

REGIONE PIEMONTE

Provincia di ASTI

COMUNE DI FONTANILE

VI VARIANTE P.R.G.C.

**LEGGE REGIONALE N.° 56/77 E S.M.I.
ART. 17 - 7° COMMA**

PROGETTO DEFINITIVO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data dicembre 2008

**Deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale di Fontanile
n.°20 in data 19.12.2008**

**Il Responsabile del Servizio
Geom. Alberto PESCE**

**Il progettista
Ing. Riccardo PALMA**

**Il Segretario Comunale
Dottoressa Anna Lapadula**

Il Responsabile del Procedimento

SOMMARIO.

- TITOLO 1° : Disposizioni generali
- TITOLO 2° : Definizioni
- TITOLO 3° : Prescrizioni in merito all' altezza ed al volume dei fabbricati
- TITOLO 4° : Principali tipi di intervento
- TITOLO 5° : Destinazioni d' uso nelle aree individuate dalla Variante bis '98
- TITOLO 6° : Modalità di intervento
- TITOLO 7° : Norme particolari.

N.B. Le parti in colore evidenziate rispetto alla scrittura di tipo normale rappresentano le modifiche delle N.T.A. rispetto alle Norme della Variante approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n.° 8-3285 in data 25.06.2001 e delle varianti ex art. 17 7° successivamente approvate.

TITOLO 1° DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - INTERPRETAZIONE

Per la corretta interpretazione del presente dispositivo e degli elaborati di Piano Regolatore, valgono i seguenti accorgimenti:

- eventuali disposizioni o norme in vigore non specificatamente dettate dal presente dispositivo o che si aggiungessero nel corso di validità del P.R.G.I. si intendono accolte e recepite senza costituire variante allo strumento urbanistico stesso;
- in caso di conflitto tra le presenti norme e disposizioni legislative di livello sovracomunale già in vigore o che siano emanate nel corso di validità del P.R.G.I., prevalgono queste ultime senza costituire variante al Piano;
- in caso di difformità tra le indicazioni grafiche delle diverse tavole del P.R.G.I., prevalgono quelle delle tavole a scala maggiore;
- in caso di difformità tra le indicazioni grafiche delle tavole di progetto e le prescrizioni normative, queste ultime prevalgono sempre.

" Per norme o disposizioni legislative - cui si fa riferimento nei commi precedenti - si intendono sia quelle statali che quelle regionali ".

ART. 2 - FUNZIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti norme tecniche di attuazione dettano le prescrizioni per la corretta attuazione **del P.R.G.I. a seguito della presente variante** nel rispetto delle leggi e dei regolamenti di carattere sovracomunale vigenti.

ART. 3 - AMBITO DI COMPETENZA, DI APPLICAZIONE, FINALITA' E CONTENUTI DEL P.R.G.I. A SEGUITO DELLA LA PRESENTE VARIANTE 2006.

Il P.R.G.I. a seguito della variante 2006 disciplina gli usi del suolo dell'intero territorio dei comuni di Fontanile ed individua le trasformazioni necessarie e quelle ammissibili.

Il P.R.G.I. a seguito della variante 2006 conferma le proprie finalità e contenuti nelle prescrizioni operative di cui agli artt. 11, 12, 13 della l.r. 56/77, con le limitazioni di cui all' artt. 82 della stessa legge, per l'attuazione delle scelte di assetto del territorio ed il perseguimento degli obiettivi individuati e definiti nella Deliberazione Programmatica. In particolare, in base a detti limiti e finalità, il P.R.G.I. a seguito della variante 2006

