa diminuzione delle capacità di invaso.

- Classe 3B4

Porzioni di territorio edificate che possono essere interessate da fenomeni di inondazione e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità elevata.

Per gli edifici esistenti in tali aree sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino incremento del carico insediativo.

Le previsioni progettuali sopra descritte, possono prevedere interventi di ristrutturazione edilizia comportante sopraelevazione, purchè realizzati al di sopra della quota di sicurezza (individuata attraverso la definizione dei tiranti idrici relativi ai TR200 incrementati di un franco di sicurezza di 1 metro) e a seguito dei quali viene conseguito la dismissione e il trasferimento di superficie

lorda di pavimento caratterizzata dalla presenza continuativa di persone, precedentemente posta al di sotto di tale quota.

- Opere di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie e volume, interessati edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purchè le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e gli ampliamenti per adeguamenti igienico-funzionali, che non comportino alcun aumento del carico antropico, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro, connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

- Classe 3B3

Porzioni di territorio edificate che possono essere interessate da fenomeni di inondazione e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità media.

Per gli edifici esistenti in tali aree sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità.

Le previsioni progettuali sopra descritte, possono prevedere interventi di ristrutturazione edilizia comportante sopraelevazione, purchè realizzati al di sopra della quota di sicurezza (individuata attraverso la definizione dei tiranti idrici relativi ai TR200 incrementati di un franco di sicurezza di 1 metro) e a seguito dei quali viene conseguito la dismissione e il trasferimento di superficie lorda di pavimento caratterizzata dalla presenza continuativa di persone, precedentemente posta al di sotto di tale quota.

- Opere di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie e volume, interessati edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purchè le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B con ampliamenti per adeguamenti igienico-funzionali, (non superiori al 20% della superficie utile esistente per edifici residenziali e fino a mq. 150 di superficie coperta per gli edifici produttivi inclusi nell'area produttiva esistente P.E.), che comportino per l'edilizia residenziale solo un modesto incremento del carico antropico, e per le attività artigianali e produttive il rispetto della legislazione in vigore

anche in materia di sicurezza del lavoro, connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

- Classe 3B2

Porzioni di territorio edificate che possono essere interessate da fenomeni di inondazione e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità media richiedenti previsioni di riassetto territoriale a carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente, con interventi di tipo strutturale (arginature, terrapieni, muretti di contenimento etc).

In tali aree, in assenza delle opere di riassetto previsto dall'Autorità di bacino, sono consentiti gli interventi di cui alla classe 3B3, pertanto le previsioni progettuali volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, possono prevedere i seguenti interventi:

- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità.

Le previsioni progettuali sopra descritte, possono prevedere interventi di ristrutturazione edilizia comportante sopraelevazione, purchè realizzati al di sopra della quota di sicurezza (individuata attraverso la definizione dei tiranti idrici relativi ai TR200 incrementati di un franco di sicurezza di 1 metro) e a seguito dei quali viene conseguito la dismissione e il trasferimento di superficie lorda di pavimento caratterizzata dalla presenza continuativa di persone, precedentemente posta al di sotto di tale quota.

- Opere di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie e volume, interessati edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purchè le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B con ampliamenti per adeguamenti igienico-funzionali, (non superiori al 20% della superficie utile esistente per edifici residenziali e fino a mq. 150 di superficie coperta per gli edifici produttivi inclusi nell'area produttiva esistente P.E.), che comportino per l'edilizia residenziale solo un modesto incremento del carico antropico, e per le attività artigianali e produttive il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro, connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

Interventi ammessi a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale (di tipo strutturale).

In seguito alla realizzazione delle Opere di riassetto e alla conseguita minimizzazione del rischio:

- gli interventi di nuova edificazione che comportino un incremento del carico antropico, purchè gli stessi prevedano che le superfici destinate alla presenza continuativa di persone, siano realizzati al di sopra della quota di sicurezza, individuata attraverso la definizione dei tiranti idrici relativi al TR200 incrementati di un franco di sicurezza di **1 metro**.

Le opere e gli interventi dovranno garantire di non provocare incremento delle condizioni di rischio nelle aree circostanti, né significativa diminuzione delle capacità di invaso.

