

INDICE GENERALE

ABBREVIAZIONI

- ART. 1 EFFICACIA E CAMPO DI AZIONE DEL P.R.G.
- ART. 2 SISTEMAZIONE URBANISTICA
- ART. 3 ATTIVITA' IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE
- ART. 4 ELENCO ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

- ART. 5 STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.
- ART. 6 CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE
- ART. 7 CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE
- ART. 8 STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- ART. 9 PARAMETRI URBANISTICI
- ART. 10 PARAMETRI EDILIZI
- ART. 11 OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI E LIMITI DI APPLICABILITA' DEGLI INDICI DI DENSITA' DI FABBRICAZIONE
- ART. 12 CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA RESIDENZIALE

TIPI DI INTERVENTO

- ART. 13 TIPI DI INTERVENTO PREVISTI
- ART. 14 MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA (A0)
- ART. 15 RESTAURO SCIENTIFICO (A1)
- ART. 16 RISTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (A2)
- ART. 17 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A3)
- ART. 18 RICOSTRUZIONE (A4)
- ART. 19 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (A5)
- ART. 20 AMPLIAMENTO (A6)
- ART. 21 NUOVA COSTRUZIONE (A7)

VINCOLI

- ART. 23 "ZONE DI P.R.G.C. (C.P.G.R. 7/LAP)
- ART. 24 VINCOLO AI SENSI DELLA L. n. 1089/39
- ART. 25 OPERE DI CONSOLIDAMENTO E PROTEZIONE E TUTELA DELLE RISORSE E RISORSE IDRICHE SOTTERRANEE
- ART. 26 VINCOLO IDROGEOLOGICO
- ART. 27 OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI

AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI

- ART. 28 AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI: DISPOSIZIONI GENERALI
- ART. 29 AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE
- ART. 30 IMPIANTI DI SERVIZIO URBANO E TERRITORIALE
- ART. 31 VARIAZIONI DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE

AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

- ART. 32 AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI: DISPOSIZIONI GENERALI
- ART. 33 AREE EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE
- ART. 34 CENTRO STORICO
- ART. 35 AREE DI UTILIZZO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
- ART. 36 AREE DI RISTRUTTURAZIONE
- ART. 37 AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA
- ART. 38 AREE DI COMPLETAMENTO O NUOVO IMPIANTO (C. o N. I.)

AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE

AREE INDUSTRIALI - ARTIGIANALI - COMMERCIALI -

- ART. 40 IMPIANTI PRODUTTIVI IN ZONA IMPROPRIA
- ART. 41 AREE DI RIORDINO, DI COMPLETAMENTO E DI AMPLIAMENTO
- ART. 42 AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO

ALTRE DESTINAZIONI D'USO

- ART. 43 AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA'
- ART. 44 AREE DI RISPETTO
- ART. 45 AREE A VERDE PRIVATO
- ART. 46 AREE PER IMPIANTO SPORTIVI PRIVATI
- ART. 47 CONCESSIONE PER DISCARICHE E REINTERRI PER ATTIVITA' ESTRATTIVE

DISPOSIZIONI FINALI

- ART. 48 DEROGHE
- ART. 49 NORME IN CONTRASTO CON IL P.R.G.

NORME TRANSITORIE

- ART. 50 CONTENUTO ED ELABORATI ALLEGATI ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE
- ART. 51 ABITABILITA' - ALTEZZA MINIMA DI VANI RESIDENZIALI
- ART. 52 CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI MAUNFATTI EDILIZI
- ART. 53 CONCESSIONE IN SANATORIA PER LOCALI MANSARDATI
- ART. 54 CHIUSURA PIANO PILOTI
- ART. 55 PARCHEGGI
- ART. 57 ADEGUAMENTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE AL REGOLAMENTO EDILIZIO
- ART. 58 ADEGUAMENTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE AL REGOLAMENTO EDILIZIO
- ART. 59 ADEGUAMENTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE AL SETTORE COMMERCIALE AI SENSI DELLA D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99 e s.m.i. IN ATTUAZIONE DELLA L.R. 12.11.99 n.28 e D.L.gs. 31.3.98 n.114

ABBREVIAZIONI

- L.R. Legge Regionale
- D.M. Decreto Ministeriale
- D.C. Delibera Consigliare
- C.S. Centro Storico
- C.I.E. Capacità insediativa esaurita
- R.E. Ristrutturazione Edilizia
- C. Completamento
- N.I. Nuovo Impianto
- R.U. Ristrutturazione Edilizi
- P.R.G. Piano Regolatore Generale
- P.A.Z. Piani Agricoli Zonali
- P.E.E.P. Piano Edilizia Economica Popolare

NORME GENERALI

ART. 1 EFFICACIA E CAMPO DI AZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si estende all'intero territorio comunale disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le norme presenti e le prescrizioni topografiche contenute nelle tav. di piano.

Il presente P.R.G. sarà sottoposto a revisione periodica alla scadenza dei cinque anni dalla data di approvazione, e comunque alla data di approvazione del P.T. o della sua revisione.

Le presenti norme costituiscono parte essenziale del P.R.G., integrano le prescrizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia.

ART. 2 SISTEMAZIONE URBANISTICA

Attorno ai depositi di materiali insalubri e pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto, alle nuove stalle e altre strutture delle aziende agricole, vige l'obbligo di piantumazione d'essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, avente profondità non inferiore a mt. 5,00, al fine di integrare correttamente le previsioni urbanistiche con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti, con funzione altresì di mitigazione dell'impatto acustico ed ambientale, ai sensi dell'art. 27 della 56/77 e smi. Per tale obbligo in sede di rilascio del permesso di costruire sono definite le garanzie relative all'effettiva piantumazione anzidetta, quale ad esempio la sottoscrizione di una apposita garanzia fideiussoria.

L'istanza di concessione per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intera area asservita all'edificio e al manufatto interessato dalle opere edilizie o comunque all'intervento oggetto della concessione, in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G.

Il rilascio della concessione è subordinato all'impegno da parte degli aventi titolo alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. sul fondo interessato.

Ai fini dell'applicazione del disposto del precedente comma non sono considerate attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. quelle connesse alla coltivazione ed all'allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di leggi di tutela della incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato.

La concessione per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno da parte del richiedente alla sistemazione dei luoghi allo scadere della concessione stessa.

ART. 3 ATTIVITA' IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE

È fatto obbligo di cessazione di ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata al rilascio della concessione ai sensi della l. 10/77 e dei disposti del successivo titolo fino al conseguimento della concessione medesima nei modi e forme di legge.

Il disposto del precedente comma si applica agli interventi che non abbiano conseguito regolare licenza o concessione, o per le quali la licenza o concessione siano scadute o annullate.

Le autorizzazioni e licenze edilizie rilasciate con efficacia a tempo determinato, precarie, non possono essere prorogate alla loro scadenza, se non previo conseguimento della concessione o dell'autorizzazione a norma delle leggi nazionali e regionali in vigore; la scadenza è fissata dal sindaco e comunicata all'interessato assieme al termine per la rimozione delle opere e manufatti.

ART. 4 ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.

Il piano regolatore generale del comune di Roatto è costituito dai seguenti elaborati:

- 1 RELAZIONE
- 2 ALLEGATI TECNICI
- 2.1. CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE
- 2.2. USO DEL SUOLO A FINI AGRICOLI
- 2.3. INSEDIAMENTI FUORI DAL C.A.: DEGRADO, QUALITA' DESTINAZIONE
- 2.4. INSEDIAMENTI C.S. E C.A.: DEGRADO, QUALITA'
- 2.5. INSEDIAMENTI C.S. E C.A.: DESTINAZIONE
- 2.6. RETE VIARIA, PUBBLICA ILLUMINAZIONE
- 2.7. RETE IDRICA
- 2.8. RETE FOGNARIA
- 3 TAVOLE DI PIANO
- 3.1. INQUADRAMENTO GENERALE

- 3.2. QUADRO DI RIFERIMENTO P.R.G.
- 3.3. P.R.G.
- 3.4. SVILUPPO AREA CENTRO STORICO
- 3.5. SVILUPPO AREE RESIDENZIALI
- 3.6. INSEDIAMENTI AREE PRODUTTIVE
- 3.7. RELAZIONE GEOLOGICA TECNICA
- 3.8. SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI
- 3.9. RELAZIONE GEOLOGICA TECNICA
- 4. NORME DI ATTUAZIONE

ATTUAZIONE DEL P.R.G. STRUMENTI URBANISTICI E STRUMENTI AMMINISTRATIVI

ART. 5 STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua: A) con intervento diretto attraverso il rilascio di permesso di costruire o DIA B) con S.U.E. la cui approvazione e' preliminare al rilascio della concessione edilizia.

I S.U.E. sono esclusivamente quelli di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5) dell' art. 32 della L.R. N.56/77 e s.m. ed i.

L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G. e degli strumenti di attuazione dello stesso e' definita dal programma di attuazione i cui contenuti ed elaborati sono quelli di cui alla L.R. N.56/77 e s.m. ed i.

In sede del P.R.G. e dei relativi S.U.E., il Comune può procedere 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, anche al fine di equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

Le procedure di formazione dei comparti sono quelle di cui all'art. 46 della L.R. N. 56/77 e s.m. ed i.

ART. 6 CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE

A norma dell'art. 1 della L.N. 10/77 e dell'art. 48 della L.R. N. 56/77, il proprietario o l'avente titolo deve richiedere al sindaco la concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, e per la manutenzione degli immobili, con esclusioni di cui al successivo 2° comma.

In particolare sono soggette a permesso di costruire le seguenti opere:

- A) Sopraelevazione di edifici;
- B) restauro, risanamento e ristrutturazione di edifici;
- C) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni;
- D) demolizioni totali e parziali di edifici e manufatti;
- E) collocamento, modificazioni, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni ed altri manufatti;
- F) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, discariche e reintegri;
- G) sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto;
- H) apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili, ed esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo, di punto e di rete;
- I) costruzioni di vani nel sottosuolo;
- L) collocamento, modificazione o rimozione di apparecchiature e di impianti diversi da quelli di cui alla lettera G) del seguente comma e A) del 14 C.;
- M) apertura ed ampliamento di cave e torbiere; sfruttamento di falde acquifere minerali e termali
- N) costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio, diverse da quelle di cui alla lettera a) del comma seguente;
- O) costruzioni temporanee e campeggi
- P) ogni altra opera ed interventi non richiamati ai seguenti commi.

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco:

- A) l'occupazione temporanea di suolo pubblico o privato, con depositi, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, baracche e tettoie destinate ad usi diversi dall'abitazione;
- B) le tinteggiature esterne degli edifici, la formazione e la sostituzione di intonaci e rivestimenti esterni, per immobili ricadenti in zone di

recupero urbanistico ed edilizio;

C) il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale;

D) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;

E) la sosta continuativa e non di case mobili, di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento e l'attendimento in aree non destinate a campeggio;

F) il collocamento, la modificazione o la rimozione di stemmi, insegna,
Targhe decorazioni, addobbi esterni, cartelli, materiali;

G) manutenzione straordinaria di edifici ivi compresa la realizzazione e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici nei limiti in cui al successivo art. 34.

Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le seguenti opere:

A) le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli, non comprese nel precedente 2° comma;

B) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici, ivi comprese le opere necessarie all'allacciamento degli immobili ai pubblici servizi;

C) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal sindaco fatto salvo ogni successivo adempimento necessario;

D) la costruzione di baracche nell'area di cantiere e nel corso di costruzione di edifici.

ART. 7 CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Con esclusione dei casi di gratuità previsti dall'art. 9 L. N.10/77 la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del consiglio comunale a norma di atti amministrativi del consiglio regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5,6,10, L. N. 10/77.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 10 della L. N.10/77 e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al comune a semplice richiesta e non danno titoli ad indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo: gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma del precedente 3° comma, ai fini della riduzione del solo corrispettivo dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria, nella misura massima di 70%.

Nelle aree destinate ad usi extragricoli, o ad essi assimilabili comprese nel P.P.A., ma la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità nel P.P.A. stesso, la concessione per gli interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione all'abilità o all'usabilità può essere rilasciata solo su aree urbanizzate o subordinatamente all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto della concessione.

La corresponsione del contributo di cui al 1° comma non costituisce titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni.

Ai fini dell'applicabilità del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate, quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- Sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e di parcheggio;
- Impianto municipale di distribuzione idrica a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- Impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.

Nelle aree urbanizzate o di cui il P.P.A. prevede l'urbanizzazione, gli immobili, oggetto di concessione di nuova costruzione, dovranno in ogni caso avere accesso al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita dalle "prescrizioni scientifiche" di zona, ed essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere B) e C) esistenti o in progetto.

ART. 8 STRUMENTI URBANISTICI ED ESECUTIVI

Scopo degli strumenti urbanistici esecutivi è quello di attuare organicamente le previsioni del P.R.G.

Gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere rispondenti alla L.R. N. 56/77 e s.m. ed i. oltreché le prescrizioni del P.R.G..

Gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno presentare soluzioni atte a conseguire un risparmio delle fonti energetiche, attraverso una attenta progettazione che tenga conto delle caratteristiche climatiche ed ambientali.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 9 PARAMETRI URBANISTICI

I parametri urbanistici ed edilizi sono quelli delle definizioni uniformate di cui al comma 5 dell'art. 12 della LR 19/1999

ART.10 PARAMETRI EDILIZI

I parametri urbanistici ed edilizi sono quelli delle definizioni uniformate di cui al comma 5 dell'art. 12 della LR 19/1999

ART.11 OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI E LIMITI DI APPLICABILITA' DEGLI INDICI DI DENSITA' DI FABBRICAZIONE.

I parametri urbanistici ed edilizi che si applicano nelle operazioni di trasformazione urbanistica, sono quelli di cui ai precedenti artt. 9 e 10.

Negli interventi di trasformazione urbanistica devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri edilizi ed urbanistici, nelle "prescrizioni specifiche" e nelle "densità di fabbricazione" attinenti le singole aree individuate dal P.R.G.

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

ART. 12 CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA RESIDENZIALE

La C.I.R.T. di piano, risulta dalla somma delle C.I.R.T. di tutte le aree residenziali o a parziale destinazione residenziale, che il P.R.G. prevede per la stima della C.I.R.T. del tessuto edificato esistente si procede secondo i seguenti criteri.

A) per le aree edificate di interesse ambientale, centro storico e per le aree di utilizzo funzionale del patrimonio edilizio esistente, aree di ristrutturazione, si assume come C.I.R.T. il valore di 1 abitante per vano, moltiplicato per il numero dei vani che si stima risultino dalle operazioni di recupero dei manufatti edilizi esistenti.

Per la stima del numero di vani che si prevede risultino dalle operazioni di recupero di manufatti edilizi esistenti e' da eseguire la somma dei seguenti punti 1 e 2.

- Numero dei vani esistenti al momento dell'adozione del P.R.G. moltiplicato per un coefficiente di norma non inferiore a 0/70;
- Numero dei nuovi vani che si ritiene di realizzare attraverso le operazioni di recupero dei manufatti edilizi esistenti: questo valore non deve essere, di norma, superiore al 30% del numero dei vani esistenti al momento dell'adozione del P.R.G.. Ad ogni nuovo vano non può essere attribuito un valore superiore a 30 mq, riducibile a 25 mq quando si tratti di destinazioni d'uso esclusivamente abitativo.

B) per le aree a capacità insediativa esaurita si assume come C.I.R.T. il valore maggiore tra il numero dei residenti insediati e il numero dei vani abitabili esistenti secondo i dati dell'ultimo censimento nazionale della popolazione incrementato del numero dei vani abitabili di posteriore edificazione o con l'analisi diretta.

C) per le aree di trasformazione urbanistica si assume come C.I.R.T. il valore ottenuto moltiplicando le relative superfici per i rispettivi indici di fabbricabilità massima consentita, ed attribuendo mediamente a ogni abitante 90 mc di volume edificabile.

Per destinazioni d'uso esclusivamente residenziali la dotazione media per abitante e' ridotta a 75 mc.

ART. 13 TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Gli interventi previsti dal P.R.G. , per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziale, sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria (A0)
- restauro scientifico (A1)
- restauro e risanamento conservativo (A2)
- ristrutturazione edilizia (A3)
- ricostruzione (A4)
- ristrutturazione urbanistica (A5)

Oltre agli interventi di tipo A0, A1, A2, A3, A4, A5, finalizzati alla valorizzazione ed al recupero funzionale del patrimonio edilizio, il P.R.G. prevede interventi di:

- ampliamento (A6)
- nuova costruzione (A7)

I contenuti delle prescrizioni e le modalità attuative dei singoli interventi, sono quelli di cui agli articoli seguenti.

ART. 14 MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA (A0)

- Manutenzione ordinaria: gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici. Essi consistono di norma nelle operazioni di:
 - Tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento degli intonaci;

- Riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- Riparazione e sostituzione di infissi e pavimenti esterni ed interni;
- Sostituzione di rivestimenti esterni ed interni;
- Riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- Opere di allacciamento di immobili a pubblici servizi.
Ove nelle opere sopradescritte si preveda l'impiego di materiali a caratteristiche diverse da quelle dei materiali originari, l'intervento e' assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto ad autorizzazione.