- a) individua, per le diverse parti del territorio comunale, i tipi di intervento, definendo i relativi parametri ed i caratteri tipologici in termini di destinazione d'uso specifiche, ammesse, escluse, e di densità edilizia e/o rapporto di copertura, definendo modalità di attuazione e vincoli di carattere generale e particolare;
- b) indica le parti di territorio edificate, caratterizzate da condizioni di degrado, ove si rende necessario operare il recupero mediante interventi volti alla conservazione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- c) verifica le quantità di aree da destinare a spazi pubblici in osservanza del D.M. 1444/68 con riferimento agli standards minimi di cui all' art. 21 della L.R. 56/77;
- d) indica la rete stradale all'interno del territorio comunale definendone gli interventi necessari a migliorarne la struttura;
- e) individua aree ed edifici che necessitano di interventi di ritorno con attenzione particolare alle attività produttive in atto;
- f) propone dispositivi diversi per la tutela e la valorizzazione del paesaggio e dei beni culturali ed ambientali;
- g) identifica e delimita le aree inedificabili interne alle aree e fasce di rispetto relative alla viabilità, al cimitero, alla ferrovia, ai corsi d'acqua ecc. fatte salve le possibilità di intervento previste nel presente dispositivo.

ART. 4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.I. E LA PRESENTE VARIANTE.

La variante 2006 al P.R.G.I., mediante indicazioni cartografiche e/o normative, definisce gli ambiti nei quali gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi, quelli nei quali la variante 2006 si attua attraverso interventi edilizi diretti (concessione singola), fatta sempre salva la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di procedere, con specifiche deliberazioni consigliari, ad ulteriori delimitazioni delle porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione ed approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G.C.

Dotazione di Strumento urbanistico comunale.

Il comune di Fontanile è dotato di P.R.G.C. e sua variante strutturale approvata con D.G.R. n.° 83-44697 In data 15.05.1995

In data 08.10.2001 con D.G.R. n.° 9-3286 è stata approvata una seconda variante strutturale al P.R.G.C.

In data 23.05.2003 con Deliberazione Consiglio Comunale n.° 05 è stata approvata la terza variante ex art. 17 7° comma.

In data 11.03.2004 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 04 è stata approvata una quarta variante ex art. 17 7° comma.

In data 30.11.2006 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 è stata approvata una quinta variante ex art. 17 7° comma.

ART. 5 - CONDIZIONI GENERALI PER L'INSEDIABILITA'.

Ogni intervento urbanistico ed edilizio che comporti nuovi insediamenti, ovvero lo incremento degli insediamenti esistenti, può essere concesso soltanto alle seguenti condizioni:

- a) esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1) dell' art 51 L.R. 56/77 nei modi e nella misura necessari per l' adeguata attrezzatura tecnologica e per gli effetti di cui all' art. 10 - V° comma - L. 765/67, sia la previsione di realizzazione di tali opere in un programma di attuazione approvato sia l' impegno la parte di privati di procedere all' esecuzione delle medesime opere contemporanee alla realizzazione degli insediamenti di progetto (tale impegno dovrà essere formalizzato con apposita convenzione);
- b) esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione secondaria di cui al punto 2) dell' art. 51 L.R. 56/77 nei rapporti fissati al successivo art. 6 delle presenti norme.

Si considerano equipollenti le condizioni previste per le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente punto a).

La verifica delle condizioni di insediabilità non è necessaria nei casi di cui all' art. 9 L. 10/77 e di cui all' art. 33 L.R. 56/77.

In tutti gli altri casi, detta verifica va operata in sede di programma di attuazione, nei modi specificati dall' art 6 seguente.

In tutti gli altri casi, detta verifica, va operata in sede di programma di attuazione e in carenza di quest'ultimo, la verifica è operata da l comune interessato sulla base di un censimento delle opere di urbanizzazione esistenti, individuando, con atto del consiglio Comunale, le aree in cui tali condizioni possono ritenersi soddisfatte.

1 Programmi pluriennali di attuazione

L'attuazione delle previsioni della presente variante 2006 relativa al territorio comunale di Fontanile può avvenire mediante i programmi pluriennali (P.P.A.) previsti dall'art. 13 della Legge 28/1/77 n. 10 ed ai sensi dell'art. 33 della Legge Regionale Piemonte n. 56 del 5/12/77 e successive modifiche ed integrazioni

I PPA sono atti amministrativi di programmata attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico, definendone l'operatività nel tempo e nello spazio.