In tali aree individuate sulle tavole di Piano (tav. 13/V₂, tav. 14/V₂, tav. 15/V₂ e tav. 17/V₂) e sulla tavola 4A “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità alla utilizzazione urbanistica” redatta dal geologo Ivano Guglielmotto, devono inoltre essere osservate le prescrizioni contenute nella “Relazione geologico-tecnica” e nella “Relazione Geologico Tecnica sulle nuove aree di espansione urbanistica” redatta dallo stesso geologo Ivano Guglielmotto. Si precisa che qualora le norme tecniche di attuazione consentano, per i fabbricati esistenti, interventi urbanistici ricadenti su aree in dissesto idraulico e idrogeologico, gli eventuali danni derivanti da eventi eccezionali non dovranno comunque essere posti a carico della collettività, ai sensi dell’Art. 18, punto 7, delle Norme di Attuazione del P.A.I. Vale quanto segue:

- Il Comune al momento della richiesta del permesso di costruire deve informare i soggetti attuatori sulle previsioni dello strumento urbanistico e sugli interventi prescritti nei territori delimitati come aree di dissesto idraulico e idrogeologico per la loro messa in sicurezza.
- Il Comune deve inserire, nel certificato di destinazione urbanistica, la classificazione del territorio in funzione del dissesto.
- Il soggetto attuatore deve sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell’amministrazione pubblica in ordine di eventuali danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

- ART. 23 - Nucleo frazionale rurale

Al fine di disciplinare l'uso del suolo, favorendo il raggruppamento delle residenze agricole e disincentivare l'occupazione delle aree coltivate, ai sensi dell'art. 25 L.R. 5/12/1977, n. 56 e s.m.i., secondo comma lett. d), il P.R.G. individua nel territorio comunale interessato dal Piano, le porzioni di territorio già compromesse in tutto od in parte da attività edilizia spontanea, individuate come Nuclei Frazionali Rurali, da normare secondo prescrizioni particolari.

Nell'ambito di tali perimetrazioni sono ammessi i seguenti interventi:

- a) restauro, risanamento e ristrutturazione oltre alla normale manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento di residenze rurali legate alla conduzione del fondo nel rispetto degli indici di densità edilizia stabiliti per la zona agricola;
- c) ampliamento delle residenze agricole tramite il recupero dei rustici esistenti o di parte di strutture tecniche al servizio dell'agricoltura quando tali strutture si integrino nel complesso dell'edificio individuando una tipologia architettonica ben definita e caratterizzante l'edificio stesso. Tale ampliamento non dovrà eccedere il 20% della superficie utile residenziale esistente;
- d) eventuali nuove costruzioni o demolizioni e ricostruzioni devono rispettare la distanza minima di mt. 5 dal ciglio della strada;
- e) costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini per deposito attrezzature e derrate agricole necessarie al potenziamento ed ammodernamento delle aziende agricole;
- f) *riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze*

delle aziende agricole e loro utilizzazione per scopi extragricoli, secondo quanto definito dall'art. 19, lettera f) delle presenti norme;

- g) costruzione di impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori agricoli od associati derivanti dalle aziende agricole.

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

Il permesso di costruire per l'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere richiesta solamente da:

- a) imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22.02.1977, n. 15;
- b) proprietari conduttori in economia di cui sia accertata l'attività agricola;
- c) proprietari concedenti;
- d) affittuari o mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere.

Il rilascio *del permesso di costruire* è subordinato all'impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento per 20 anni della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricole 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. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i limiti seguenti:

- a) terreni a colture orticole o floricole specializzate:
mc. 0,05 per mq.;
- b) terreni a colture legnose specializzate:
mc. 0,03 per mq.;

- c) terreni a seminativo ed a prato permanente:
mc. 0,02 per mq.;
- d) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- e) terreni a pascolo e prato – pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc. 0,001 per mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.

Per tutto quanto non è compreso nel presente articolo si fa riferimento a quanto espresso nell'art. 25 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

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

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

Si richiama quanto precisato al precedente art. 6.

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: tav. 13/V₂ "Vincoli" e tav. 14/V₂ "Assetto del territorio Comunale", in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nei successivi artt. 22 e 27 e nella "Relazione geologico-tecnica" redatta dal geologo dott. Ivano Guglielmotto.