- **Manutenzione straordinaria:**

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

Essi sono interventi a carattere conservativo, che interessano porzioni limitate delle strutture degli edifici e cioè:

- Nuova formazione di intonaci e rivestimenti esterni;
- Rifacimento di coperture, senza modificazione delle quote d'imposta e della sagoma originaria, e sostituzione parziale di elementi strutturali derogabili;
- Modifiche planimetriche e distributive di singole unità immobiliari tramezzi interni per la realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici.
- Opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumenti di volume o di superfici utili, quali sistemazioni esterne, impianti di illuminazione, ventilazione, riscaldamento.

ART. 15 RESTAURO SCIENTIFICO (A1)

Gli interventi di restauro scientifico hanno per obiettivo il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi avanti gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura.

Per gli interventi di restauro scientifico valgono le seguenti prescrizioni operative e modalità attuative.

Prescrizioni operative

L'adattamento degli ambienti interni per il recupero degli edifici alle esigenze funzionali di utilizzo e per l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari nonché il consolidamento con sostituzione dei seguenti elementi strutturali degradati: murature portanti sia esterne che interne; solai e volte, scale; tetto, sono subordinati all'attuazione del complesso delle operazioni di cui alle successive lettere A) e B) ed ai vincoli di cui alle successive lettere C) e D), ferma restando l'inammissibilità di modifiche volumetriche all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo:

A) restauro degli aspetti architettonici e/o ripristino alle forme e ai tipi originari delle parti alterate dell'organismo edilizio attraverso:

- restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni;
- restauro o ripristino degli ambienti interni di particolare pregio;
- ricostruzione filologica di parti storiche o documentarie dell'edificio parzialmente crollate, utilizzando materiali aventi simili caratteristiche di quelli originari;
- ripristino degli elementi di originaria caratterizzazione dell'organismo edilizio, quali partitura delle finestre, tipo di copertura, particolari elementi di finitura;
- conservazione o ripristino dell'impianto distributivo – organizzativo originale;
- ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- conservazione o ripristino degli spazi liberi attraverso il mantenimento della forma, della dimensione e dei rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri.

B) demolizione, senza ricostruzione, degli elementi estranei quali la superfetazione ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento urbano.

C) e' fatto obbligo di conservare la posizione o la quota dei seguenti elementi:

- murature portanti esterne ed interne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto: non sono ammesse pendenze delle falde diverse rispetto a quelle originarie dell'organismo edilizio originale e degli ampliamenti organici dello stesso.

Gli elementi di cui al precedente punto C) sono soggetti esclusivamente ad operazioni di consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili.

D) i parametri edilizi che regolano l'intervento saranno i seguenti:

- l'altezza massima non può essere superiore a quella originaria computata senza tenere conto di soprastrutture o sopraelevazioni

incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

- le distanze minime tra edifici nonché le distanze minime dalle strade e dai confini saranno quelle risultanti dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- e' ammessa la riapertura di finestre originariamente esistenti;
- il rapporto massimo di copertura sarà quello risultante dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario;
- il numero di piani fuori terra non può essere variato.

Modalità attuative.

Gli interventi di restauro scientifico si attuano attraverso permesso di costruire previo parere della soprintendenza ai monumenti.

ART. 16 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (A2)

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo valgono le seguenti prescrizioni operative e modalità attuative.

Prescrizioni operative

L'adattamento degli ambienti interni per il recupero degli edifici alle esigenze funzionali di utilizzo e per l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari, nonché il consolidamento con sostituzione dei seguenti elementi strutturali: murature portanti esterne ed interne; solai e volte; scale; tetto, sono subordinati all'attuazione del complesso delle operazioni di cui alle successive lettere A) e B) ed ai vincoli di cui alle successive lettere C) e D), ferma restando l'inammissibilità di modifiche volumetriche che all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo:

A) restauro degli aspetti architettonici e/o ripristino delle parti alterate dell'organismo edilizio e cioè:

- restauro e ripristino dei fronti esterni e interni: per questi ultimi sono ammesse parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi che possano costituire caratterizzazione architettonica;
- ripristino degli elementi di originaria caratterizzazione dell'organismo edilizio quali partitura delle finestre, tipo di copertura, particolari elementi di finitura;
- conservazione degli spazi liberi attraverso il mantenimento della forma, della dimensione e dei rapporti fra unità edilizia ed aree scoperte, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini i chiostri.

B) demolizione, senza ricostruzione, degli elementi estranei quali le superfetazioni ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento urbano. La demolizione di detti elementi concorre al servizio dell'abitazione.

C) e' fatto obbligo di conservare con la posizione o la quota i seguenti elementi:

- murature portanti esterne ed interne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto: non sono ammesse pendenze delle falde diverse rispetto a quelle originarie.

sono ammesse per gli elementi di cui al precedente punto c) operazioni di consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili.

D) i parametri edilizi che regolano l'intervento saranno i seguenti:

- l'altezza massima non può essere superiore a quella originaria computata senza tenere conto di soprastrutture o sopraelevazioni incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- Le distanze minime tra edifici nonché le distanze minime dalle strade e dai confini saranno quelle risultanti dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'apertura di finestre al di fuori del c.s.. E' ammessa solo nel caso che tra la parete finestrata e quella (o quelle) di edifici antistanti intercorra una distanza minima assoluta di mt. 10.00;
- il rapporto massimo di copertura sarà quello risultante dalle operazione di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- il numero di piani fuori terra non può essere variato.

Nel recupero delle attrezzature rurali dovranno essere osservati i seguenti vincoli: non sarà ammessa la traslazione dei solai ovvero la sostituzione di elementi strutturali esistenti con altri di diverso tipo.

L'apertura sui fronti di finestre o porte deve garantire unitarietà nel prospetto.

Modalità attuative

L'intervento oggetto del presente articolo si attua di norma attraverso permesso di costruire .

Gli interventi oggetti del presente articolo sono subordinati alla redazione di uno S.U.E. quando si attuino le operazioni di cui al punto i b) con realizzazioni di aree scoperte superiori a mq 100; l'obbligo al S.U.E. e' esteso alle operazioni di cui al punto II) del presente articolo qualora, con l'intervento stesso, si realizzino nuove unità immobiliari.

ART. 17 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A3)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi, che hanno per oggetto la conservazione dei principali elementi compositivi, tipologici e della tecnologia edilizia, comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia valgono le seguenti prescrizioni operative e modalità attuative.

Prescrizioni operative

L'organizzazione distributiva degli ambienti interni, per il recupero degli edifici alle esigenze funzionali di utilizzo e per l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari e di nuovi elementi strutturali, nonché il consolidamento con sostituzione di "murature portanti e interne"; solai e volte, scale, tetto, sono subordinati all'attuazione del complesso di operazioni di cui alle successive lettere A) e B) ed ai vincoli di cui alle successive lettere C), D) ed E), ferma restando l'inammissibilità di modifiche volumetriche all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo:

A) ricostruzione degli impianti e cioè:

- conservazione degli spazi liberi attraverso il mantenimento della forma, della dimensione e dei rapporti esistenti fra unità edilizia ed aree scoperte; tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostrini;

B) demolizione, senza ricostruzione, degli elementi estranei quali le superfetazioni ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento urbano.

La demolizione di detti elementi concorre all'opera di risanamento funzionale e formale e alla dotazione di aree al servizio della residenza.

C) e' fatto obbligo conservare con la posizione originaria i seguenti elementi strutturali:

- murature portanti esterne ed interne;

- Tetto: non sono ammesse pendenze delle falde, differenti rispetto a quelle originarie.

Sono ammesse, per gli elementi di cui al precedente punto c), operazioni di consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili.

D) i parametri edilizi che regolano l'intervento saranno i seguenti:

- l'altezza massima non può essere superiore a quella originaria, sempre salvi gli adeguamenti di cui alla lettera E).

Nelle trasformazioni di fabbricati l'altezza massima non può superare quella degli edifici circostanti.

Per gli impianti produttivi ubicati in zona propria, l'altezza massima e' quella stabilita nelle "prescrizioni specifiche" attinenti l'area; per gli impianti produttivi in zona impropria e' quella esistente o quella eventualmente stabilita nelle prescrizioni specifiche attinenti l'area.

Per gli impianti produttivi in zona propria le distanze minime inderogabili tra edifici, nonché le distanze dalle strade e dai confini sono quelle stabilite nelle "prescrizioni specifiche" attinenti l'area.

- la riapertura di finestre originariamente esistenti o la nuova apertura al di fuori del centro storico, e' ammessa solo nel caso che tra la parete finestrata e quella (o quelle) di edifici antistanti intercorra una distanza minima assoluta di mt. 10.00 .

Per gli impianti produttivi in zona impropria valgono i precedenti disposti.

Per gli impianti produttivi in zona propria l'apertura di nuove finestre e' consentita quando intercorre la distanza minima assoluta non inferiore alla distanza minima tra edificio stabilita per l'area, nelle "prescrizione specifiche".

- il rapporto massimo di copertura sarà quello risultante dalle operazione di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

Per le aziende industriali, artigianali, commerciali, agricole esistenti, ubicate in zona propria che oltre all'intervento di cui al presente art. 17.

E) potranno dove occorra:

- essere ammesse nuove aperture onde soddisfare i requisiti di soleggiamento e aereazione;

- essere aumentata la quota di imposta del tetto, laddove ciò risulti necessario ai fini dell'adeguamento delle altezze dei locali abitabili esistenti sino al raggiungimento di mt 2.70.

Tale quota non potrà, di norma, essere superiore a quella degli edifici circostanti.

Nel recupero delle attrezzature rurali e' consentito un incremento di altezza della attrezzatura in misura comunque non superiore a mt. 2.00; l'inserimento di nuovi elementi strutturali di collegamento orizzontale, quali i solai, ovvero la traslazione degli stessi; l'inserimento dei nuovi elementi strutturali di collegamento verticale. Le nuove aperture sui fronti esterni ed interni devono garantire unitarietà nel prospetto.

Modalità attuative

Gli interventi oggetto del presente articolo sono subordinati alla redazione di uno S.U.E. quando si attuino le operazioni di cui al punto I) con realizzazione di aree scoperte superiori a mq. 100.00; l'obbligo al S.U.E. e' esteso alle operazioni di cui al punto II) del presente articolo qualora con l'intervento si realizzino nuove unità immobiliari.

L'indagine geotecnica (e geologica nelle zone ove prescritta) può essere omessa negli interventi di ristrutturazione qualora non vengano alterate le condizioni tensionali sull'insieme struttura-terreno e l'edificio in esame presenti condizioni generali di sufficiente conservazione ed efficacia.

All'uopo sarà cura del progettista produrre apposita attestazione (possibilmente con corredo fotografico) sulle condizioni di conservazione ed efficacia delle strutture portanti; detta attestazione potrà essere prodotta come elaborato indipendentemente oppure conglobata nella relazione tecnica di progetto quale capitolo introduttivo e propedeutico alla valutazione dell'intervento in progetto.

Nei casi in cui il progettista non sia in possesso delle competenze professionali per valutare la struttura portante dell'edificio oggetto di intervento la valutazione di cui sopra, l'attestazione in disamina dovrà essere redatta da altro tecnico progettista opportunamente abilitato per lo specifico tipo di struttura da verificare.

Peraltro si precisa che modifiche all'assetto tensionale struttura-terreno possono prodursi per scavi di sottofondazione, per aumenti del carico statico sulle strutture fondazionali (dovuti ad esempio alla realizzazione di nuove volumetrie in elevazione), nonché a seguito dell'esecuzione di scavi e/o riporti di entità non trascurabile in prossimità dei fabbricati.

Per le opere provvisorie verranno richiesti accertamenti geotecnici qualora le stesse determinino sovraccarichi significativi su strutture esistenti, o comportino situazioni di pericolo per la pubblica incolumità.

ART. 18 RICOSTRUZIONE (A4)

Gli interventi di ricostruzione hanno per obiettivo la riedificazione previa demolizione, di fabbricati la cui situazione di elevato degrado statico, documentata fotograficamente e con relazione tecnico – finanziaria, rende impossibile ovvero antieconomico il recupero a mezzo di interventi diversi rispetto a quello del presente articolo.

Gli edifici indicati negli allegati tecnici come di pregio monumentale o storico ambientale sono esclusi dal presente intervento.

Il presente intervento, nel caso di impianti produttivi e fabbricati rurali in zone propria utilizzati in funzione della conduzione del fondo e' consentito senza che si debbano accertare situazioni di impossibilità del recupero o antieconomicità; la documentazione fotografica e' comunque necessaria.

Prescrizioni operative

Valgono le seguenti norme:

I) La realizzazione dell'intervento di ricostruzione e' subordinata all'attuazione del complesso delle operazioni di cui alle lettere A) e B) ed ai vincoli di cui alle successive lettere C) e D), ferma restando l' 'inammissibilità' di modifiche volumetriche rispetto all'organismo edilizio originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.

A) conservazione degli spazi liberi attraverso il mantenimento della forma della dimensione e dei rapporti esistenti fra unità edilizia ed aree scoperte: tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

B) demolizione, senza ricostruzione, degli elementi estranei quali le superfetazioni ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento urbano.

La demolizione di detti elementi concorre all'opera di risanamento funzionale e formale e alla dotazione di aree al servizio dell'abitazione.

C) nelle operazioni di ricostruzione e' fatto obbligo di mantenere:

- la sagoma originaria dell'edificio
- le pendenze delle falde

D) i parametri edilizi che regolano gli interventi saranno i seguenti:

- l'altezza massima non può essere superiore a quella originaria.

Per gli impianti produttivi ubicati in zona propria, l'altezza massima e' quella stabilita nelle "prescrizioni specifiche" attinenti l'area.

- Le distanze minime tra edifici dalle strade e dai confini saranno quelle risultanti dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

Per gli impianti produttivi in zona propria, le distanze minime inderogabili tra edifici, nonché le distanze dalle strade e dai confini, sono quelle stabilite nelle "prescrizione specifiche" attinenti l'area.

- l'apertura di finestre, ad eccezione del centro storico, e' ammessa solo nel caso che tra la parete finestrata e quella (o quelle) di edifici antistanti intercorra una distanza minima assoluta di mt. 10.00.

Per gli impianti produttivi in zona propria l'apertura di nuove finestre e' consentita quando intercorre la distanza minima assoluta non inferiore alla distanza minima tra edificio, stabilita per l'area, nelle "prescrizione specifiche" di area.

- il rapporto massimo di copertura sarà quello risultante dalle operazioni di eliminazioni di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

- il numero di piani fuori terra non può essere variato.

Modalità attuative

L'intervento di ricostruzione si attua esclusivamente con S.U.E..

Per i fabbricati rurali in zona propria, utilizzati in funzione della conduzione del fondo, l'intervento si attua con permesso di costruire .

ART. 19 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (A5)

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

Le prescrizioni operative per gli interventi di nuova costruzione sono:

- 1) volumetria massima ammissibile: in funzione dell'area;
- 2) rapporto massimo di copertura: in funzione dell'area;
- 3) altezza massima ammissibile: in funzione dell'area;
- 4) distanze minime inderogabili:
 - da strade: in funzione dell'area;
 - da confini: in funzione dell'area;
 - da fabbricati: in funzione dell'area;
- 5) piani fuori terra massimi ammessi: in funzione dell'area;
- 6) parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc.

In ogni caso, tutte le operazioni devono essere attuate in modo da richiamare per forma, disegno architettonico, tipologia e materiali, i motivi architettonici, tipologici e ambientali caratterizzanti il patrimonio edilizio comunale.

Modalità attuative

L'intervento di ristrutturazione urbanistica si attua esclusivamente con S.U.E. che, per il centro storico, sarà obbligatorio il "piano particolareggiato".

ART. 20 AMPLIAMENTO (A6)

Si considerano ampliamenti, gli interventi che producono aumenti della volumetria o della superficie utile, non superiori al 30% dell'esistente.

Nella presente definizione rientrano tra gli ampliamenti, anche le sopraelevazioni.

Prescrizioni operative

Le prescrizioni operative per gli interventi di ampliamento sono:

- Volumetria massima ammissibile: in funzione dell'area;
- Rapporto massimo di copertura: in funzione dell'area;
- Altezza massima ammissibile: in funzione dell'area;
- Distanze minime inderogabili:
 - Da strade: in funzione dell'area
 - Da confini: in funzione dell'area;
 - Da fabbricati: in funzione dell'area;
- Piani fuori terra max ammessi: in funzione dell'area.

In ogni caso, tutte le operazioni, devono essere attuate in modo da garantire unitarietà nei prospetti; altresì l'ampliamento si deve configurare come organico al fabbricato esistente.

Modalità attuative

Gli interventi di ampliamento si attuano con permesso di costruire .

ART. 21 NUOVA COSTRUZIONE (A7)

Gli interventi di nuova costruzione sono quelli volti a realizzare una costruzione interamente nuova, anche se sorga su un'area risultante da demolizione.