La formazione ed approvazione del PPA e' obbligatoria per i Comuni individuati dalla Regione ai sensi dell'art. 36 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni. E' facoltativa per altri Comuni. Valgono le previsioni della legge regionale n.° 33 del 17.06.1999 e s.m.i.

Il P.P.A., entro i suoi termini di validita' puo' essere modificato ed integrato ai sensi dell'art. 37 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

La procedura di formazione ed approvazione dei P.P.A., il loro contenuto e la loro efficacia sono stabilite dagli artt. 33, 34, 35, 37 della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

A norma dell'art. 37 bis della legge regionale n.° 56/77 e s.m.i. deve essere redatto e approvato dai Comuni in sede di bilancio e con atto il Programma operativo delle opere e degli interventi pubblici con previsione pluriennale di tre o cinque anni. Il medesimo art. 37 bis norma la procedura di formazione ed il contenuto del Programma operativo delle opere e degli interventi pubblici.

I fabbisogni di opere di urbanizzazione vanno calcolati applicando gli standards tecnici approvati dalla Regione Piemonte; i fabbisogni di aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale sono calcolati secondo il riparto degli standards minimi di seguito specificati.

Per il calcolo di detti fabbisogni si assume:

- a) per gli insediamenti residenziali esistenti: la popolazione residente secondo
- a) l' anagrafe comunale;
- b) per gli insediamenti residenziali previsti: un numero di abitanti pari al volume complessivo diviso 100.
- c) per gli insediamenti commerciali espositivi: la superficie complessiva dell' area interessata.

Le modalita' di attuazione delle previsioni urbanistiche del PRGI sono:

- gli strumenti urbanistici esecutivi;
- gli interventi edilizi diretti.

Sono strumenti urbanistici esecutivi:

- i piani particolareggiati predisposti ed adottati a cura del Comune di cui agli artt. 13, 14, 15, 16 e 17 della Legge 17/8/1942 n. 1150 e dell'art. 40 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni
- i piani delle aree da destinarsi ad insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della Legge 22/10/71 n. 865 e dell'art. 42 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- i piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni ed all'art. 41 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- i piani esecutivi convenzionati, sia aventi forma di piano esecutivo convenzionato di cui all'art. 43 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., che di piano esecutivo convenzionato obbligatorio (P.E.C.O.) di cui all'art. 44 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.;
- i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, nelle zone appositamente individuate secondo l'art. 27 della legge 5/8/1978 n. 457, da attuarsi sia per iniziativa comunale sia per iniziativa dei privati; sono definiti dagli artt. 28, 29, 30, 31 e 32 della Legge 5/8/1978 n. 457 e dall'art. 41bis della L.R. 5/12/77 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.
- Programmi integrati di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale in attuazione dell'art. 16 della Legge 17 febbraio 1992 n.° 179 (L.R. n.° 18/96).

Gli interventi edilizi diretti sono quelli che non richiedono, per la loro inferiore incidenza sul territorio, gli accertamenti e le decisioni preventive demandate agli strumenti urbanistici esecutivi.

L'applicazione delle modalita' attuative della Variante relativa al Comune di Fontanile e' precisata dalle norme che si riferiscono, piu' avanti, agli specifici tipi di intervento consentiti nelle varie porzioni del territorio.

Tutti gli interventi che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sia derivanti da strumenti urbanistici esecutivi, sia da interventi edilizi diretti, sono subordinati a concessione da parte del Responsabile del Servizio, secondo le norme stabilite dalla Legge 28/1/1977 n. 10 e successive modifiche ed integrazioni e dagli artt. 32 e 48 della

Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., salvo i casi di cui per l'esecuzione di alcune categorie di opere è prevista la denuncia di inizio di attività con la quale si può dare corso ai lavori comunicandone l'inizio effettivo 20 gg. prima.

Nei comuni obbligati alla formazione del PPA, i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionati non possono essere approvati in pendenza dell'approvazione del programma poliennale di attuazione. I piani particolareggiati, i piani per insediamenti produttivi, i piani per l'edilizia economica e popolare, allorché non comportino variante al PRGI, sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale secondo le procedure di cui all'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.