- ART. 24 - Strutture tecniche agricole esistenti nelle zone residenziali

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

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

Le strutture tecniche dovranno mettere in atto tutti gli interventi previsti dalle vigenti leggi in materia di igiene e salubrità pubblica emanate *dall'A.S.L.* locale.

- ART. 25 - Attività tollerate nelle zone residenziali

Ancorchè in contrasto con le destinazioni di zona previste *nella presente Variante Strutturale n. 2 al P.R.G.C.* è consentito il proseguimento delle funzioni in atto al momento della adozione *della Variante.*

Nel caso di fabbricati esistenti che per le funzioni e le attività in atto che producono inquinamenti (atmosferico e delle acque), si dovrà provvedere, *prima della fine dei lavori, a* riportare i valori di massima concentrazione di ogni singola sostanza, per unità di misura aerea o liquida, al di sotto di quelli accettabili, così come definiti dalle attuali leggi sulla tutela *igienica-ambientale di settore e dal parere vincolante degli Uffici Provinciali preposti.*

La permanenza delle attività di cui sopra, è comunque sempre subordinata ad una produzione di rumorosità non superiore ai 70 db., misurati alla distanza di mt 10 da ogni singola parete esterna del fabbricato *ed al rispetto del Piano di Classificazione Acustica di cui alla L.R. 52/2000.*

Nelle zone residenziali proprie, sono ammessi salvo diverse prescrizioni nelle tabelle di zona, nuovi insediamenti di attività inerenti all'artigianato di servizio e l'artigianato produttivo tipico del luogo, fatte salve le predette norme per la tutela della nocività e le norme delle tabelle di zona.

Sono pure ammesse *officine di* riparazione per autoveicoli, queste devono avere una superficie di parcheggio interno uguale ad almeno cinque volte l'area utile generale dell'officina *e rispettare il Piano di Classificazione Acustica di cui alla L.R. 52/2000 e relativa normativa.*

(V.P.5) - ART. 26 - *Area a vincolo cimiteriale.*

L'area a vincolo cimiteriale (con profondità pari a 150 mt.) *e profondità ridotta a mt. 100, per una parte verso Sud, come riportato sulla TAV. 15/V₂/VP₅ "Assetto del Capoluogo (1:2000)" di Variante Parziale n. 5*, è destinata alle attrezzature cimiteriali; non sono ammesse *all'interno* nuove costruzioni; sono tuttavia consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria *ed il risanamento conservativo della Chiesetta Madonna del Bosco e sugli* edifici esistenti *sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 13, comma 3 della L.R. 56/77, lettere a)b)c) e d), nonché gli ampliamenti funzionali nella percentuale del 10% massimo della superficie coperta lorda, ai sensi comma 6 quater dell'Art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i.* ed il completamento delle recinzioni esistenti di proprietà, purchè localizzate a non meno di 130 metri dal recinto cimiteriale, ed eseguite secondo le caratteristiche stabilite dall'Art. 38 "Recinzioni".

Nell'area a vincolo cimiteriale è ammessa la localizzazione di attrezzature verdi di interesse collettivo, *parcheggi pubblici ed attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale, come definiti dal comma 6 quater suddetto.*

L'area a vincolo cimiteriale, come evidenziata sulla TAV. 15/V₂/VP₅ "Assetto del Capoluogo 1:2000" di Variante Parziale n. 5, avendo il Comune ottenuto il parere favorevole dell'ASL-CNI, Prot. 0105277 in data 25/08/2022 senza prescrizioni, avendo il Comune ottenuto il parere favorevole condizionato dell'ASL-CNI con Prot. 0105154 in data 24/08/2022 sul Piano Regolatore Cimiteriale ed avendo il Consiglio Comunale approvato detto P.R.C. Definitivo,

recepando le prescrizioni dell'ASL-CNI, entrerà in vigore con l'emissione del relativo Decreto Sindacale.