Le prescrizioni operative per gli interventi di nuova costruzione sono:

- 1) volumetria max ammissibile: in funzione dell'area
- 2) rapporto massimo di copertura: in funzione dell'area
- 3) altezza massima ammissibile: in funzione dell'area
- 4) distanze minime inderogabili:
 - da strade: in funzione dell'area
 - da confini: in funzione dell'area
 - da fabbricati: in funzione dell'area
- 5) piani fuori terra max ammessi: in funzione dell'area

6) parcheggi privati: quantità 1mq/10 mc

In ogni caso, tutte le operazioni devono essere attuate in modo da garantire che l'involucro esterno richiami per forma, disegno architettonico, tipologia e materiali, i motivi architettonici, tipologici e ambientali caratterizzanti il patrimonio edilizio comunale, salvo per le attrezzature rurali che devono comunque inserirsi armonicamente con il contesto ambientale.

Modalità attuative.

L'intervento oggetto del presente articolo si attua di norma con permesso di costruire .

Per l'attuazione dell'intervento di nuova edificazione e' prescritta la formazione del S.U.E. quando l'area su cui si attua l'intervento non e' completamente fornita di opere di urbanizzazione primaria oppure quando e' direttamente interessata dalla previsione di opere di urbanizzazione secondaria.

Per la realizzazione di nuovi fabbricati si dovranno produrre le indagini geotecniche e geologiche che dovranno essere rivolte alla fattibilità dell'opera sia alla corretta realizzazione delle strutture di fondazione in relazione alle caratteristiche meccaniche dei terreni e alle sollecitazioni trasmesse dalle strutture di elevazione.

Per le fondazioni di opere speciali, le presenti norme devono essere integrate con quanto prescritto nelle norme specifiche.

L'opera di fondazione essenzialmente deve avere i seguenti requisiti:

- lo stato tensionale indotto nel terreno deve essere compatibile con le caratteristiche di resistenza del terreno stesso, nella situazione iniziale ed in quelle che potranno presumibilmente verificarsi nel tempo;
- gli spostamenti delle strutture di fondazione devono essere compatibili con i prefissati livelli di sicurezza e con la funzionalità delle strutture di elevazione;

- deve essere tenuta in debito conto l'influenza che l'opera in progetto può avere su fondazioni e su costruzioni esistenti nelle vicinanze.

Il progetto deve comprendere i risultati delle indagini, rilievi, studi atti ad individuare e valutare i fattori che possono influire sul comportamento della fondazione; la verifica di stabilità del complesso opera-terreno; la previsione dei cedimenti e del loro andamento nel tempo; la scelta dei procedimenti costruttivi; le verifiche delle strutture e delle opere di fondazione.

I rilievi e le indagini da effettuare hanno lo scopo di accertare la costruzione del sottosuolo e delle relative proprietà fisico-meccaniche e la presenza, anche solo temporanea, di acque sotterranee.

Nel caso di modesti manufatti non destinati a fini abitativi che ricadono in zone già note, le indagini in sito ed in laboratorio possono essere ridotte od omesse, sempre che sia possibile procedere alla caratterizzazione dei terreni sulla base di dati e di notizie raccolti mediante indagini precedenti eseguiti su terreni simili ed in aree adiacenti.

Se la nuova costruzione è prevista su pendio aventi indicativamente pendenza superiore a 10°, dovranno essere effettuate specifiche verifiche di stabilità analitiche del versante nelle condizioni pre e post opera secondo quanto previsto al punto G. del D.M.

Per i fabbricati di nuova edificazione e/o per gli ampliamenti di quelli esistenti è auspicabile la specifica progettuale del sistema di intercettazione e smaltimento delle acque superficiali presenti nel contesto periferico; tale specifica è irrinunciabile nel caso che i sedimi ricadono nelle Classi II e III.

Eventuali locali interrati devono essere preventivamente analizzati e dichiarati compatibili sotto i profili idrologico e idrogeologico.

Per quanto riguarda i fronti di scavo necessari per l'insediamento dell'opera e delle relative fondazioni si rimanda alle prescrizioni indicate al punto G.3 del D.M. LL.PP. 11/03/1988 n° 47.

ART. 23 "ZONE DI P.R.G.C. ai sensi della C.P.G.R. 7/LAP

Nelle aree soggette a dissesto e esondabili indicate nella tavola di P.R.G. in scala 1:5000 non sono ammesse nuove costruzioni nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria.

Sono ammessi solo gli interventi compatibili con la classe di appartenenza . Pertanto è esclusa la possibilità di realizzare nuove costruzioni finalizzate a destinazioni e tutti gli interventi non compatibili con la classe di pericolosità elevata.

Classe II

Porzioni di territorio caratterizzate da moderata pericolosità geologica, geomorfologica e idrogeologica, annullabile o minimizzabile con interventi localizzati al singolo lotto edificatorio e/o nell'immediato intorno circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la sospensione all'edificabilità.

Gli interventi sia pubblici, sia privati, così come sopra definiti possono essere ammessi nel rispetto delle prescrizioni del D.M. LLPP 11/03/1988 n°47. E' prescritta oltre alla relazione geotecnica, anche la relazione geologica, per le opere ricadenti in tutte le sezioni oggetto del D.M. indicato.

- **Sottoclasse IIA**

Aree potenzialmente interessabili da problematiche legate all'evoluzione geomorfologica dei versanti e/o con angolo di elevazione del pendio compreso fra 10° e 30°.

Per le aree appartenenti a questa Classe la realizzazione di interventi di sostituzione, ricostruzione e nuova edificazione è subordinata ad uno studio geomorfologico e geotecnico di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 11/03/1988 e successive circolari esplicative, comprendente:

- rilievo geomorfologico di dettaglio;
- indagine geognostica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e del substrato coinvolto (punto G.2.2 del D.M. 11.3.1988);
- analisi di stabilità del versante in situazione naturale e del complesso versante-intervento, condotta secondo le metodologie ritenute idonee alle problematiche emerse (punto G.2.3 del D.M. 11.3.1988);
- verifica di compatibilità ed analisi degli interventi previsti (punto G.2.4 del D.M. 11.3.1988).

Gli interventi di particolare impatto sull'assetto geomorfologico, comportanti la realizzazione di insiemi di manufatti, dovranno essere valutati, in via preliminare, da una verifica di fattibilità delle opere su grandi aree secondo quanto previsto al punto H del D.M. 11/03/1988 e successive circolari esplicative.

Per gli interventi di cui all'art. 56 comma 1 della L.R. 56/77 e s.m.i., lo studio di cui al primo paragrafo del presente comma può essere ridotto sulla base di esigenze di accertamento geomorfologico e geotecnico dichiarate necessarie e sufficienti da tecnico abilitato mediante asseverazione ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale.

- **Sottoclasse IIB**

Aree interessate, o prevalentemente interessate, da problemi legati all'assetto idrologico o idrogeologico dei corsi d'acqua, o di altre acque superficiali.

La realizzazione di interventi di sostituzione, ricostruzione e nuova edificazione nelle aree della presente Classe deve prevedere misure atte a minimizzare le conseguenze di un possibile evento alluvionale, quali la limitazione nel numero dei piani interrati e il divieto di realizzare impianti tecnologici (es. riscaldamento e condizionamento) nei locali interrati e/o adottare soluzioni tecniche alternative di cui sia accertata l'idoneità.

La fattibilità degli interventi dovrà essere verificata da una relazione geologico tecnica da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'intervento; sarà necessario eseguire:

- rilievo geomorfologico di dettaglio
 - indagine geognostica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni ed alla presenza di acque sotterranee;
- schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.

Classe III

Porzioni di territorio con elementi di pericolosità geologica, geomorfologica ed idrogeologica tali da sconsigliarne l'utilizzo qualora inedificate e costituire fonte di rischio per le urbanizzazioni esistenti.

Di norma non sono ammessi interventi sia pubblici, sia privati se non finalizzati alla sistemazione idrogeologica, alla tutela del territorio ed alla difesa del suolo. Ove non ri-ubicabili, sono esclusivamente realizzabili gli interventi e le opere di cui all'art.31 della L.R. 56/77, ossia le sole opere previste da Piano Territoriale che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità e quelle attinenti al regime idraulico, alla derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione, con autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale, previa verifica di compatibilità con la tutela dei valori ambientali e con i caratteri geomorfologici delle aree.

Interventi ed opere, anche se di esclusivo riassetto territoriale, devono essere progettati ed eseguiti con scrupolosa osservanza delle prescrizioni del D.M. LLPP 11/03/1988 n° 47. E' prescritta oltre alla relazione geotecnica, anche la relazione geologica, per tutte le opere ricadenti nelle sezioni oggetto del D.M. indicato.

1) Sottoclasse IIIA

Aree inedificate con angolo del pendio superiori a 35° e/o con problematiche geologiche geomorfologiche legate alla stabilità dei versanti, non minimizzabili con interventi limitati al singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo dello stesso.

Sono aree inedificabili.

Eventualmente ammessi edifici per attività agricole connesse alla conduzione aziendale, non altrimenti collocabili.

Per quanto riguarda i fabbricati isolati esistenti ricadenti in questa sottoclasse, a condizione che non siano interessati da processi di instabilità in atto, sono consentite trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc...

All'interno delle aree appartenenti a questa Classe è vietato realizzare nuove costruzioni; sono ammessi unicamente gli interventi di sistemazione idrogeologica e riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio esistente per rimuovere o contenere gli elementi di rischio esistenti.

Subordinatamente ad uno studio di compatibilità geomorfologica comprensivo di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio, compresa la valutazione dell'effetto delle impermeabilizzazioni al fine di non provocare negative variazioni dei tempi di corrivazione delle acque, nonché ad eventuali conseguenti prescrizioni di interventi atti alla loro mitigazione, è consentita la realizzazione di:

- opere di urbanizzazione
- risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti funzionali di edifici preesistenti

- Sono altresì ammessi: cambi di destinazione d'uso e modesti ampliamenti, nonché piccole pertinenze finalizzati a limitati adeguamenti funzionali delle abitazioni ed insediamenti produttivi esistenti che non comportino un significativo aumento del rischio;
 - trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
 - opere di demolizione e i reinterri non funzionali alla successiva attività costruttiva, gli interventi idraulici e quelli di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico nel rispetto del D.M. 11/03/1988;
 - opere infrastrutturali primarie ed impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale di competenza degli Organi Statali, regionali o di altri Enti Territoriali;
 - interventi finalizzati alla destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero nonché le opere consentite nelle aree a verde privato solo se compatibili con la classe di appartenenza pertanto è esclusa la possibilità di realizzare nuove edificazioni finalizzate a tali destinazioni e tutti gli interventi non compatibili con una classe di pericolosità elevata.
 - nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per l'attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Gli edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola.

Si ritengono possibili le costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per l'attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, in assenza di alternative praticabili, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano.

Si esclude in ogni caso la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambiti di dissesti attivi I.s., in settori interessati da processi distruttivi torrentizi o di conoide, in aree nelle quali si rilevano evidenze di dissesto incipienti.

La fattibilità di tali costruzioni deve essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE e dal D.M.11/03/88.

La fattibilità degli interventi, che comunque non dovranno aumentare il rischio del contesto in cui interagiscono, dovrà essere verificata e accertata, come detto, da uno studio geomorfologico, idrogeologico comprensivo di indagini geotecniche ai sensi della normativa vigente (D.M. 11.03.1988); la progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici mirati alla riduzione e mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità esistenti.

A tal fine dovrà comunque essere valutato l'effetto delle impermeabilizzazioni al fine di non provocare negative variazioni dei tempi di corrivazione delle acque.

Per le aree ricadenti all'interno della perimetrazione dei dissesti, quindi, (Classe IIIa dis.) si esclude la possibilità di realizzare nuove costruzioni (anche edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale).

La stessa considerazione vale per le aree di fondovalle caratterizzate da dissesto attivo (ovvero le aree caratterizzate dal codice Ee_A).

In relazione al PAI, adottato in data 26 Aprile 2001 con Deliberazione n° 18/2001 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, all'interno della perimetrazione delle aree in dissesto e delle aree di dinamica torrentizia con pericolosità molto elevate ed elevata, così come modificate ed individuate dalla presente variante, la normativa associata dovrà comunque essere compatibile con quanto riportato nelle norme di attuazione (art.9) del PAI stesso.

2) Sottoclasse IIIB4

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

ART. 24 VINCOLO AI SENSI DELLA L. 1089/39, 1497/39 e 431/85

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi della legge 1/6/39 n. 1089 circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui e stabili vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta della soprintendenza dei beni ambientali e architettonici del Piemonte.

Le aree boscate delimitate con opportuna retinatura sulla tavola 3.3.c – Sviluppo del PRGC comprendente l'intero territorio – scala 1:5000 sono poste sotto tutela ambientale nel rispetto dei criteri di legge secondo i disposti del DL.vo 227/2001 e dell'art. 142 del DL.vo 42/2004.

La legge regionale di riferimento è la L.R. 03/04/1989, n° 20 "Norme in materia di tutela di beni culturali, ambientali e paesistici".

Al fine della tutela dei beni ambientali, attualmente sottoposti alle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio, approvato con D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 smi. chiunque voglia intraprendere nei territori, o sui beni immobili dichiarati di notevole interesse pubblico, ai sensi del R.D. 29/06/1939, n° 1497 e dell'art.9 della L.R. 05/12/1977, n° 56 e s.m.i., nonché inclusi nelle categorie di cui all'art. 1 della L. 08/08/1985, n° 431, lavori che possano modificarne, o alterarne lo stato fisico, o l'aspetto, deve astenersi dall'iniziare i lavori sino a che non abbia ottenuta l'autorizzazione ai sensi della presente legge.

Non è richiesta l'autorizzazione, di cui all'art. 7 del R.D. 29/06/1939, n° 1497, per i seguenti interventi:

a) la manutenzione ordinaria, straordinaria, il consolidamento statico, il restauro ed il risanamento conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;

b) le seguenti operazioni silvo-colturali previste nelle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale, da far valere anche nei territori non sottoposti al vincolo di cui al R.D. 30/12/1923 n° 3267, fatta eccezione per il taglio raso di boschi di alto fusto per qualsiasi superficie e del taglio raso di boschi cedui per superfici superiori ai 10 ettari:

- rimboschimenti, arboricoltura da legno, operazioni di fronda e di potatura necessarie per le attività agricole;
- opere antincendio, ivi incluse le piste tagliafuoco;
- lavori di difesa forestale e quelli connessi di regimazione dei corsi d'acqua,
- interventi di sistemazione idrogeologica delle pendici, di conservazione del suolo e di drenaggio delle acque sotterranee e relativa bonifica;

c) le attività agricole e pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed opere civili e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;

d) la posa di cavi e tubazioni interrati per le reti di distribuzione dei servizi di pubblico interesse ivi comprese le opere igienico sanitarie che non comportino il taglio, od il danneggiamento di alberature, od il taglio di boschi, la modifica permanente della morfologia dei terreni attraversati, né la realizzazione di opere civili ed edilizie fuori terra;

e) gli interventi previsti nei Piani di Assesamento forestale e nei Piani Naturalistici dei Parchi e Riserve naturali diretti alla conservazione, alla tutela e al ripristino della flora e della fauna.

Nelle zone comprese negli elenchi di cui alla R.D. 29/06/1939, n° 1497 e nelle categorie di cui alla L. 08/08/1985, n° 431, sono subdelegate ai Comuni, purchè dotati di Piano Regolatore Generale approvato ai sensi della L.R. 05/12/1977, n° 56 e ss mm ed ii, le funzioni amministrative riguardanti il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art.7 della R.D. 29/06/1939, n° 1497, per gli interventi ed alle condizioni qui di seguito specificati:

a) opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ivi comprese quelle relative a impianti tecnologici esistenti e connesse strutture e volumi tecnici;

b) opere di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazioni edilizie anche con demolizioni di strutture edilizie e loro pertinenze quando non comportino l'abbattimento totale del manufatto;

c) impianti tecnici al servizio di edifici esistenti;

d) interventi ed opere costituenti lotti esecutivi di progetti generali già autorizzati dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art. 82 del D.P.R. 24/07/1977 n° 616, salvo esplicita riserva in contrario contenuta nell'autorizzazione regionale;

e) occupazione temporanea di suolo pubblico o privato con depositi, serre, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizione a cielo libero di veicoli o merci in genere, coperture presso-statiche per attrezzature sportive, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione purchè ciò non comporti movimenti di terra;

f) trivellamento di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere escluse quelle minerali e termali nonché la ristrutturazione ed ammodernamento dei canali irrigui;

g) monumenti ed edicole funerarie nei limiti delle zone cimiteriali;

h) ogni altro tipo di intervento normato dai Piani Paesistici, dai Piani dell'Area e dai Piano di Intervento di Parchi e Riserve Naturali istituiti ai sensi della L.R. 04/06/1975, n° 43 e s.m.i., dai Piani dell'Area di Parchi nazionali, dai Piani Naturalistici e dai Piani di Assesamento Forestale. Tali interventi dovranno comunque essere conformi alle norme, alle prescrizioni ed agli indirizzi contenuti nei Piani medesimi.