ART. 6 - PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato è lo strumento esecutivo con cui l'Amministrazione Comunale occorrendo, interviene su porzioni del territorio per decidere operazioni di ristrutturazione urbanistica di pubblica utilità.

La compilazione del Piano Particolareggiato avviene a cura del Comune che lo adotta con apposita deliberazione. Esso ha il contenuto e gli elaborati previsti rispettivamente dagli artt. 38 e 39 della legge regionale 5/12/1977 n. 56 e s.m.i..

Il Piano Particolareggiato, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale, è depositato presso la segreteria e pubblicato per estratto all'albo pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare entro i successivi 30 giorni osservazioni nel pubblico interesse.

Il Consiglio Comunale, decorsi i termini di cui al comma precedente controdeduce alle osservazioni con la deliberazione di approvazione del piano, apportando eventuali modifiche. Qualora non vengano presentate osservazioni la deliberazione di approvazione del piano dovrà farne espressa menzione.

Il Piano Particolareggiato assume efficacia (art. 40 L.R. 56/77 e s.m.i.) con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione della deliberazione di approvazione divenuta esecutiva ai sensi di legge.

Il Piano Particolareggiato, che richieda per la formazione una variante al Piano Regolatore, è adottato dal Consiglio Comunale contestualmente alla variante del Piano Regolatore, con la procedura del primo comma.

Il Piano Particolareggiato viene inviato dal Comune alla Regione unitamente alla deliberazione di variante del Piano Regolatore.

Le aree in cui la Variante prevede interventi a Piano Particolareggiato sono contraddistinte con specifica simbologia nella cartografia di piano.

ART. 7 - PIANO DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

Il Piano delle aree per insediamenti produttivi è lo strumento esecutivo con cui l'Amministrazione Comunale può istituire, occorrendo aree attrezzate di nuovo impianto ed aree di riordino per insediamenti produttivi.

Il Piano delle aree per insediamenti produttivi viene redatto e formato dal Comune sulla base dell'art. 27 della legge 22/10/1971 n. 865 e successive modifiche e dell'art. 42 della legge Regionale del 5/12/1977 e s.m.i..

La procedura di formazione del P.I.P. è quella stabilita dagli artt. 39 e 40 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. Qualora l'Amministrazione non intenda attuare direttamente aree attrezzate ad uso produttivo e di riordino di insediamenti produttivi, i privati singoli o riuniti in consorzio possono attuare le previsioni di Variante purché le aree a ciò previste siano definite "a piano esecutivo convenzionato per attività produttiva da attuarsi da parte dei privati".

ART. 8 - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)

Il Piano per l'edilizia economica e popolare e' lo strumento esecutivo con cui l'Amministrazione comunale puo' destinare aree o fabbricati allo specifico obiettivo di realizzare direttamente, o mediante gli enti previsti dalla legge, abitazioni di tipo economico e popolare.

Il Piano per l'edilizia economica e popolare viene redatto ai sensi delle norme stabilite dalla Legge 18/4/62 n. 167 e successive modificazioni, della legge 27/6/1974 n. 247 e dell'art. 41 della legge regionale n. 56 del 5/12/1977 e s.m.i..

Il contenuto e la procedura di formazione ed approvazione del P.E.E.P. sono stabiliti dagli artt. 39 e 40 della Legge Regionale n. 56 del 5/12/77 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 9 - PIANO DI RECUPERO

- Comparti di intervento e di ristrutturazione

Il piano di recupero e' lo strumento esecutivo con cui l'Amministrazione comunale puo' programmare interventi di mantenimento, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari al recupero di immobili, di complessi edilizi, di isolati e di aree.

I Piani di recupero edilizio e/o urbanistico sono formati ad attuati con le modalita' stabilite dagli artt. 27 e seguenti della legge 5/8/1978 n. 457 e dall'art. 41 bis della L.R. 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni; possono essere di iniziativa pubblica o privata. Detti piani possono essere formati nell'ambito delle zone di recupero individuate ai sensi dell'art. 27 della L. 5/8/1978 n. 457.