- ART. 27 - Indicazioni e prescrizioni circa l'uso del suolo, emerse dall'indagine geologico-tecnica condotta sul territorio di VOTTIGNASCO

In riferimento alla situazione geologico-tecnica esistente nelle aree di nuovo impianto, residenziale, produttiva e per attrezzature pubbliche, del territorio comunale di VOTTIGNASCO, *dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità, riportate sulle tavole 14/V₂ "Assetto del territorio", 15/V₂ "Assetto del Capoluogo", 17/V₂ "Assetto delle aree produttive" e tavola 4A "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nel precedente articolo 22, nella "Relazione geologico tecnica" e nella "Relazione geologico tecnica sulle nuove aree di espansione urbanistica" redatte dal geologo Ivano Guglielmotto.*

- ART.27bis - Eliminazione delle barriere architettoniche

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

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

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

CAPITOLO III

NORME GENERALI, PARTICOLARI, TRANSITORIE

- ART. 28 - Definizioni edilizie

Gli interventi di recupero sono così definiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli 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, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture o all'organismo edilizio:
 - riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura (ripassatura con sostituzione parziale della copertura), pavimentazioni esterne;
 - riparazione infissi interni, rifacimento totale o parziale di pavimentazioni interne;
 - sostituzione di rivestimenti interni;
 - riparazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costituzione o la destinazione ex-novo di locali per i servizi igienici e tecnologici, nè alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazioni o realizzazione di volumi tecnici;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso:

- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o rivestimenti esterni;
- consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, in conformità a quanto stabilito dal 7° comma dell'art. 24 della legge regionale 56/77. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti e di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti nè l'eliminazione o la realizzazione di aperture. E' ammessa la realizzazione o l'eliminazione di aperture interne o di parti limitate della tramezzatura, purchè non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari;
- adeguamento igienico-sanitario con destinazione di locali interni a servizi igienici e impianti tecnologici;
- rifacimento degli elementi architettonici esterni (inferriate, balconi, cornicioni, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, insegne, iscrizioni, ecc.);

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi 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, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono fatte salve le seguenti prescrizioni:

- la ricostruzione di opere crollate, anche solo in parte, non è un intervento da prevedersi in via generale; tuttavia può essere legittimamente consentita nei casi, rigorosamente accertati, di crolli causati da eventi naturali o da fatti o da atti, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario o all'avente titolo;
- gli interventi di sostituzione e di ricostruzione devono essere puntualmente disciplinati nel rispetto dei seguenti criteri: possono riguardare esclusivamente parti degradate o crollate degli elementi strutturali e parti limitate di muri perimetrali portanti o di tamponamento esterni che risultino degradate o crollate; sono ammessi qualora a causa delle condizioni di degrado non siano possibili interventi di ripristino e di consolidamento;

devono essere impiegati materiali e tecniche costruttive congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio; se riferiti a muri perimetrali, portanti o di tamponamento, ne deve essere mantenuto il posizionamento;

- d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli 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.

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Al fine, quindi, di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione alla entità dell'intervento, si ritiene opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia.

Il primo - ristrutturazione edilizia di tipo A - si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

Il secondo - ristrutturazione edilizia di tipo B - ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

La ristrutturazione di tipo A assicura, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio ed esclude trasformazioni urbanistiche di rilievo e "maggiori carichi urbanistici.

Viceversa la ristrutturazione di tipo B intende consentire l'incremento delle superfici utili, ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purchè la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.

Si ricorda che non possono essere previsti interventi di ristrutturazione per gli edifici di interesse storico-artistico indicati dall'art. 24, 4° comma, lett. a), legge regionale n. 56/77.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, fatta eccezione per gli edifici inclusi nel centro storico (normati all'ultimo capoverso), sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati a condizione che non vengano modificate la conformazione planovolumetrica e le distanze preesistenti secondo le definizioni dei parametri edilizi riportate nel regolamento edilizio comunale e secondo modalità eventualmente specificate dalla normativa di P.R.G.C.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia *di tipo B* riguardanti edifici uni – bifamiliari privi di valenze architettoniche o storico – ambientali, appositamente evidenziati sulla Tavola **16/V₂** “Assetto del Nucleo Antico”, in casi eccezionali certificati da perizia asseverata di tecnico abilitato, sono ammesse: la parziale demolizione, contenuta entro il 25% della superficie coperta, di porzioni le cui murature si presentano obsolete, instabili e fatiscenti, e successiva ricostruzione con la stessa sagoma e volumetria originaria. La perizia asseverata dovrà accertare che per la tutela della pubblica incolumità e per la salvaguardia futura della stabilità del fabbricato stesso non siano tecnicamente possibili, a causa delle condizioni di obsolescenza e degrado, interventi di consolidamento e di ripristino;

- e) *interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. 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, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% 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 inedificato;

f) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Per ulteriori chiarimenti in merito alle opere ascrivibili ai singoli tipi di intervento, si dovrà fare riferimento alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27.04.1984.