Ai Comuni dotati di Piano Regolatore Generale adottato, od approvato ai sensi della L.R. 05/12/1977, n° 56 s.m.i. sono subdelegate le funzioni riguardanti il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art.7 del R.D. 29/06/1939, n° 1497 per gli interventi qui di seguito specificati:

a) posa in opera di cartelli, insegne e di altri mezzi di pubblicità nei limiti di cui all'art. 14, 1° comma, R.D. 29/06/1939, n° 1497;

b) le opere complementari quali cancellate, muri di recinzione, muri di contenimento del verde privato opere di arredo e di illuminazione urbane;

c) tinteggiature e ritinteggiature delle fronti degli immobili esistenti, o di parti di essi.

Interventi al Castello ed al Mulino :

Il Castello è vincolato ai sensi della Legge 1.6.39 N. 1089 ora Codice dei beni culturali e del paesaggio, approvato con D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 s.m.i. pertanto tutti gli interventi ad esso relativi ed alle opere in terreni attigui e stabili sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

Gli interventi relativi al mulino ed i fabbricati di pertinenza saranno preventivamente autorizzati dalla Commissione 91 bis della L.R. 56/77 o da quella locale sulla base delle rispettive competenze ai sensi della LR 32/2008 per l'adeguamento al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 s.m.i.

ART. 25 OPERE DI CONSOLIDAMENTO E PROTEZIONE

Ove si verifichi la necessità, il consiglio comunale può con propria deliberazione individuare aree soggette ad opere di protezione e consolidamento, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.; dalla data di esecutività della deliberazione non possono essere eseguiti interventi edilizi di ogni e qualsiasi specie fino all'esecuzione delle opere di consolidamento e protezione.

Per la tutela delle risorse idriche sotterranee nelle aree "ARAP1" - aree di ricarica degli acquiferi profondi come definite dalla Tavola 1B del PTP, sono esclusi usi del suolo od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante.

Dette aree sono inedificabili ed è fatto divieto di effettuare lo spandimento di letame e di liquami di provenienza zoologica.

ART. 26 VINCOLO IDROGEOLOGICO

All'interno delle zone soggette a vincolo idrogeologico configurabili con la definizione di bosco ai sensi dell'art. 1 della LR 45/89, boscate con piante di alto fusto o soggette a rimboscimento, normate ai sensi dell'art. 30 della LR 56/77 e smi, al fine di salvaguardare le funzioni di salubrità ambientale e di difesa dei terreni, sono vietate nuove costruzioni ed urbanizzazioni.

Gli interventi e le attività da eseguire nelle zone soggette a vincolo per scopi idrogeologici di cui al R.D. 30/12/1923, n°3267, che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo sono subordinati all'ottenimento di provvedimento autorizzativo ai sensi della L.R. 09/08/1989 n°45 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici" a cui si rimanda.

a) gli interventi di manutenzione, anche straordinaria, di strade, di ferrovie, di piste agro-silvo-pastorali, nonché di strutture relative a sistemi di trasporto pubblico, ivi compresi gli impianti funiviari e di risalita, e di erogazione di pubblici servizi, esclusi i casi in cui sia previsto l'ampliamento della sezione o la rettificazione del tracciato;

b) i lavori di rimboscimento, la piantagione di alberi ed i miglioramenti forestali;

c) i lavori di mera manutenzione fondiaria a scopi agricoli o forestali e gli scavi di cui all'articolo 56, lettera h), della L.R. 05/12/1977, n° 56 e ss mm ed ii, effettuate da conduttore agricolo su terreni in attuazione di coltivazione, sempre che gli stessi comportino un volume di scavi inferiore a 50 metri cubi, e non siano finalizzati alla trasformazione di boschi in altra qualità di coltura o di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione;

d) le opere di cui all'articolo 56, lettera g), della L.R. 05/12/1977, n°56 e s.m.i., quali le recinzioni delle aree di pertinenza degli edifici esistenti, e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, purché tutti i predetti interventi comportino un volume di scavo inferiore a 50 metri cubi;

e) tutte le opere di pronto intervento di cui alla L.R. 28/06/1978, n°38 e s.m.i., quelle destinate a rimuovere imminenti pericoli di pubblica e privata incolumità o di interruzione di pubblico servizio.

L'autorizzazione di cui alla L.R. n° 45/89 concerne la verifica della compatibilità tra il grado di equilibrio idrogeologico del territorio e gli effetti conseguenti alla realizzazione dell'intervento in progetto, e non si riferisce agli aspetti connessi con la corretta funzionalità degli interventi, né all'adozione dei provvedimenti tecnici di sicurezza per la pubblica e privata incolumità. Anche per tale motivo l'acquisizione della relazione tecnico-amministrativa, od eventualmente la perizia di cui al punto 2, non esonerano il richiedente a produrre la documentazione geotecnica e geologica richiesta ai sensi del D.M. LLPP 11/03/1988 n° 47, che secondo quanto prescritto punto B.5 (del D.M. stesso) è obbligatoria per tutti i tipi di intervento. Peraltro sarebbe ottimale che il contenuto dell'eventuale perizia di cui sopra, venisse inglobato nella relazione geologica, richiesta ai sensi del D.M. citato, che all'uopo tratterà anche gli aspetti legati alla compatibilità tra l'equilibrio del territorio e gli effetti conseguenti alla realizzazione dell'intervento.

Si precisa che per quanto riguarda gli interventi che non necessitano dell'autorizzazione ai sensi della L.R. 45/89 (punto 3 del presente articolo), sono comunque assoggettati alle prescrizioni del D.M. LLPP 11/03/1988 n° 47 indipendentemente dai caratteri di urgenza cui dovessero eventualmente essere effettuati.

Infine si evidenzia che non tutti gli interventi che comportano un volume di scavo inferiore a 50 mc sono esenti da autorizzazione ai sensi della L.R. 45/89; infatti ad esempio tutti gli interventi che costituiscono, o sono funzionali alla realizzazione, di nuove edificazioni, anche ove i movimenti terra siano minimi, se ricadenti in zona sottoposta a vincolo idrogeologico, sono comunque soggetti ad autorizzazione per le modificazioni del suolo.

In base alla L.R. 26 aprile 2000, n°44 sono state modificate alcune competenze previste dalla L.R. 45/1989; in particolare l'art. 63 della L.R. 44/2000 prevede che sono di competenza della Regione le seguenti funzioni amministrative che richiedono l'unitario esercizio a livello regionale:

a) vincolo idrogeologico, modificazione della perimetrazione del vincolo, rilascio di autorizzazioni ai sensi della l.r. 45/1989 relative a:

1) opere sottoposte alla valutazione di impatto ambientale di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 10 agosto 1988, n.377, di competenza dello Stato;

2) impianti di risalita a fune e piste per la pratica dello sci, nonché le relative strade di accesso ed opere accessorie, quali impianti di innevamento artificiale;

interventi di cui all'art. 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n.616;

opere pubbliche di particolare interesse regionale di cui all'art. 66, comma 1, lettera i), numero 2) della L.R. 44/2000.

L'articolo 64 della L.R. 44/2000 prevede che siano trasferite alle Province le seguenti funzioni amministrative:

a) rilascio di autorizzazioni in materia di vincolo idrogeologico ai sensi della l.r. 45/1989 non riservate alla Regione e non trasferite ai Comuni dalla l.r. 44/2000;

b) attuazione a livello provinciale degli indirizzi fissati dalla Regione in materia di prevenzione dei rischi naturali.

L'articolo 65 della L.R. 44/2000 prevede che siano trasferite ai Comuni le seguenti funzioni amministrative:

a) rilascio di autorizzazioni in materia di vincolo idrogeologico ai sensi della L.r. 45/1989 relative ad interventi ed attività che comportino modifiche o trasformazione d'uso del suolo su aree non superiori a 5000 metri quadrati o per volumi di scavo non superiori a 2500 metri cubi;

b) attuazione a livello comunale degli indirizzi fissati dalla Regione in materia di prevenzione dei rischi naturali

ART. 27 OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS e dell'amministrazione provinciale, ed in particolare alla relative strade statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS o alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla osta di detti enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i. non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad eccessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o di tutela ambientale; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali statali e provinciali.

ART. 28 AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI: DISPOSIZIONI GENERALI

Il P.R.G. individua le parti di territorio l'utilizzazione delle quali e' destinata a servizi sociali.

Dette aree sono delimitate sulle tavole grafiche del P.R.G. con la simbologia per esse prevista nelle tavole di progetto; alle stesse viene attribuito specifico utilizzo attraverso l'apposita simbologia.

Le aree per servizi sociali sono le "aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse locale".

Il P.R.G. stabilisce, altresì, l'ubicazione degli impianti speciali di servizio urbano e territoriale, nonché i parametri da osservare per l'attuazione degli stessi.

I contenuti e le prescrizioni specifiche sono quelle degli articoli seguenti.

ART. 29 AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE

Il P.R.G. classifica come aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse locale:

- Le aree verdi di isolato e di arredo urbano; dette aree sono quelle previste nel P.R.G. o negli S.U.E. e con dimensione non inferiore a mq. 500 la previsione di tali aree e' finalizzata al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente urbano e l'utilizzazione di esse e' stabilita a verde di arredo e la loro sistemazione consiste nella realizzazione di tappeto erboso arredato con alberature, percorsi pedonali ed attrezzato per la sosta sediva.

Sono ammesse zone pavimentate per il gioco. La sistemazione dovrà rispettare le piante esistenti.

L'attuazione delle destinazioni d'uso specificate avviene o per intervento diretto del comune, o contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi.

Onde agevolare l'attuazione di tali destinazioni d'uso ed attrezzature il comune può procedere alla formazione di comparti di interventi delimitando il suolo di almeno due proprietà.

Le aree di isolato e di arredo urbano sono inedificabili, esse concorrono ad incrementare la dotazione degli standards minimi di cui all'art. 21 della L.R. N. 56/77, limitatamente alle aree di dimensioni unitaria superiore a 1000 mq.

Le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, devono utilizzare in via prioritaria sistemi di pavimentazione semipermeabile;

Gli accessi alle singole aree devono essere razionalmente progettati in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su viabilità di III° livello, nonché rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;

La viabilità interna, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, deve essere dotata di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;

Destinare almeno il 10% della superficie di intervento, a verde;

Le aree verdi di isolato e di arredo urbano sono cedute al comune e la loro cessione, come pure la loro sistemazione e' scomputabile dagli oneri di urbanizzazione primaria, salvo che per le aree di dimensione superiore ai 1000 mq, da considerarsi integrative ai fini dell'urbanizzazione secondaria.

Quando la dimensione e l'ubicazione delle aree da cedere, evidenzia autonome e giustificate localizzazioni di attrezzature il comune non può acquisire l'area; in tale caso gli oneri di urbanizzazione primaria sono dovuti per intero e la destinazione d'uso

dei medesimi, viene definita dallo strumento urbanistico esecutivo.

- Le aree per servizi pubblici.
Dette aree, ivi compresi gli edifici in esse ricadenti, hanno come obiettivo l'erogazione di pubblici servizi, a livello comunale.
La proprietà degli immobili, aree ed edifici dovrà essere pubblica.
L'acquisizione delle aree per servizi pubblici e degli edifici in esse ricadenti dovrà avvenire direttamente da parte del comune o di enti pubblici istituzionalmente operanti sul settore dei servizi nei modi e nelle forme di legge, ovvero potrà avvenire indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo in esecuzione e a scoppio degli oneri di urbanizzazione secondaria.
La realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G. dovrà avvenire nell'ambito dei programmi pluriennali di attuazione, con eccezione per modesti interventi di completamento di servizi esistenti.
Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili nel rispetto della normativa stabilita dalle leggi di settore. La superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere comunque superiore al 50% della superficie ad essi asservita e la densità fondiaria non potrà superare il valore di 1 mq/mq.
La dotazione di tali aree dovrà risultare garantita, come minimo per la capacità insediativa prevista in attuazione di previsioni di strumenti urbanistici esecutivi.
A tale fine dovranno essere dismesse le aree vincolate al P.R.G. e specificatamente indicate sulla cartografia di piano, con esclusione delle aree di cui alla precedente lett. A).
- Le aree di verde attrezzato.
Dette aree hanno come obiettivo la realizzazione di spazi pubblici per lo svago e il gioco attrezzato.
La sistemazione prevista per le stesse consiste in:
 - Attrezzature per adulti: alberature di alto fusto, panchine, attrezzature di copertura per la sosta, la lettura, servizi igienici;
 - Attrezzature per bambini:
 - 0-2 anni: zone pavimentate (al sole, all'ombra), zona coperta;
 - 3-5 anni: terreno eroso calpestabile, acqua, sabbia, zona coperta, zona pavimentata, attrezzature per il gioco quali altalene, scivoli, castelli di equilibrio, ostacoli, labirinto, costruzioni in legno, sedili;
 - 6-10 anni: zona pavimentata per pattinaggio, pista biciclette, area giochi;
 - attrezzature per lo sport.
- La dotazione per abitante delle aree di cui alle precedenti lettere B) e C) utili ai fini dell'osservanza degli standards minimi prescritti dalla L.R. 56/77 e s.m. ed i. e' di mq. 25.

ART. 30 IMPIANTI DI SERVIZIO URBANO E TERRITORIALE

Gli impianti di servizio urbano e territoriale possono essere realizzati anche su aree ad esse non specificatamente destinate, con la sola osservazione della distanza dai confini e dalle strade e nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- Sottostazioni elettriche: superficie coperta 1/2; ammissibili nelle aree agricole, residenziali e per impianti produttivi.
- Cabine elettriche: ammesse ovunque; qualora ricadano in area agricola, la distanza dal ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta a m. 3 mantenendo comunque, nel caso di viabilità veicolare distanza dalla mezzadria stradale non inferiore a m. 5.00 .
- Centrali telefoniche urbane: sono ammesse nelle aree agricole, nelle aree residenziali e nelle aree per impianti produttivi.

ART. 31 VARIAZIONI DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE

Ai fini di eventuali realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità si applicano i disposti del TU sulle espropriazioni per pubblica utilità del DPR 08.06.2001 n. 327 smi.

In sede di formazione del P.P.A. le specifiche destinazioni d'uso delle aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse locale indicato dal P.R.G. possono essere scambiate all'interno di aree appartenenti alla stessa sottoclasse di destinazione d'uso senza che ciò costituisca variante di P.R.G.

ART. 32 AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI: DISPOSIZIONI GENERALI

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione ed ad usi ad essa sussidiari, ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste e terziarie in genere; ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali di distribuzione, il piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva formato ai sensi

della L. 426/71, definisce la superficie massima di vendita per le diverse specializzazioni merceologiche, in riferimento alle diverse aree comunali.

In ogni caso nel capoluogo, nelle aree a destinazione residenziale non comprese nel centro storico, la superficie utile destinata all'esercizio di attività commerciali al minuto non potrà essere inferiore a mq 50 per ogni intervento, salvo diversa indicazione del piano commerciale.

Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino a orto, o lastricate, in esse non e' comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto.

Le principali classi di aree residenziali sono:

- Aree edificate di interesse ambientale;
- Aree di utilizzo funzionale del patrimonio edilizio esistente;
- Aree a capacità insediativa esaurita;
- Aree per edilizia economica popolare.

I contenuti e le prescrizioni specifiche sono quelli degli articoli seguenti.

ART. 33 AREE EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE

Il P.R.G. delimita le parti di territorio che presentano, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., caratteristiche storiche- artistiche e documentarie.

Dette aree hanno valore di zona di recupero e sono individuate dalla delimitazione del centro storico.

Nelle operazioni di recupero i vani su terrapieno non potranno avere destinazione residenziale.

ART. 34 CENTRO STORICO

Il centro storico e' delimitato sulle tavole grafiche del P.R.G. con la apposita simbologia.

Destinazioni d'uso.

Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizi ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste e terziarie in genere.

Le destinazioni d'uso in atto sono confermate; sono consentite variazioni della destinazione d'uso.

I fabbricati utilizzati come attrezzature rurali possono essere recuperati alla destinazione d'uso abitativa quando il tipo di intervento previsto consenta le operazioni necessarie per il diverso utilizzo.

Per i vani su terrapieno e' consentito il cambiamento della destinazione abitativa ad altre destinazioni d'uso, sempre però connesse con la residenza o ad essa compatibile.

In relazione al tipo di intervento previsto per il fabbricato, saranno consentiti gli adattamenti per i nuovi utilizzi.

Interventi ammessi

gli interventi ammessi per gli edifici residenziali nel centro storico, sono:

MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	- A0 (ART. 14 N.D.A.);
RESTAURO SCIENTIFICO	- A1 (ART. 15 N.D.A.);
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	- A2 (ART. 16 N.D.A.);
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	- A3 (ART. 17 N.D.A.).

A ciascun edificio e' attribuito uno specifico tipo di intervento definito topograficamente sulla tavola del P.R.G. .

I contenuti, le prescrizioni e le modalità di attuazione dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi articoli delle presenti N.D.A. .

Sono ammessi, nei casi e secondo i limiti di cui al precedente articolo 18 e 19 ai quali dovranno farsi specifici riferimenti di interventi di ricostruzione (A4) e di ristrutturazione urbanistica (A5).

B)Gli interventi ammessi per le attrezzature rurali, indicate come tali nella tavola di piano e non più utilizzate, nel centro storico, sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA - A0 (ART. 14 N.D.A.);
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO - A2 (ART. 16 N.D.A.);
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - A3 (ART. 17 N.D.A.);
- RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - A5 (ART. 19 N.D.A.);

A ciascun edificio e' attribuito uno specifico tipo di intervento definito topograficamente sulla tavola del P.R.G. .

I contenuti, le prescrizioni e le modalità di attuazione dei singoli interventi, sono quelli specificati dai relativi articoli delle presenti N.D.A. .

E' ammesso, nel caso e secondo i limiti di cui al precedente articolo 19 al quale dovrà farsi specifico riferimento l'intervento di ristrutturazione urbanistica (A5).

- Sono ammesse le opere di cui alle lettere A) B) C) D) E) F) G) V) dell'articolo 51 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

Prescrizioni specifiche.

Con delibera consigliare potranno essere delimitati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, le aree per i quali il rilascio della concessione edilizia e' subordinato alla formazione di S.U.E. .

Con S.U.E. e' altresì consentito variare il tipo di intervento attribuito dal P.R.G. a ciascun edificio.

Gli interventi di tipo A3, A4, A5 sono soggetti ad approvazione della Commissione Regionale 91/bis I.R.56/77 vincolano alla previsione di spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a mq 1 per ogni 20 mc di costruzione.

Salvo diverse caratteristiche ambientali la realizzazione di recinzioni di delimitazioni fondiarie e' ammessa se le stesse saranno realizzate con siepi, o con semplici cancellate, il cui basamento in muratura non potrà essere più alto di 0.60 m. misurati dal terreno.

Le aree libere sono inedificabili fatti salvi i S.U.E. di iniziativa pubblica.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica saranno soggetti alle seguenti prescrizioni:

- Volumetria ammissibile: quella esistente
- Rapporto di copertura massimo: quella esistente
- Altezza massima ammissibile: non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti
- Distanze minime inderogabili:
 - Da strade: 0.00
 - Da confini: da codice civile
 - Da fabbricati: da codice civile
- Piani fuori terra massimi ammessi: non superiore a quelli residenziali circostanti.

L'intervento edilizio individuato topograficamente con la sigla Ru1, pur essendo classificato di ristrutturazione urbanistica, deve essere finalizzato alla riqualificazione architettonica ed ambientale dell'intera area di pertinenza della "Cascina del Castello" e della attigua piazza Piemonte ed è a tal fine subordinato alle seguenti norme speciali.

In sede progettuale dovrà garantirsi la piena valorizzazione delle tipologie esistenti.

A tal fine dovranno essere utilizzati materiali, disegno e finiture tipiche della tradizione costruttiva locale.

Ove occorra, per ragioni statiche e/o funzionali, procedere alla sostituzione di parte o per intero degli organismi edilizi esistenti, la ricostruzione dovrà avvenire secondo un criterio di assoluta coerenza rispetto alla preesistenza, ammettendosi scostamenti solo ove giustificati da soluzioni di maggiore rigore rispetto all'assetto ed alla conformazione tipologica dello stato attuale (es. correzioni di allineamenti, di fuori quadro, ...) o indispensabili per le mutate destinazioni d'uso (es. adeguamento a requisiti igienico-sanitari di legge).

L'area di pertinenza della "Cascina del Castello" dovrà essere sistemata a giardino con l'impianto di siepi ed alberi di essenze locali.

Nella sistemazione dell'area è ammessa la realizzazione di strutture sportivo - ricreative ad uso privato a raso senza volumi emergenti, fatta eccezione per i vani tecnologici e per una eventuale tettoia – gazebo da contenere nelle misure strettamente indispensabili e comunque complessivamente in mq. 50.

I materiali per la pavimentazione delle aree interessate dalle strutture di cui si tratta dovranno essere coerenti con il contesto privilegiando il legno, il cotto, la pietra e simili. Le strutture emergenti dal terreno dovranno essere realizzate con tipologia, forme e materiali coerenti con gli edifici principali.

L'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato nel quale saranno definite le modalità di sistemazione di Piazza Piemonte.

Al fine di garantire le condizioni ottimali per la riqualificazione delle aree in argomento, il Comune in sede di bando per l'alienazione degli immobili "Cascina del Castello" potrà definire ulteriori elementi rispetto alle predette prescrizioni e predisporrà un progetto di massima degli interventi previsti sia a destinazione privata che a destinazione pubblica nonché per la sistemazione di piazza Piemonte.

La porzione dell'area "Cascina del Castello" che resta destinata a servizi pubblici con la sigla di verde attrezzato, dovrà essere mantenuta nella sua condizione di area verde e sistemata anche in funzione di un saltuario utilizzo a parcheggio pubblico.

Gli interventi dovranno uniformarsi alle seguenti prescrizioni:

- Le facciate dovranno rispettare le proporzioni, i materiali, le dimensioni, agli edifici circostanti di interesse storico ed artistico;
 - La copertura sarà a falde in coppi alla piemontese, le gronde in rame;
 - I serramenti dovranno essere realizzati esclusivamente in legno, le persiane a battente, in legno;
 - Le recinzioni dovranno essere realizzate in muratura di mattoni vecchi lavorati "a vista" o semplicemente intonacate, oppure con muretto basso e sovrastante cancellata in acciaio a semplice disegno;
 - La pavimentazione dello spazio pubblico dovrà essere realizzata in mattoni di cotto o acciottolato oppure in cubetti di pietra di "Luserna".
- Le pavimentazioni degli spazi liberi privati non potranno essere realizzate con manto bituminoso o comunque monolitico;
- Il tamponamento dei fienili esistenti, dei loggiati e dei porticati a luce archivoltata, dovrà essere realizzato in modo che risulti possibile una evidente lettura delle linee architettoniche di origine.

Le prescrizioni di cui sopra descritte valgono per il Castello e per il Mulino Fornace di fondovalle.

ART. 35 AREE DI UTILIZZO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il P.R.G. individua le parti di tessuto urbano per le quali sono opportuni interventi di riqualificazione funzionale, igienica, edilizia e ambientale.

Le aree di cui al presente articolo si distinguono in aree di recupero e di capacità insediativa esaurita.

I vincoli e le prescrizioni attinenti dette aree sono quelli di cui ai successivi articoli.

Le aree di recupero hanno valore di zone di recupero ai sensi della legge 457/.

Nelle operazioni di recupero i vani su terrapieno non potranno avere destinazione residenziale.

ART. 36 AREE DI RISTRUTTURAZIONE

Le aree di ristrutturazione edilizia sono delimitate sulle tavole grafiche del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

A più completa specificazione, sono aree urbane di ristrutturazione edilizia le aree contraddistinte con i numeri: da R1 a R13.

Destinazioni d'uso ammesse

- Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizi ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa, quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive né moleste e terziarie in genere;
- Le aree risultanti libere dopo gli interventi sono adibite a parcheggio a verde, nonché a giardino ovvero orto o lastricate quando di pertinenza degli edifici;
- Le destinazioni d'uso in atto sono confermate; sono consentite nei limiti di cui alle precedenti lettere A) e B) variazioni della destinazione d'uso.

I fabbricati utilizzati come attrezzature rurali possono essere recuperati alla destinazione d'uso abitativa, quando il tipo di intervento previsto consenta le operazioni necessarie per il diverso utilizzo;

- Per i vani su terrapieno è consentito il cambiamento della destinazione abitativa ad altre destinazioni d'uso, sempre però connesse con la residenza o alla stessa compatibili. In relazione al tipo di intervento previsto per il fabbricato, saranno consentiti gli adattamenti per i nuovi utilizzi;
- Sono incompatibili con il tessuto urbano e la destinazione residenziale ed altresì attività di commercio all'ingrosso oltreché industriali.
- È consentita la costruzione di bassi fabbricati ad uso autorimessa a destinazione familiare e fabbricati ad uso ricovero attrezzi aventi superficie coperta massima di 1 mq /10mc di edificio; è comunque consentita "una tantum" una superficie coperta di 25 mq, anche se eccedente tale rapporto.

Dovrà essere in ogni caso verificato il rapporto della superficie massima ammissibile.

Detti bassi fabbricati dovranno essere realizzati con tecnologie, materiali e architetture consone al contesto ambientale, al fine di un armonico inserimento nel contesto esistente.

Devono rispettare:

- copertura a falde (sprovvista di solaio) con pendenza simile al fabbricato principale, con manto di copertura in coppi alla "piemontese" posati su orditura e passafuori in legno.
- serramenti in legno o rivestiti in legno
- muratura con rivestimento in semplice intonaco tinteggiato o in mattoni faccia vista.
- non devono presentare caratteristiche tali da renderli abitabili;
- altezza massima utile interna mt. 2,40 con altezza del colmo massimo mt. 4,00
- superficie finestrata inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

Potranno essere realizzati su confine, fatti salvi i diritti dei confinanti previsti dal Codice Civile e dovranno avere vincolo pertinenziale.

Interventi ammessi

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA – A0 (ART. 14 N.D.A.);
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO - A2 (ART. 16 N.D.A.)
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - A3 (ART. 17 N.D.A.)

Sono ammessi nei casi e secondo i limiti di cui ai precedenti articoli 13 e 19 ai quali dovranno farsi specifico riferimento gli interventi di ricostruzione (A4) e di ampliamento (A6).

Gli interventi ammessi per le attrezzature rurali, indicate come tali nella tavola di piano e non più utilizzate, nel centro storico, sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA - A0 (ART. 14 N.D.A.),
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO - A2 (ART. 16 N.D.A.)

Le opere di cui alle lettere A) B) C) D) E) F) G) V) dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

Prescrizioni specifiche

Con delibera consigliare potranno essere delimitati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio della concessione e' subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo unitario.

Gli interventi di tipo A3, A4, vincolano alla previsione di spazi per parcheggi privati, in misura non inferiore a mq 1 per ogni 20 mc di costruzione.

Detti spazi per parcheggio vanno reperiti esclusivamente all'interno dei corpi di fabbrica esistenti.

Salvo diverse caratteristiche ambientali la realizzazione di recinzioni di delimitazioni fondiariae e' ammessa se le stesse saranno realizzate con siepi o semplici cancellate, il cui basamento in muratura non potrà essere più alto di m 0.60, misurati dal terreno.

Gli interventi di ampliamento saranno soggetti alle seguenti prescrizioni operative:

- Volumetria ammissibile: 20% del volume del fabbricato residenziale da ampliare con un massimo di mc 300; 75 mc sono comunque consentiti;
- Rapporto di copertura massimo: la superficie dell'ampliamento sommata alla superficie dei fabbricati esistenti non potrà superare il 50% della superficie del lotto;
- Altezza massima ammissibile: non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti;
- Distanze minime inderogabili:
Da strade: 0.00 m nel rispetto del filo edilizio preesistente
Da confini: 0.00 o m. 5.00
Da fabbricati: m 10.00 tra pareti finestrate. E' ammessa la costruzione per muro comune o in aderenza;
- Piani fuori terra massimi ammessi: non superiore a quelli circostanti residenziali.

Norme speciali per le aree contraddistinte con i numeri :

Nelle aree contraddistinte con detti numeri oltre alla precedente destinazione, sono ammesse la residenza rurale e le attrezzature quali fienili, stalle, serre, magazzini in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli.

In tali aree e' consentito l'intervento di nuova costruzione (A7) di attrezzature rurali anche previa demolizione delle esistenti al fine di conseguire il riordino aziendale.

La precedente operazione da effettuare previa redazione S.U. vincola al mantenimento della destinazione d'uso ad attrezzatura rurale.

Per la realizzazione di nuove attrezzature rurali e' altresì stabilito il rispetto di quanto di seguito specificato:

- Nell'eventuale costruzione di nuove stalle ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:
 - Le stalle debbono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi in misura radiale non inferiore a m 10.00, elevati a 20.00 nel caso di porcili;
 - Le concimaie, i pozzi per le urine ed in genere tutti i depositi di materia di rifiuto debbono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile non meno di ml 50.00 e di ml 20.00 dalle abitazioni.
- B) rapporto di copertura massimo della superficie direttamente asservita alle costruzioni: non superiore ad 1/3;
C) distanza dalle strade: m 6.00
D) distanza da confini: m 5.00
E) distanza dai fabbricati: m 10.00;
F) altezza massima: non superiore a quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a m 7.50 .

Disposizioni per l'adeguamento ed il rispetto del PTP

- le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, dovranno utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazioni semipermeabili;
- almeno il 10% della superficie d'intervento deve essere destinato a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada;
- la progettazione architettonica degli interventi dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti.
- il progetto dell'arredo a verde dovrà prevedere la messa a dimora di specie arboree e/o arbustive coerenti con quelle caratteristiche della località, tenendo conto della loro funzionalità eco-sistemica (di raccordo e compensazione) in relazione alla vegetazione eventualmente presente nell'intorno.
- per i ripristini ambientali e per gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoli deve essere privilegiato l'utilizzo delle tecniche d'ingegneria naturalistica.

ART. 37 AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA

Il P.R.G. individua le parti di tessuto urbano generalmente di epoca recente per le quali non sono richiesti interventi di sostituzione o ristrutturazione in profondità.

Le aree di cui al presente articolo sono individuate sulle tavole grafiche del P.R.G. con l'apposita simbologia.

Destinazioni d'uso ammesse

- Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizio ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione abitativa, quali attività professionali ed artigianali di servizio e non nocive e ne' moleste e terziarie in genere;
- Le aree libere o risultanti libere dopo gli interventi sono adibite a parcheggio o a verde attrezzato ovvero orto o lastricate, quando di pertinenza degli edifici; le destinazioni d'uso in atto sono confermate. Sono consentite, nei limiti di cui alle precedenti lettere A) e B) variazioni della destinazione d'uso.

Interventi ammessi

Gli interventi ammessi per le aree a capacità insediativa esaurita o di contenimento allo stato di fatto sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA - A0 (ART. 14 N.D.A.);
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO - A2 (ART. 16 N.D.A.);
- AMPLIAMENTO - A6 (ART. 20 N.D.A.).

Le opere di cui alle lettere A) B) C) D) E) F) G) V) dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. .

Prescrizioni specifiche.

Nelle presenti aree, attraverso un piano tecnico esecutivo di OO.PP. il P.R.G. propone il recupero dell'impianto urbanistico ed una più elevata qualità dell'ambiente; a tal fine attraverso gli strumenti urbanistici esecutivi potranno essere definiti gli interventi da attuare per il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'eliminazione di barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano, e la conseguente formazione di vie pedonali, ed attraverso l'individuazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano o di parcheggio pubblico.

Salvo diverse caratteristiche ambientali la realizzazione di recinzioni di delimitazioni fondiarie e' ammessa se le stesse saranno realizzate con siepi o con semplici cancellate, il cui basamento in muratura non potrà essere più alto di m 0.60 misurati dal suolo.

Gli interventi di ampliamento saranno soggetti alle seguenti prescrizioni operative:

- Volumetria ammissibile: 20% del volume del fabbricato residenziale da ampliare con un massimo di mc 300; 75 mc sono comunque consentiti;
- Rapporto di copertura massima: la superficie dell'ampliamento sommata alla superficie dei fabbricati esistenti non potrà superare il 50% della superficie del lotto;
- Altezza massima ammissibile: non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti.
- Distanze minime inderogabili:
Da strade: 0.00 m nel rispetto del filo edilizio preesistente;
Da confini: 0.00 o m 5.00;
Da fabbricati: m 10.00 tra pareti finestrate. E' ammessa la costruzione per muro comune o in aderenza;
- Piani fuori terra massimi ammessi: non superiore a quelli circostanti residenziali.

Disposizioni per l'adeguamento ed il rispetto del PTP

- le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, dovranno utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazioni semipermeabili;
- almeno il 10% della superficie d'intervento deve essere destinato a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada;
- la progettazione architettonica degli interventi dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti.
- il progetto dell'arredo a verde dovrà prevedere la messa a dimora di specie arboree e/o arbustive coerenti con quelle caratteristiche della località, tenendo conto della loro funzionalità eco-sistemica (di raccordo e compensazione) in relazione alla vegetazione eventualmente presente nell'intorno.
- per i ripristini ambientali e per gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoli deve essere privilegiato l'utilizzo delle tecniche d'ingegneria naturalistica.

ART. 38 AREE DI COMPLETAMENTO O DI NUOVO IMPIANTO (C. o N. I.)

Le aree di completamento o di nuovo impianto sono delimitate sulle tav. grafiche di P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

A più completa specificazione sono aree urbane di completamento o di nuovo impianto , le aree contraddistinte con i nr. 1v,8v,11v, 12v,14v,15v,16v,17v

Destinazioni d'uso ammesse

Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizi ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa, quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e ne' moleste e terziarie in genere.