- ART. 29 - Prescrizioni costruttive particolari

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

Il sottotetto non dichiarato abitabile potrà essere utilizzato esclusivamente per deposito.

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

Per le edificazioni su terreni in pendenza non è ammesso scavo o riporto di terra che comporti la costruzione di muri od opere di contenimento di altezza superiore a *mt 2,00*.

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

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

- ART. 30 - Adeguamento dell'altezza dei piani

Allo scopo di incentivare il processo di rivitalizzazione dei volumi edificati esistenti, è consentito l'adeguamento dell'altezza dei piani al livello minimo previsto dall'art. 1 del D.M. Sanità 5 Luglio 75 (Gazzetta Ufficiale 18.7.1975 n. 190), a condizione che tale adeguamento non sia tecnicamente o giuridicamente possibile utilizzando il volume globale esistente. L'innalzamento della linea di gronda non dovrà, comunque superare i 50 cm.

- ART. 31 - Definizione di locali abitabili

Sono abitabili i locali che soddisfano per illuminazione, ventilazione e altezza le prescrizioni del D.M. 05.07.1975 (G.U. n. 190 del 18.07.1975) così come integrato dal D.M. 09.06.1999; in particolare l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti, i ripostigli ed i soppalchi, sono applicabili le deroghe di cui al comma 3, articolo 1 del suddetto D.M. 05.07.1975. Per i negozi e/o locali pubblici l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3,00 fatte salve eventuali maggiori altezze richieste da normative specifiche delle attività che si intende insediare.

- ART. 32 - Definizione sottotetti abitabili

Sono abitabili i vani sottotetto che rispondono ai requisiti previsti nell'articolo precedente, fatta eccezione per l'altezza media minima che potrà essere di m. 2,40 solo per quelli esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 21/98; negli altri casi l'altezza media prevista è di m 2,70.

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

Nei sottotetti preesistenti alla data di pubblicazione della L.R. 6.8.1998 n. 21, realizzati legittimamente è sempre, consentito, ferma restando le prescrizioni di cui alla stessa L.R. 21/98 e le destinazioni d'uso della zona, ricavare, con adattamenti ed opere murarie interne, locali da utilizzare a fini abitativi, nei limiti in cui non venga alterata l'altezza della copertura preesistente secondo quanto stabilito (fatto salvo quanto previsto al precedente art. 30 "Adeguamento dell'altezza dei piani").

Negli interventi di cui al precedente comma, valgono tutte le prescrizioni di cui alla L.R. n. 21/98 ed in particolare:

- l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda degli spazi ad uso abitazione, è fissata in non meno di m 2,40;
- per gli spazi accessori o di servizio l'altezza è riducibile a m 2,20;
- in caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a m 1,60 per gli spazi ad uso abitazione ed a m 1,40 per gli spazi accessori e di servizio;
- per i locali con il soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5% a seconda del tipo di volta.

Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per una altezza non superiore a mt. 2,50, *misurata secondo principi definiti dal successivo articolo 52*, e che non siano destinati ad abitazione ma a servizio dell'abitazione. Comunque l'altezza del tetto misurata nel punto più alto non dovrà essere superiore a m. 4,50. *La copertura non potrà essere costituita da tetto piano, dovrà essere a falde inclinate.*

I bassi fabbricati, potranno essere ubicati rispetto al fabbricato principale ed ai confini di proprietà secondo le norme in materia contenute nel Codice Civile. Essi sono computati nella superficie coperta.

- ART. 34 - Strade private

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

La larghezza e le caratteristiche costruttive delle nuove strade private dovranno essere relazionate all'entità ed alla natura dell'insediamento cui dovranno servire.