Le aree risultanti libere sono adibite a parcheggio, a verde, nonché a giardino ovvero orto o lastricate quando di pertinenza degli edifici.

Sono incompatibili stalle porcilaie, concimaie ecc. attrezzature rurali ed altresì bassi fabbricati incompatibili con la destinazione residenziale nonché attività di commercio all'ingrosso oltreché attività industriali.

Interventi ammessi

Gli interventi ammessi per le aree di completamento o nuovo impianto sono:

- AMPLIAMENTO - A6 (ART. 20 N.D.A.)
- NUOVA COSTRUZIONE - A7 (ART. 21 N.D.A.)

I contenuti, le prescrizioni e le modalità attuative dei singoli interventi sono quelli specificati all'art. 21

Le opere di cui alle lettere A) B) C) D) E) F) G) dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

Prescrizioni specifiche

- Rapporto massimo di copertura del lotto netto:
come indicato nelle Tabelle (integrative delle presenti Norme Tecniche di Attuazione) alle aree residenziali
- Altezza massima: mt. 7,50
- Piani fuori terra: 2
- Distanze minime inderogabili:
Dalle strade: m 6.00
Dai confini: m 5.00 I muri di recinzione eventualmente previsti potranno sorgere a confine purché l'altezza non superi i mt. 3,00
Dai fabbricati: m 10.00
- Tipologie edilizie: fabbricati isolati o case a schiera
- Le strade residenziali veicolari dovranno essere bordate da filari di alberi le recinzioni fra i lotti dovranno essere realizzate con siepi o con semplici cancellate, il cui basamento in muratura non potrà essere più alto di 0.60 m misurati dal suolo.
- Dovrà essere prevista la realizzazione di parcheggi privati in misura non inferiore a mq 1.00 per ogni 20 10 mc di costruzione.
Inoltre:
- Al fine di compensare la perdita della microflora esistente, prima dell'intervento, prevedere una sufficiente previsione di aree verdi per garantire il mantenimento della biodiversità, anche con vegetazione autoctona. Le eventuali opere di consolidamento, sostegno e contenimento, devono essere realizzate con tecnica di ingegneria naturalistica o comunque con tecniche a basso impatto paesistico ambientale. Prevedere la dotazione di sistema fognario che adduca ad un idoneo impianto di trattamento dei reflui. Gestire il risparmio delle acque meteoriche attraverso il riutilizzo e la raccolta in idonee cisterne. Gli accessi sono da garantirsi attraverso idonea viabilità nel rispetto delle norme vigenti in materia. Le aree ricadono nel perimetro delle aree soggette al vincolo idrogeologico quindi il permesso di costruire dovrà rispettare la normativa vigente per tale vincolo.
Le aree libere o destinate agli accessi ed alle soste dovranno essere realizzate con elementi drenanti, prati armati, ghiaia o normale terra compattata.

9) In sede di progettazione dovrà essere garantito un corretto inserimento ambientale degli interventi edilizi: utilizzando tipologie e materiali tradizionali tipici e ricorrenti: in particolare per quanto riguarda il manto di copertura (in coppi). I serramenti (in legno) e le recinzioni (possibilmente con siepi alberate, escludendo comunque l'utilizzo di manufatti in cemento), mantenendo inalterato il piano di campagna esistente, localizzando l'edificio nella parte di lotto a quota inferiore per salvaguardare il crinale ed infine prevedendo la piantumazione del perimetro dell'area con l'utilizzo di essenze arboree tipiche dei luoghi.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere tali da non compromettere la tutela e la valorizzazione del sistema delle dominanti di crinali e versanti costituenti le quinte di rilievi collinari.

Gli interventi di nuova edificazione, in riferimento alle emergenze del paesaggio naturale ed a particolari caratteri insediativi storici, dovranno essere tali da non compromettere le visuali da salvaguardare, sia lineari sia lungo i percorsi puntuali, ovvero dai siti panoramici.

In tutto il territorio comunale è privilegiato l'utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica per i ripristini ambientali e gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoli.

Sono altresì individuati i seguenti beni paesaggistici:

- fascia di rispetto delle Acque pubbliche (150 mt. dalle sponde)
- aree ad usi civici
- i territori coperti da foreste e da boschi

10) I Piani esecutivi di iniziativa privata o pubblica, dovranno prevedere adeguate la realizzazione di servizi quali, viabilità, trasporto collettivo, aree per la sosta di mezzi pubblici e per i servizi all'utenza, servizi essenziali.

Si dovranno definire inoltre la funzionalità degli usi residenziali in funzione del perseguimento della qualità dell'aggregato insediativo e ambientale attraverso:

- Le superfici destinate al soddisfacimento dei parcheggi dovranno essere realizzate con pavimentazioni possibilmente drenanti.
- Gli accessi in previsione nelle nuove realizzazioni dovranno rispettare le caratteristiche dei flussi di traffico e alla dimensione

degli spazi per le manovre di ingresso e di uscita.

-Nelle aree di nuovi insediamenti destinate a PEC o soggette a SUE quando sono previste la viabilità interna e l'accesso alla viabilità pubblica si dovranno prevedere aree di sosta per attrezzature e mezzi pubblici.

11) Nel rispetto del Sistema Relazionale - Infrastrutturale , la realizzazione di nuovi fabbricati dovrà attuare le seguenti prescrizioni:

a) Per le aree situate lungo la viabilità di III° livello (viabilità provinciale) dovranno essere adottati gli accorgimenti necessari affinché non siano previsti accessi diretti a servizio degli insediamenti. Gli accessi sono da garantirsi attraverso idonea viabilità locale; per le intersezioni della viabilità locale con la viabilità principale, sono adottate le tipologie di incrocio previste dalla normativa vigente, individuando soluzioni atte ad evitare le interruzioni di flussi di traffico. In ogni caso, qualora l'attivazione degli interventi comporti la modifica o l'apertura di un accesso lungo la strada provinciale, la tipologia di innesto dovrà essere preventivamente concordata e autorizzata dal Servizio Viabilità della Provincia di Asti.

Per il perseguimento della qualità urbana ed ambientale sono da rispettare le seguenti prescrizioni:

Le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi sia pubblici che privati, devono utilizzare in via prioritaria sistemi di pavimentazione semipermeabile;

Gli accessi alle singole aree devono essere razionalmente progettati in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su viabilità di III° livello, nonché rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;

La viabilità interna, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, deve essere dotata di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;

Destinare almeno il 10% della superficie di intervento , a verde ;

Destinare almeno il 10% della superficie di intervento a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada. E' consentita la sistemazione del verde sulla soletta di copertura delle costruzioni, fatti salvi in ogni caso, i disposti di cui all'articolo 15, comma 4,2, lettera "c" delle norme del PTP; per una quota non superiore ad 1/2 della superficie destinata a verde, tale sistemazione può assolvere alla dotazione di standards.

In sede di rilascio di provvedimento edilizio o adozione di piano esecutivo, valutare gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla relazione illustrativa Generale "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO"

La progettazione architettonica degli interventi per la realizzazione di residenze, deve rapportarsi correttamente con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti.

Densità di fabbricazione

L'indice di densità di fabbricazione e' quello indicato dal cartiglio esistente sulle tavole di P.R.G.

La quantificazione delle superfici a spazi pubblici da cedere gratuitamente al Comune deve essere dimensionata nell'ambito di apposito Strumento Urbanistico Esecutivo secondo quanto indicato nel fascicolo delle Tabelle alle Aree residenziali.

Disposizioni per l'adeguamento ed il rispetto del PTP

- le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, dovranno utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazioni semipermeabili;

- almeno il 10% della superficie d'intervento deve essere destinato a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada;

- la progettazione architettonica degli interventi dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti.

- il progetto dell'arredo a verde dovrà prevedere la messa a dimora di specie arboree e/o arbustive coerenti con quelle caratteristiche della località, tenendo conto della loro funzionalità eco-sistemica (di raccordo e compensazione) in relazione alla vegetazione eventualmente presente nell'intorno.

- per i ripristini ambientali e per gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoli deve essere privilegiato l'utilizzo delle tecniche d'ingegneria naturalistica.

AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE

ART. 40 IMPIANTI PRODUTTIVI IN ZONA IMPROPRIA

Il P.R.G. individua gli impianti produttivi in zona impropria che si confermano nella loro ubicazione.

Gli impianti di cui al presente articolo sono delimitati sulle tavole grafiche del P.R.G. ed individuati con l'apposito simbologia.

Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti e/o con esse compatibili.

Interventi ammessi

Per gli impianti produttivi in zona impropria, confermati nella loro ubicazione sono ammessi:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA – A0 (ART. 14 N.D.A.);
- RISANAMENTO E RESTAURO CONSERVATIVO - A1 (ART. 16 N.D.A);
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - A3 (ART. 17 N.D.A.).

Le opere di cui alle lettere A) B) C) D) E) F) G) V) dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. .

Con delibera consigliare potranno essere delimitati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio della concessione e' subordinato alla formazione di uno strumento esecutivo unitario.

ART. 41 AREE PRODUTTIVE DI NUOVO INTERVENTO

Le aree di cui al presente articolo sono delimitate sulle tavole grafiche del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

Destinazioni d'uso ammesse

Nelle aree di cui al presente articolo le destinazioni d'uso in atto sono confermate. Sono ammesse tutte le categorie di attrezzature funzionali agli impianti di produzione, quali laboratori, magazzini, parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri sociali, mense, attrezzature per la depurazione, nonché uffici e abitazioni del titolare dell'azienda o del personale di custodia. Sono consentiti gli impianti commerciali. Non sono ammessi supermercati alimentari e non sono consentiti grandi magazzini.

Attività ammesse

E' ammessa la prosecuzione del tipo di attività produttiva in atto nonché la realizzazione di impianti che costituiscono "ampliamento orizzontale e/o verticale della produzione".

Interventi ammessi

Nelle aree di riordino da attrezzare o di completamento e ampliamento gli interventi ammessi sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA - A0 (ART. 14 N.D.A.);
- AMPLIAMENTO -A6 (ART. 20 N.D.A.);
- NUOVA COSTRUZIONE -A7 (ART. 21 N.D.A.).

Le opere di cui alle lettere A) B) C) D) E) F) G) P) T) U) V) dell'art. 51 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

- rapporto di copertura dell'area:
costruibile: max 50% con reperimento degli spazi pubblici di cui all'art. 21 per una quota non inferiore al 20% della superficie territoriale dell'area produttiva; per il nuovo impianto l'attuazione degli interventi e sempre sottoposta a Strumento Urbanistico Esecutivo;
libera 20%;
a verde 30%
- altezza minima: m 3,00 - max m10.50
- piani fuori terra: 3
- distanza minima inderogabile:
dalla strada: m 10.00 o filo edilizio preesistente
dai confini: m 5.00
dai fabbricati: non minore dell'altezza del fabbricato antistante
- la superficie utile dell'abitazione del titolare dell'azienda o del personale di custodia, per nuovi insediamenti non può superare i mq 150 ivi comprese le superfici esistenti; altezza massima mt. 7,50 la superficie coperta dell'edificio abitativo deve essere compresa nel rapporto di copertura dell'area produttiva.
- per gli interventi A6, A7 sono da prevedere le seguenti attrezzature, ove necessarie:
- strade di collegamento e accessi strade statali o provinciali: sezione utile non inferiore a m 8.00
gli accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni dagli assi esistenti,
 - strade interne di servizio: sezione utile maggiore a m 6.00
 - aree per parcheggi: 5% dell'area totale (in ogni caso 15 mq ogni 4 addetti con un minimo di 150 mq disponibili)
- sono assoggettati a convenzionamento ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i. , da effettuarsi secondo la convenzione di indirizzo assunta dal consiglio regionale con deliberazione 1/2/79 n. 438 c.r. 872, gli interventi attraverso i quali:
 - l'azienda che cede i propri immobili non attua ne' rilocalizzazioni ne' ristrutturazioni;
 - l'azienda che cede i propri immobili attua un programma di rilocalizzazione;
 - l'azienda che attua una ristrutturazione nella localizzazione attuale.
- Lungo tutto il perimetro delle aree di riordino, di completamento e di ampliamento è fatto obbligo di provvedere alla

piantumazione di essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone; inoltre per le destinazioni di nuovo impianto, per una superficie minima del 20% del lotto fondiario, va mantenuto e coltivato il verde in piena terra.

- il rapporto massimo di copertura è esteso all'intera superficie di proprietà, comprensiva di aree a servizi, previa redazione di S.U.E. con cessione gratuita delle aree a servizi di cui sopra.
in tal caso tale rapporto massimo non potrà superare il 50% con proporzionale riduzione delle superfici a verde e libera.

Lungo tutto il perimetro delle aree produttive di nuovo impianto vige l'obbligo di piantumazione d'essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, avente profondità non inferiore a mt. 5,00, al fine di integrare correttamente le previsioni urbanistiche con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti, con funzione altresì di mitigazione dell'impatto acustico ed ambientale, ai sensi dell'art. 27 della 56/77 e s.m. Per tale obbligo in sede di rilascio del permesso di costruire sono definite le garanzie relative all'effettiva piantumazione anzidetta, quale ad esempio la sottoscrizione di una apposita garanzia fideiussoria, inoltre per le destinazioni di nuovo impianto, per una superficie minima del 20% del lotto fondiario, va mantenuto e coltivato il verde in piena terra.

11) Gli edifici di nuova costruzione dovranno avere le seguenti caratteristiche:

Le superfici esterne degli edifici dovranno essere tamponate in muratura a vista o finite ad intonaco civile pitturato con tinte chiare;

Gli eventuali capannoni prefabbricati dovranno essere rivestiti in blocchetti di argilla epansa (o similare) lavorati a vista;

Non sono ammesse tamponature con pannelli prefabbricati;

La struttura di copertura deve essere a doppia falda con pendenza non superiore a 25° in manto di coppi o tegole similcoppo.

ART. 42 AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO

Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole.

Le aree destinate all'uso agricolo sono delimitate sulle tavole grafiche del P.R.G. ed individuate, per classi produttive, con la simbologia prevista per esse.

Destinazioni d'uso ammesse

Nelle aree di cui al presente articolo sono ammesse le opere destinate alla residenza rurale e le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati e degli agricoltori part-time che abbiano il terreno necessario per minimo 100 giornate lavorative calcolate secondo lo schema regionale.

Sono altresì ammessi gli impianti per la conservazione; lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori agricoli, singoli o associati.

Interventi ammessi

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA – A0 (ART. 14 N.D.A.);
- RISANAMENTO E RESTAURO CONSERVATIVO – A2 (ART. 16 N.D.A.)
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA – A3 (ART. 17 N.D.A.)
- RICOSTRUZIONE – A4 (ART. 18 N.D.A.)
- AMPLIAMENTO – A6 (ART. 20 N.D.A.)
- NUOVA COSTRUZIONE – A7 (ART. 21 N.D.A.)

Prescrizioni specifiche

- Il rilascio della concessione per gli interventi di nuova costruzione nelle zone agricole è subordinato alla presentazione del sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto, che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola e le sanzioni a norma dell'art. 69 della L.R. 56/77 e s.m ed i., per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'amministrazione comunale ed a spese del commissionario, sui registri della proprietà immobiliare.
- È consentito il mutamento di destinazioni d'uso nei casi di cui alle lettere a), b), c) del 7° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.
- Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere la concessione onerosa la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario nell'ipotesi di cui alla lettera a) del 7° comma dell'art. 26 della l.r. 56/77 modificata e da parte del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.
- Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui al precedente punto 1) gli interventi previsti delle lettere c), d), e) dell'art. 9 della l. n. 10/77.
- La distanza minima dalle strade da osservarsi nelle nuove costruzioni ed ampliamenti non potrà essere inferiore a quella stabilita dal D.M. n. 1404 del 1/4/68, a seconda della categoria di appartenenza della strada. Per le strade pedonali e veicolari, anche vicinali e

private di sezione a 5 m, l'arretramento minimo e' di m 3.00.

La distanza minima dai confini da osservarsi per le nuove costruzioni ed ampliamento non potrà essere inferiore a m 5.00

La distanza minima tra fabbricati, da osservarsi per le nuove costruzioni ed ampliamenti, non potrà essere inferiore a m 10.00, salvo le ulteriori limitazioni di cui al successivo punto 6) del presente articolo; gli ampliamenti organici sono realizzabili in aderenza.

L'altezza massima ammessa per le nuove costruzioni ed ampliamenti e' di m 7.50.

Il numero massimo di piani fuori terra ammesso per le nuove costruzioni ed ampliamenti e' di 2 piani f.t.

La tipologia edilizia prevista per le nuove costruzioni e' del tipo "fabbricati isolati".

- Nella eventuale costruzione di nuove stalle, strutture al servizio dell'attività agricola e residenze degli agricoltori, ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni
- Le stalle debbono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi in misura radicale non inferiore a m. 25,00 elevati a m. 50,00 nel caso di porcili;

7 bis) Per tutti i fabbricati della zona agricola devono essere osservate le seguenti disposizioni:

7 ter) Attorno ai depositi di materiali insalubri e pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto, alle nuove stalle e altre strutture delle aziende agricole, vige l'obbligo di piantumazione d'essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, avente profondità non inferiore a mt. 5,00, al fine di integrare correttamente le previsioni urbanistiche con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti, con funzione altresì di mitigazione dell'impatto acustico ed ambientale, ai sensi dell'art. 27 della 56/77 e smi. Per tale obbligo in sede di rilascio del permesso di costruire sono definite le garanzie relative all'effettiva piantumazione anzidetta, quale ad esempio la sottoscrizione di una apposita garanzia fideiussoria.

- Le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto debbono essere posti lontani da serbatoi d'acqua potabile non meno di ml 50.00 non meno di ml. 25,00 dalle abitazioni.
- Ai fini della definizione del volume residenziale realizzabile con gli interventi ammessi e' prevista l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui o situati in comuni limitrofi purché, in quest'ultimo caso, il volume per l'edificio a residenza rurale non superi i 1000 mc.
- Nel rispetto del Sistema Relazionale - Infrastrutturale , la realizzazione di nuovi fabbricati dovrà attuare le seguenti prescrizioni:
 - a) Per le aree situate lungo la viabilità di III° livello (viabilità provinciale) dovranno essere adottati gli accorgimenti necessari affinché non siano previsti accessi diretti a servizio degli insediamenti. Gli accessi sono da garantirsi attraverso idonea viabilità locale; per le intersezioni della viabilità locale con la viabilità principale, sono adottate le tipologie di incrocio previste dalla normativa vigente, individuando soluzioni atte ad evitare le interruzioni di flussi di traffico. In ogni caso, qualora l'attivazione degli interventi comporti la modifica o l'apertura di un accesso lungo la strada provinciale, la tipologia di innesto dovrà essere preventivamente concordata e autorizzata dal Servizio Viabilità della Provincia di Asti.

11) Al fine di rispettare il "Sistema dell'Assetto Naturale e Agricolo Forestale , rif. TAV 03 del P.T.P., nelle aree oggetto di nuovi interventi di costruzioni agricole sono richieste:

Una sufficiente previsione di aree verdi pari al doppio della superficie interessata dall'intervento al fine di garantire il mantenimento della biodiversità anche attraverso l'utilizzo di vegetazione autoctona.

Qualora sia possibile è opportuno che le eventuali opere di consolidamento, sostegno e contenimento, vengano realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica e comunque con tecniche a basso impatto paesistico – ambientale.

La possibilità di realizzare residenze, è consentita a condizione che gli aventi titolo si impegnino a condurre i fondi con tecnica appropriata ed a compiere i lavori di manutenzione dei sentieri, delle strade agricole, dei fossi di regimazione delle acque, di preferenza con le tecniche naturali e dell'ingegneria naturalistica.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere tali da non compromettere la tutela e la valorizzazione del sistema delle dominanti di crinali e versanti costituenti le quinte di rilievi collinari.

Gli interventi di nuova edificazione, in riferimento alle emergenze del paesaggio naturale ed a particolari caratteri insediativi storici, dovranno essere tali da non compromettere le visuali da salvaguardare, sia lineari sia lungo i percorsi puntuali, ovvero dai siti panoramici.

In tutto il territorio comunale è privilegiato l'utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica per i ripristini ambientali e gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoli

Sono altresì individuati i seguenti beni paesaggistici:

- fascia di rispetto delle Acque pubbliche (150 mt. dalle sponde)
- aree ad usi civici

- Al fine di rispettare il "Sistema dell'Assetto Naturale e Agricolo Forestale , rif. TAV 03 del P.T.P., nelle aree oggetto di nuovi interventi di costruzioni agricole sono richieste:

Una sufficiente previsione di aree verdi pari al doppio della superficie interessata dall'intervento al fine di garantire il mantenimento della biodiversità anche attraverso l'utilizzo di vegetazione autoctona.

Le nuove edificazioni debbono avvenire in modo coerente rispetto ai seguenti indirizzi:

Nelle ristrutturazioni, nuove costruzioni ed ampliamenti prevedere soluzioni di progettazione dei manufatti edilizi riferite a soluzioni di particolare qualità progettuale e coerenza con il paesaggio circostante, nonchè l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento nel contesto.

Prevedere misure di mascheramento e la realizzazione di barriere visive con l'impiego di specie rampicanti, arboree o arbustive in continuità con la vegetazione esistente.

In particolare l'utilizzo e la realizzazione di macchie a boschetti dall'andamento spontaneo si deve preferire in aree di maggior naturalità ed alberature e piantumazioni eseguite con allineamenti continui .

Prestare attenzione alla progettazione delle aree di pertinenza della viabilità stradale, e delle aree a servizi, con sistemazioni a verde e piantumazioni di specie arboree - arbustive autoctone, cercando nel contempo di garantire la continuità con il paesaggio agrario od urbanizzato circostante.

- gli edifici devono prioritariamente essere posti al margine o al di fuori delle porzioni di territorio omogeneo oggetto di effettiva coltura specializzata;
- gli edifici devono avere dimensioni, in termini di superficie ed altezza, compatibili con l'ambiente in cui sono inseriti;
- devono essere utilizzate e recuperate in via prioritaria le strutture edilizie esistenti;
- gli ampliamenti e le nuove edificazioni necessarie alla pratica produttiva agricola e di trasformazione dei prodotti agricoli devono essere integrate in modo armonico con le strutture esistenti e con l'ambiente naturale del contesto in cui devono essere inserite.
- deve essere posta particolare attenzione alla tipologia edilizia. In tal senso viene assunto quale riferimento il manuale "Il recupero degli edifici rurali", edito dalla Provincia di Asti in collaborazione con la Regione Piemonte.
- Per la salvaguardia della struttura del territorio è stabilito che si rispettino le norme regionali della condizionalità in agricoltura dove sono previste espressamente la tutela e la manutenzione delle sistemazioni del suolo, dei terrazzamenti, degli scoli delle acque meteoriche ai fini della conservazione della morfologia dei luoghi, del paesaggio e delle modalità di coltivazione tradizionali che costituiscano un valore aggiunto al territorio.

9. Gli interventi di nuova edificazione, in riferimento alle emergenze del paesaggio naturale ed a particolari caratteri insediativi storici, dovranno essere tali da non compromettere le visuali da salvaguardare, ovvero dai siti panoramici.

Gestire il risparmio delle acque meteoriche attraverso il riutilizzo e la raccolta in idonee cisterne.

Le aree libere o destinate agli accessi ed alle soste dovranno essere realizzate con elementi drenanti, prati armati, ghiaia o normale terra compattata.

Aree boscate

Sono vietate nuove costruzioni e urbanizzazioni nelle aree con boschi di alto fustoo di rimboschimento, all'interno delle zone soggette a vincolo idrogeologico configurabili con la definizione di bosco ai sensi dell'art. 1 della IR 45/89 e normate ai sensi dell'art. 30 della LR 56/77 e smi, in quanto assolvono a funzioni di salubrità ambientale e di difesa dei terreni.

Nel presente Piano Regolatore Generale le aree a "bosco" sono perimetrate, tuttavia, in applicazione della normativa vigente, la perimetrazione deve considerarsi passibile di mutazioni nel tempo in funzione dell'evoluzione delle superfici forestali; in conseguenza di ciò le aree indicate a "bosco" nella cartografia del Piano sono vincolate mentre eventuali altre aree in cui si svolgano attività di modificazione dell'uso del suolo in presenza di formazioni forestali devono essere sottoposte a verifica mediante relazione agronomico-forestale da allegare alle comunicazioni alla pubblica amministrazione quali D.I.A. e richiesta di permesso di costruire.

Le aree con boschi di alto fusto soggette all'applicazione del comma 5., art. 30, L.R. 56/77 e s.m.i. sono state individuate in cartografia.

Ferme restando le disposizioni di legge, nelle parti del territorio agricolo che il Piano regolatore generale assoggetta a specifica tutela paesistica, derivante dalla natura boschiva dell'area e dai relativi divieti di cui alla lettera a) del comma 5 dell'art. 30 della LR 56/77, non è consentita alcuna nuova edificazione, eccezion fatta per le strutture tecniche destinate all'esercizio dell'agricoltura nell'ambito di una azienda agricola esistente in loco.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

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

Nelle aree di cui al presente articolo, e' ammesso, per le attrezzature rurali, il recupero alla destinazione d'uso abitativa e connessa all'abitazione (garages, ecc.).

Tale operazione e' sempre consentita per le attrezzature rurali che costituiscono corpo di fabbrica non separato dall'abitazione esistente nel limite massimo di mq 100 di superficie residenziale.

Per stalle, porcilaie o bassi fabbricati e' escluso il recupero di cui al precedente comma.

Densità di fabbricazione.

Valgono le norme di cui al 15° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 aggiornata.

La densità fondiaria per le abitazioni rurali non può superare i sei seguenti limiti:

- Terreni a colture orticole e floricole specializzate: 0.05 mc/mq
- Terreni a colture legnose specializzate : 0.03 mc/mq
- Terreni a seminativo e a prato permanente : 0.02 mc/mq
- Terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno con annessi ad aziende agricole : 0.01 mc/mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda
- Terreni a pascolo e a prato pascolo permanente di azienda silvopastorale 0.01 mc/mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda.

Altri interventi ammessi

Sul patrimonio edilizio esistente non destinato al servizio dell'agricoltura o per gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle aziende agricole sono ammessi i seguenti interventi:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA – A0 (ART. 14 N.D.A.);
- RISANAMENTO E RESTAURO CONSERVATIVO – A2 (ART. 16 N.D.A.);
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA – A3 (ART. 17 N.D.A.);
- RICOSTRUZIONE – A4 (ART. 18 N.D.A.);
- AMPLIAMENTO – A6 (ART. 20 N.D.A.).

Gli interventi di ampliamento saranno soggetti alle seguenti prescrizioni operative:

- Volumetria ammissibile: 20% del volume del fabbricato residenziale da ampliare con un massimo di mc 300; 75 mc sono comunque consentiti;
- Rapporto di copertura massimo: la superficie dell'ampliamento sommata alla superficie dei fabbricati esistenti non potrà superare il 30% della superficie del lotto;
- Altezza massima ammissibile: non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti;
- Distanze minime inderogabili:
Da strade: 0.00 m nel rispetto del filo edilizio preesistente
Dai confini: 0.00 o 5.00 m
Dai fabbricati 10.00 tra pareti finestrate. E' ammessa la costruzione per muro comune o in aderenza
- Piani fuori terra massimi ammessi: non superiore a quelli circostanti residenziali.

Reimpianto di vigneto

E' di norma vietato il nuovo impianto di vigneti con sesto d'impianto "a ritocchino" sui versanti avente elevazione indicativamente superiore a 5°, in quanto detto sesto d'impianto è da ritenersi peggiorativo per le condizioni di stabilità ed esposizione dei terreni all'erosione concentrata. Per gli impianti a ritocchino esistenti, o comunque con filari prossimi alla disposizione a ritocchino, si fa obbligo di mantenere inerbiti quantomeno gli interfilari e di eseguire e mantenere con accuratezza interventi atti ad intercettare ed a smaltire in modo corretto le acque di corrivazione superficiale.

Infatti si deve impedire che le corrivazioni idriche assumano velocità tali da mobilitare consistenti quantità di terreno sino a costruire delle miscele liquido-solido, come ampiamente noto fortemente destabilizzanti ed in grado di arrecare danni, o comunque in grado di ostacolare significativamente e pericolosamente l'utilizzo di diverse strutture civili e principalmente quelle viarie.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di imporre la realizzazione di nuove opere di intercettazione e smaltimento delle corrivazioni idriche superficiali in tutti quei casi ove la condizione dei luoghi, tanto più se accompagnata da danni pregressi, lascino presumere il perdurare di pericoli per la pubblica e privata incolumità o comunque una limitazione, anche temporanea, di fruizione delle strutture ed infrastrutture pubbliche o ad uso pubblico.

In caso di inosservanza l'Amministrazione Comunale provvederà d'iniziativa con addebito delle spese a carico dei proprietari dei fondi interessati da dilavamento ed erosione incontrollati.

Pratiche agronomiche

Per i settori di versante vulnerabili per gli aspetti di stabilità (Classe II e IIIa), si ritiene opportuno che le pratiche agronomiche siano improntate ad evitare peggioramenti delle condizioni di stabilità limite che generalmente caratterizzano questi ambienti. Sono pertanto da evitare quelle pratiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale, o riduzione dei parametri di resistenza meccanica del terreno quali ad esempio aratura profonda (>0,5 m) ed aratura a ritocchino. Per quanto riguarda gli appezzamenti soggetti a periodica lavorazione meccanica sarebbe ottimale che venissero evitate le fresature (in particolare se effettuate a fine coltura e quindi su terreno sodo), e comunque tutte le superfici spoglie di vegetazione (appezzamenti arati in attesa di semina, appezzamenti appena seminati, appezzamenti interessati da lavorazioni di fine coltura quale l'interramento delle stoppie, ecc.), tanto più se nel periodo primaverile ed estivo, dovranno essere fatte oggetto di tracciamento di idonee scoline a cielo aperto, che orientate trasversalmente al

pendio con basso angolo di elevazione, siano in grado di intercettare e smaltire le eventuali corrivazioni idriche, che abbiano da innescarsi secondo la massima pendenza. L'interasse delle scoline dipenderà dalla pendenza dell'appezzamento e dalla presenza o meno di opere di intercettazione e smaltimento periferiche all'appezzamento; comunque in linea preliminare di larga massima per la Classe II non dovrebbe essere superiore a 40/50 metri per le Classi II e IIIa non dovrebbe essere superiore a 25/30 metri.

Nelle zone ricadenti nella Classe IIIa è di norma vietato lo scasso tradizionale. Per le zone ricadenti nella Classe II gli interventi di scasso tradizionale devono essere preceduti da una valutazione di compatibilità geomorfologico-ambientale da prodursi all'Ufficio Tecnico comunale. Ove la compatibilità dell'intervento di scasso non sia soddisfacente, dovrà essere prodotto idoneo progetto degli interventi e/o delle opere necessarie per garantire nel tempo una condizione di stabilità minimamente accettabile, ovvero l'operazione dovrà essere evitata o sostituita con altra tecnica in grado di garantire risultati simili ma con minori alterazioni del suolo (ripperaggio, ecc.). Anche per queste pratiche è necessario che le incisioni non vengano effettuate secondo la massima pendenza, bensì preferibilmente secondo direzioni con il minor angolo di elevazione possibile.

Cave

L'attività di coltivazione di cave e torbiere è regolamentata dalla L.R. 22/11/1978, n° 69 cui si rimanda.

Rientrano in tale attività l'estrazione di pietre da taglio, da costruzione e da decorazione nonché di inerti e di altri granulari. Non rientra invece l'attività di cava l'estrazione di materiale dal proprio fondo, a condizione che lo stesso venga utilizzato esclusivamente per la propria casa di abitazione o per opere agricole che insistono sui fondi di proprietà.

L'autorizzazione relativa è di competenza del Comune il quale si avvale, per l'istruttoria, dell'ufficio del competente assessorato regionale. L'istruttoria di norma si conclude con il parere della Commissione tecnico-consulativa di cui all'art.6 della L.R. 69/78.

Peraltro nei casi in cui l'Amministrazione Comunale dovesse ravvisare l'opportunità di far eseguire studi integrativi (sia preliminarmente al parere della Commissione tecnico-consulativa, sia, eventualmente, dopo detto parere) potrà all'uopo incaricare tecnici specialisti con addebito delle spese a carico del richiedente.

La l.r. 44/2000 (artt.27,28,29,30,31,32,33) individua, con riferimento alla materia "miniere e risorse geotermiche" ed alla polizia mineraria le funzioni riservate alla Regione.

ALTRE DESTINAZIONI D'USO

ART. 43 AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA'

Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale, le aree destinate alla viabilità ed accessibilità, ivi comprese le ferrovie.

I tracciati viari in progetto possono subire variazioni senza che le stesse richiedano adozione di variante al P.R.G. in vigore in sede di progettazione esecutiva all'interno dell'area che le fasce di rispetto delimitano, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Nella realizzazione degli interventi che il P.R.G. e le sue varianti prevedono i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate dove previste.

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G. a protezione dei nastri e degli incroci stradali.

Nelle aree agricole negli interventi di nuova edificazione devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali, ove detti arretramenti non siano stati definiti topograficamente dal P.R.G.

- Per le strade pedonali e veicolari, anche vicinali e private di sezione inferiore a m 5.00, arretramenti di m 3.00;
- Per le strade di qualunque tipo di sezione superiore a m 5.00, gli arretramenti sono quelli di cui al D.M. 1404/68.

Le fasce di rispetto di cui ai commi precedenti dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate.

A titolo precario può essere concessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante: potranno altresì essere ubicati impianti e infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto di energie, con esclusione delle sottostazioni elettriche. Nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo sono ammesse anche le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

Gli edifici rurali, ad uso residenziale e non, esistenti all'interno delle fasce di rispetto veicolare possono essere autorizzati ad aumenti di volume nel rispetto delle densità fondiari stabilite per le aree agricole e comunque in misura non eccedente il 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno in ogni caso avvenire sul lato opposto a quello della struttura viaria.