La larghezza non potrà comunque essere inferiore a mt 5.

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

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

Essi non potranno avere larghezza inferiore a mt 3.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi passaggi o accessi privati o servitù di passaggio che servano più di un edificio o più di un lotto

edificabile, o che servano un lotto unico se esso è già servito da altro accesso da strada pubblica.

- ART. 35 - Costruzioni in arretramento dal filo stradale

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

- ART. 36 - Distanza delle costruzioni dalle strade e distanza in corrispondenza di incroci

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

Per l'edificazione nelle zone residenziali di completamento e di espansione le distanze minime tra i fabbricati - tra i quali siano interposte strade o altri spazi destinati al traffico di veicoli con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o di insediamenti - debbono corrispondere a quanto previsto dall'Art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

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

Le distanze minime dal confine stradale da osservare nell'edificazione nei centri abitati e fuori di essi sono stabilite dal D.L. 30.4.1992 n. 285; D.P.R. 16.12.1992 n. 495; D.P.R. 26.4.1993 n. 147; D.L. 10.9.1993 n. 360.

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

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

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

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

Non saranno consentiti nuovi accessi singoli sulle strade di competenza provinciale, i nuovi accessi alle aree individuate dal PRGC (Zone Residenziali, Aree Produttive Artigianali, ecc.), la regolazione di intersezioni (rotatorie in progetto o nuovi svincoli), con strade di competenza Provinciale, dovranno essere concordate e preventivamente approvate dall'Ufficio Tecnico della Provincia, in particolare per eventuali rotonde deve essere adottata la tipologia "convenzionale" prevista dal D.M. 19.04.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi liberi, da destinarsi a parcheggi, in misura non inferiore a mq 1 ogni 10 mc di costruzione.

- ART. 38 - Recinzioni

In tutte le zone indicate dal Piano Regolatore Generale le recinzioni verso le vie pubbliche e gli spazi pubblici ad uso pubblico e le vie private debbono essere "a giorno" e non superare l'altezza massima di mt. 2.

Esse dovranno essere costruite nella parte fuori terra da uno zoccolo in murature di mattoni o in calcestruzzo di altezza non superiore a mt. 0,50 dal suolo, sormontato da rete metallica o da cancellata metallica, tali da consentire il massimo di visibilità trasversale.

Le suddette recinzioni, all'interno dei centri abitati, potranno essere realizzate:

- sui fili di fabbricazione indicati da recinzioni già esistenti o indicati dal Piano per i nuclei classificati in zone di recupero;
- per le aree di completamento e di nuovo impianto a mt. 3 dal ciglio stradale.

Fuori dei centri abitati le distanze minime da osservare nella realizzazione di recinzioni sono stabilite dal D.L. 30.4.1992 n. 285, D.P.R. 16.12.1992 n. 495, D.P.R. 26.4.1993 n. 147 e D.L. 10.9.1993 n. 360.

- ART. 39 - Aree boscate, fasce di rispetto dei fiumi, torrenti e canali

Nelle fasce di rispetto dei fiumi, torrenti, canali e corsi d'acqua ogni trasformazione urbanistico-edilizia è vincolata al rispetto delle norme dell'art. 29 della Legge Regionale n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i. e *del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.*

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 viene individuata una fascia di rispetto pari a 100 m per fiumi, torrenti e canali non arginati e pari a 25 m dal piede esterno degli arginamenti per fiumi, torrenti e canali arginati, entro la quale è vietata ogni nuova edificazione, mentre sono ammessi interventi edilizi diretti esclusivamente volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria e **comunque quelli consentiti dalla normativa geologica recepita dal precedente articolo 22 delle presenti norme relative alle classi 3AE₁, 3AE₂ e 3AE₃. Sono comunque fatti salvi i maggiori vincoli di inedificabilità previsti dalle classi 3A e 3B dello studio geologico e recepiti dalle tavole di progetto: 13/V₂ "Vincoli", 14/V₂ "Assetto del territorio comunale", 15/V₂ "Assetto del Capoluogo" e 17/V₂ "Assetto del territorio Comunale".**

Le norme suddette, *relative all'art. 29 L.R. 56/77*, non si applicano negli abitati esistenti o comunque nell'ambito della loro perimetrazione prevista dal P.R.G.C., se difesi da adeguate opere di protezione idraulica.