Nel recupero degli edifici rurali, per le operazioni di ricostruzione (A4), e' ammissibile lo spostamento dell' edificio, all'interno del lotto, al di fuori delle fasce di rispetto stradale.

Nelle fasce di rispetto stradale potranno essere costruite recinzioni a distanza inferiore a quella prevista dal D.M. 1 aprile 1968, n. 1404, solo se realizzate con staccionate o rete metallica su paletti in legno o ferro, senza zoccolo in muratura, dovendosi comunque rispettare la distanza di m. 3 dal ciglio; per le strade non soggette alla tutela di cui al D.M. 1404/68 (vincoli, private), la distanza dal ciglio - per qualsiasi tipo di recinzione - non potrà essere inferiore a m. 1,50.

ART. 44 AREE DI RISPETTO

Il P.R.G. individua le aree di rispetto cimiteriale, in esse e' vietata l'edificazione se non per ampliamento del cimitero, in esecuzione dei progetti a norma del paragrafo 16 del r.o. n. 1880/42, o per la realizzazione di attrezzature pubbliche nelle aree che il P.R.G. e le sue varianti indicano con destinazione a verde pubblico.

E' ammesso l'utilizzo delle fasce di rispetto diverso da quello agricolo esclusivamente in attuazione di previsioni di viabilità e per la formazione di aree verdi attrezzate secondo le previsioni del P.R.G.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione (A0) e ristrutturazione edilizia, senza incrementi di volume.

Nelle fasce di rispetto degli impianti di depurazione, alle pubbliche discariche alle opere di presa degli acquedotti, vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno; dette aree sono inedificabili, salvo per i manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

Tali fasce di rispetto, ove non individuate dal P.R.G. e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti valori minimi:

- per gli impianti di depurazione: m 50.00 - per le pubbliche discariche m 100.00
- per le opere di presa degli acquedotti m 50.00

Nei confronti di elettrodotti sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime dalla proiezione della linea del suolo: m 25 per parte, per impianti da 50° 330 KV - m 50 per parte, per impianti oltre 380 KV

In esse non sono consentiti interventi di nuova edificazione se non per impianti funzionali alle linee, ne' la coltivazione arborea.

ART. 45 AREE A VERDE PRIVATO

Tali aree sono considerate parte integrante dell'ambiente e perciò dovranno essere mantenute allo stato attuale in maniera decorosa.

Sono consentite solo quelle operazioni che maggiormente possano valorizzare l'ambiente come la sistemazione a giardino o a parco degli attuali orti e vigne; sarà consentito l'inserimento di attrezzature private sportive come piscine, campi da tennis, bocce, ecc.

Sono pure emesse limitate strutture di servizio quali spogliatoi, centrali termiche, servizi igienici.

Per tutti gli interventi ammessi sarà necessario presentare appositi progetti che illustrino chiaramente, attraverso le piante, sezioni e planimetrie quotate la futura sistemazione.

In ogni caso e' vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto, quali ippocastani, pini, abeti, querce ecc.

Nelle nuove sistemazioni si dovranno preferire le piantumazioni di alberi nostrani.

I terreni vincolati potranno essere utilizzati con indici relativi alla coltivazione in atto con la costruzione di residenze agricole come ai dispositivi dell' art. 44.

ART. 46 AREE PER IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI

In tali aree sono consentiti esclusivamente gli interventi attinenti le attività sportive all'aperto e al chiuso, nonché le destinazioni connesse, come gli spogliatoi, le sedi di associazioni, gli uffici e luoghi di ristoro.

Sono consentite coperture con un massimo di 2000 mq di superficie utile.

La concessione sarà onerosa

Per quanto riguarda le prescrizioni specifiche bisognerà fare riferimento all'art. 44.

L'intervento si potrà effettuare esclusivamente attraverso S.U.E.

ART. 47 CONCESSIONE PER DISCARICHE E REINTERRI PER ATTIVITA' ESTRATTIVE

L'esercizio delle attività estrattive e' consentito nel rispetto delle leggi stradali e regionali che regolano il settore.

La concessione del Sindaco, previa verifica di compatibilità con le prescrizioni del piano territoriale, e' rilasciata solo all'avente titolo munito dell'autorizzazione prevista dalla legge regionale del settore sulle aree indicate dalla cartografia del P.R.G.

La concessione del comune per la formazione di rilevati per accumulo di rifiuti solidi e l'apertura di nuove discariche, da ubicare in ogni caso il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti, e' subordinata alla valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde e alla garanzia di adatto materiale di copertura.

I contributi per le concessioni relative agli interventi di cui ai due commi precedenti vengono determinati a norma dell' art. 10, 1° comma, della L. N. 10/77, tenendo conto dei costi delle opere di accesso e degli interventi atti a garantire, durante e dopo l'esercizio di queste attività, il ripristino o la ricomposizione del paesaggio naturale da esse alterato.

Per quanto non espressamente previsto, valgono i disposti di cui all' art. 55 e 91 quater della L.R. 56/77 e s.m. ed i. nonché le

norme delle leggi di settore.

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 48 DEROGHE

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente alla distanza prescritta dai confini e dai cigli stradali, alle fasce di rispetto, alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie.

E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree destinate ad uso agricolo unicamente per impianti pubblici.

I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della L. N. 1357/55; l'autorizzazione e' accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 49 NORME IN CONTRASTO CON IL P.R.G.

Ogni norma che risulti in contrasto con gli elaborati di P.R.G. o che dia adito a controverse interpretazioni, e' sostituita da quanto stabilito dal P.R.G., fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

NORME TRANSITORIE

ART. 50 CONTENUTO ED ELABORATI ALLEGATI ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE E D.I.A.

- Il proprietario o l'avente diritto deve presentare domanda di permesso di costruire o DIA indirizzata al sindaco specificando:
 - Generalità dati anagrafici e domicilio;
 - Titolo in base al quale presenta domanda
 - Generalità e domicilio del tecnico progettista, del tecnico direttore dei lavori e del costruttore; (le generalità del direttore dei lavori e del costruttore possono essere indicati successivamente, ma sempre prima dell'inizio dei lavori).
 - La sommaria descrizione e l'esatta ubicazione dell'opera da eseguire;
 - Le attrezzature tecniche esistenti o previste: viabilità ed accesso approvvigionamento acqua potabile ed energia elettrica, smaltimento acque nere e bianche;
 - Gli estremi di eventuali servitù o vincoli esistenti sulla proprietà. Nella domanda deve essere esplicitamente dichiarato che i dati indicati nel progetto e nella documentazione allegata sono conformi al vero.
 - Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione:
 - Per movimenti di terra
 - Titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;
 - Estratto di mappa della località atto ad individuare l'esatta posizione dell'area;
 - Planimetria e sezioni atti ad individuare le opere da eseguirsi in scala idonea all'importanza e al carattere delle opere stesse;
 - Per abbattimento alberi ad alto fusto
 - Titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;
 - Estratto della mappa;
 - Planimetria 1:500 del rilevamento dell'area con indicazione dell'attuale sistemazione a verde degli alberi esistenti e di quelli che si intende abbattere;
 - Fotografie.
 - Per demolizioni
 - Breve relazione illustrativa;
 - Titolo di proprietà o di disponibilità dell'immobile da demolire;
 - Estratto di mappa, atto ad individuare l'esatta ubicazione dell'area in cui sorge l'opera;
 - Piante in scala non inferiore all'1:200;
 - Fotografie atte ad illustrare la costruzione e l'ambiente circostante;
 - Servitù e vincoli eventuali interessanti la località e l'edificio.
 - Per interventi di manutenzione straordinaria
 - Breve relazione delle opere da eseguire. Detta relazione può essere esposta nella stessa domanda di permesso di costruire o DIA;
 - Titolo di proprietà o di disponibilità dell'edificio;
 - Disegni e/o fotografie atti ad individuare dettagliatamente tutte le opere previste e la sistemazione finale

risultante;

- Nel caso di restauro di parti esterne, fotografie atte ad illustrare la costruzione e l'ambiente circostante;
- Rilievo delle parti interessate in scala 1:100 con eventuali particolari 1:20;
- Piante, sezioni e prospetti del progetto di restauro, in scala 1:100 con particolari in scala non inferiore 1:20.
- Per restauri, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, ampliamenti nuove costruzioni
 - Breve relazione illustrativa;
 - Titolo di proprietà o di disponibilità dell'area o dell'edificio;
 - Estratto del P.R.G. riguardante la zona in cui trovasi la proprietà del richiedente;
 - Estratto di mappa della località in scala catastale, esteso ad una zona di almeno 150 m. circostante la proprietà del richiedente, con indicazione:
 - dell'orientamento;
 - dei fogli e numeri di mappa;
 - degli spazi pubblici esistenti;
 - delle costruzioni esistenti;
 - della costruzione progettata e interessata dal progetto, tinteggiata con colore facilmente distinguibile dalle altre;
 - degli immobili o delle parti di immobili da demolire, tinteggiati in colore giallo.
 - Planimetria generale della scala 1:500 con quote planimetriche e altimetriche, che indichi:
 - le distanze dell'edificio in oggetto dai confini di proprietà, dalle costruzioni finite e dagli spazi pubblici;
 - la larghezza degli spazi pubblici e di quelli privati ad uso pubblico limitrofi e circostanti;
 - le ampiezze degli spazi liberi;
 - le altezze degli edifici esistenti nell'immediato intorno della proprietà interessata (da indicare con la semplice numerazione dei piani fuori terra se trattasi di abitazioni con camere di altezza normale; da precisare dopo rilevamento altimetrico se trattasi di costruzioni di altro tipo);
 - la sistemazione delle aree a parcheggio e a verde (per queste ultime occorre indicare la sistemazione dei prati, il numero e l'essenza degli alberi piantati, l'eventuale età degli alberi trapiantati).
 - Piante quotate in scala 1:100 di tutti i piani (ad esempio: sotterraneo, piano terreno, primo piano, piano tipo, tetto)
 - Sezioni quotate in scala 1:100 in numero sufficiente per la comprensione del progetto;
 - Disegni di tutte le fronti del fabbricato in scala 1:100, con indicazione delle strutture terminali, delle quote riferite ai piani stradali e quanto altro occorra per i rapporti altimetrici e i caratteri architettonici dell'edificio rispetto alle costruzioni confinanti ed all'ambiente circostante (vedi normativa in area);
 - Particolari in scala adeguata delle facciate, con indicazione dei materiali e dei colori che si impiegano;
 - Indicazione del punto o dei punti di allacciamento della fognatura interna con i collettori esterni; in assenza di questi, indicazione di come si intendono smaltire le acque luride e posizione delle opere relative;
 - Tabelle con i computi delle superfici relative al lotto, alle aree coperte e libere, della cubatura costruibile e costruita, delle aree a parcheggio e di quelle a verde privato, di quant'altro occorre per giudicare la rispondenza del progetto al presente regolamento.
 - Per le recinzioni
 - Titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;
 - Un estratto di mappa relativo all'area interessata;
 - Un prospetto e una sezione quotata in scala non inferiore a 1:200;
 - Particolari in scala 1:10, con indicazione dei materiali.
- Per la collocazione di tende, insegne, ecc.
 - Breve relazione delle opere da eseguire;
 - Titolo di proprietà o disponibilità dell'area od edificio;
 - Disegni e fotografie atti ad individuare lo stato attuale delle opere;
 - Prospetti e sezioni delle opere da eseguire in scala 1:20;
 - Opere riguardanti fognature, acquedotti, ecc.
 - Titolo di proprietà, o altri documenti idonei a comprovare il legittimo interesse dei richiedenti all'esecuzione dell'opera;
 - Breve relazione illustrativa;

- Planimetria generale in scala catastale della località con indicazione dell'opera;
- Disegni in scala 1:500 dell'opera;
- Sezioni trasversali e altri particolari in scala non inferiore a 1:20;
- Per apertura di strade private
- La documentazione di cui al punto "I"
- Planimetria quotata della località in scala non inferiore 1:1000, con l'indicazione degli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti e della strada di progetto;
- Progetto planimetrico della strada in scala 1:1000 o 1:2000, con sezioni longitudinali e trasversali nelle scale idonee ad una chiara illustrazione delle opere che si intendono eseguire.

Progetto delle eventuali opere d'arte in scala 1:100, oppure 1:200.

Tutta la documentazione deve essere presentata in triplice copia. Due copie dei disegni devono essere debitamente bollate a norma di legge.

Per i progetti di opere che interessavano immobili di particolare pregio artistico o storico o che dovessero sorgere in zone di particolare valore ambientale o paesaggistico anche non vincolati ai sensi della legge vigente, il sindaco può richiedere il preventivo parere della sovrintendenza ai monumenti di competenza territoriale.

Qualora la documentazione presentata non sia completa, la pratica non viene accettata dall'ufficio.

In ogni caso l'amministrazione può richiedere documentazione suppletiva per giungere ad una chiara comprensione ed individuazione dell'intervento previsto.

ART. 51 ABITABILITA' ALTEZZA MINIMA DI VANI RESIDENZIALI

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima tra pavimento e soffitto nei vani, e' stabilita in m. 2,70.

ART. 52 CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI MANUFATTI EDILIZI

Nelle operazioni da eseguirsi nelle aree edificate di interesse ambientale e nelle aree di servizio funzionale del patrimonio edilizio esistente sono da osservare le norme di cui ai commi seguenti.

I muri degli edifici dovranno essere finiti a intonaco civile a vista o tinteggiati nei colori classici piemontesi (ocra, paglierino, aragosta o simili) salvo casi di preesistenza di diversi elementi caratteristici; e' consentito l'uso del calcestruzzo armato a vista.

Non sono ammessi rivestimenti a lastre verticali di larghezza minima cm. 50 limitatamente ad altezze non superiori a m. 1.00 dal piano esterno del calpestio.

E' fatto obbligo di adeguamento dei colori ai tipi sopraindicati, del ripristino delle facciate con la rimozione di rivestimenti realizzati con materiali idonei; le ringhiere saranno del tipo classico alla piemontese, possibilmente in ferro con bacchette verticali quadrate con mancorrente in piattina di ferro. Le falde dei tetti devono risultare semplici nella loro concezione geometrica ed avere pendenze continue, con inclinazione superiore a 25°, senza brusche variazioni tese soltanto ad un maggior recupero volumetrico del sottotetto.

Il tetto deve essere realizzato con coperture di tegole curve di tipo "coppi".

I serramenti delle abitazioni dovranno essere muniti di persiane alla piemontese o ante o persiane ripiegabili in legno, protette con vernici trasparenti o colorate preferibilmente di verde o marrone scuro.

Le nuove costruzioni fuori da suddette aree dovranno in linea di massima attenersi alle suddette norme. Per la progettazione di opere di particolare pregio architettonico, previa maggior illustrazione del prospetto mediante fotomontaggi, plastici, vedute prospettiche, disegni particolareggiati in scala idonea per una facile e chiara comprensione, sono consentite delle deroghe alle norme di cui al presente articolo.

ART. 55 PARCHEGGI

Per gli edifici residenziali privi di autorimesse, nella dotazione di 1 mq. ogni 20- 10 mc., e' consentito raggiungere tale dotazione purché le relative strutture siano completamente interrato.

ART.57 – ADEGUAMENTO ALLE PREVISIONI DEL P.T.P PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

Considerato che con deliberazione del Consiglio regionale 5 ottobre 2004 n. 384-28589 (pubbl. BUR n. 43 del 28 ottobre 2004) è

entrato in vigore il Piano Territoriale della Provincia di Asti, si richiama il 1° comma dell'art. 8 bis della L.R. 56/77 smi che recita: "I Piani Territoriali si attuano mediante l'adeguamento dei Piani Regolatori generali .. che prevede l'adeguamento del PRG del Comune di Roatto al citato PTP.

Si evidenzia che ai sensi del 4° comma, art. 8, LR 56/77 e smi, e del 2° comma dell'allegato A della Deliberazione del Consiglio regionale n. 387 - 28589 del 05.10.2004, le disposizioni del PTP immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati, sono quelle definite al comma 3 degli articoli 12, 15,21,24,25,26,28,29,30 e 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTP - così come sono stati integrati o modificati ex-officio della delibera consiliare di approvazione.

ART. 58 – ADEGUAMENTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE AL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Regolamento Edilizio è parte integrante per il rispetto della regolarità delle procedure e degli interventi edilizi. Quindi il suo rispetto è una condizione obbligatoria per il rilascio di permessi di costruire e negli strumenti esecutivi.

ART. 59 - ADEGUAMENTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE AL SETTORE COMMERCIALE AI SENSI DELLA D.C.R. n. 563 - 13414 del 29.10.99 e s.m.i. IN ATTUAZIONE DELLA L.R. 12.11.99 n.28 e D.L.gs 31.3.98 n.114

Sino ad avvenuto adeguamento ai criteri della vigente normativa sul commercio devono essere osservate le disposizioni di cui all'art.30 dell'allegato A della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24.03.2006 "Modifiche ed integrazioni all'allegato A alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29.10.1999".