Per tutti i corsi d'acqua iscritti nelle acque pubbliche e per quelli di cui alveo ha sedime demaniale, ai sensi dell'articolo 96 del R.D. 523/1904 sono vietati: la costruzione di manufatti e gli scavi ad una distanza minore di m. 10,00 (fascia di inedificabilità), piantagioni e smovimenti del terreno ad una distanza minore di m. 4,00 (fascia di tutela assoluta).

Sono inoltre sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi **del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.**, i territori coperti da foreste e boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento ed i fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R. D. 11.12.1933 n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (**D. Lgs. 42/2004**).

Il vincolo di cui al precedente comma non si applica per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonchè per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere

che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio e all'interno delle aree perimetrate ai sensi della L.R. 3.4.1989 n. 20 e s.m.

Dovranno inoltre essere osservate le prescrizioni contenute nel Capitolo 12 della “Relazione Geologico-Tecnica” redatta dal geol. Ivano Guglielmotto allegata al progetto di Variante Strutturale n. 2.

- ART. 40 - Costruzioni temporanee e campeggi

Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione e di campeggi o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, come roulotte o case mobili.

Le aree per tale uso dovranno essere individuate da successive ***Varianti al P.R.G.***

CAPITOLO IV

NORME FINALI

- ART. 41 - Natura delle previsioni del P.R.G.
Poteri di deroga

Le previsioni di Piano hanno natura precettiva e vincolante.

Non ha natura precettiva la relazione illustrativa alla quale dovrà comunque farsi riferimento ai fini interpretativi degli elaborati del Piano Regolatore.

Il permesso di costruire in deroga alle presenti norme di Piano Regolatore è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle

disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Qualora si riscontrino difformità tra le indicazioni portate in elaborati diversi, prevalgono le tavole a base catastale o, in subordine, quelle a scala 1:5.000, salvo specifiche indicazioni riportate nelle presenti norme.

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

- ART. 42 - Varianti e revisioni del P.R.G.C.

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

Per le varianti al P.R.G.C. valgono le prescrizioni di cui all'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

- ART. 43 - Vincolo non aedificandi dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione

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

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree appartenenti a zone aventi diversa destinazione d'uso, nè fra aree non contigue.

Quest'ultima limitazione non si applica nelle zone agricole. Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le zone ed i vincoli di Piano Regolatore, archivio da aggiornarsi con congruità, anche in sede di rilascio **del permesso di costruire** e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

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

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

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

Sulla tavola indicata nei commi che precedono, deve essere riportata in modo chiaro ed evidente l'ingombro e la localizzazione dell'edificio **il cui**

permesso di costruire è richiesto, nonchè la superficie che viene allo stesso vincolata per il *rispetto* degli indici.

A P P E N D I C E

C A P I T O L O V

DEFINIZIONI URBANISTICHE

- ART. 44 - Superficie territoriale (St) (Come Art. 22 del R.E.C. vigente)

- ART. 45 - Superficie fondiaria (Sf) (Come Art. 21 del R.E.C. vigente)

- ART. 46 - Indice di densità edilizia territoriale (It) (Come Art. 27 del R.E.C. vigente)

- ART. 47 - Indice di densità edilizia fondiaria (If) (Come Art. 26 del R.E.C. vigente)

- ART. 48 - Superficie coperta della costruzione (Sc) (Come Art. 17 del R.E.C. vigente)

- ART. 49 - Rapporto di copertura massimo (Rc) (Come Art. 23 del R.E.C. vigente)

vigente)

- ART. 50 - Volumentria della costruzione (V) (Come Art. 20 del R.E.C. vigente)

- ART. 51 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf) (Come Art. 13 del R.E.C. vigente)

- ART. 52 - Altezza della costruzione (H) (Come Art. 14 del R.E.C. vigente)

- ART. 53 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) (Come Art. 16 del R.E.C.)

- ART. 53 bis - Superficie utile lorda della costruzione (Sul) (Come Art. 18 del R.E.C. vigente)

- ART. 53 ter - Superficie utile netta della costruzione (Sun) (Come Art. 19 del R.E.C. vigente)