Proposte con progetti di piano di recupero possono essere presentati dai proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero, allorche' i proponenti rappresentino almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati, nel rispetto degli eventuali comparti di intervento stabiliti dal Comune.

Il piano recupero contiene:

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) la precisazione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale;
- 3) l'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie con l'indicazione degli interventi di recupero proposti;
- 4) la definizione progettuale degli interventi suddetti con la valutazione sommaria dei relativi costi;
- 5) la individuazione degli immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche e comunque di opere di competenza comunale;
- 6) i tempi previsti per l'attuazione del piano, con l'indicazione delle relative prioritari.

Gli elaborati del piano di recupero sono quelli stabiliti dall'art. 39 della legge Regionale n. 56/77 per il Piano Particolareggiato. In particolare nell'ambito degli insediamenti urbani e dei nuclei minori individuati dal Piano Regolatore Generale a norma dei punti 1 e 2 del 1 comma dell'art. 24, della L.R. 56/77 e s.m.i.:

- le analisi debbono documentare i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;
- il progetto deve documentare gli interventi edilizi previsti con indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso con piante, profili e sezioni nelle scale adeguate e definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilita'.

Per gli immobili, aree ed edificiricadenti nell'ambito delle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n.° 457 non assoggettati al Piano di Recupero o per quelli per i quali siano trascorsi i termini previsti dal 7° comma dell'art. 41 bis della legge regionale 56/77, modificata ed integrata con L.R. 50/80 e L.R. 61-62/84, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia come precisati al

successivo art. 13 delle presenti norme, secondo le modalita' stabilite dai successivi artt. 52, 54 e 57.

Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia ammessi, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da piu' alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da atti d'obbligo unilaterali, trascritti a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante la quale il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a decorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28/1/1977 n. 10 e degli artt. 51 e 52 della Legge Regionale 5/12/77 n. 56 e S.M.I.

Comparti di intervento

A norma dell'art. 46 della L.R. 56/77 modificata con L. R. 50/80 E 61-62/84 il Comune per l'ordinata attuazione della variante al P.R.G.C., in sede dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e del programma Pluriennale di attuazione, puo' procedere con propria deliberazione alle delimitazione di comparti costituenti unita' minime di intervento e di ristrutturazione urbanistica e/o edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni della presente Variante e del programma di attuazione, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati. La delimitazione dei comparti puo' avvenire anche su aree non soggette a disciplina di piano particolareggiato o di piano di recupero.

Entro 30 giorni dalla esecutivita' della deliberazione, di cui al comma precedente, il Responsabile del Servizio notifica ai proprietari delle aree e degli edifici ricadenti nel comparto lo schema di convenzione per la realizzazione degli interventi previsti dal programma di attuazione con l'invito a stipulare, riuniti in consorzio, la convenzione entro i termini fissati nell'atto di notifica.

Decorso inutilmente il termine suddetto il Comune procede, a norma del titolo II della legge 22 Ottobre 1971 n. 865, alla espropriazione degli immobili dei privati che non abbiano stipulato la convenzione.

Le aree e gli edifici espropriati sono acquisiti al patrimonio indisponibile del Comune e sono dallo stesso Comune utilizzate direttamente, secondo le prescrizioni del PRGI, per le opere di sua competenza o cedute in diritto di superficie o in cessione convenzionata.

ART. 10 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.)

Il Piano esecutivo convenzionato e' uno strumento mediante il quale nelle porzioni di territorio non ancora dotate in tutto o in parte delle opere di urbanizzazione e nelle quali e' ammesso l'intervento dell'iniziativa privata - possono essere presentati progetti per la realizzazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale e di sue Varianti.

Nell'ambito delle suddette porzioni, il Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato puo' essere in ogni tempo presentato al Responsabile del Servizio dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, unitamente all'impegno di attuazione, anche per parti, nel rispetto dei programmi pluriennali di attuazione formati dal Comune. In tale caso il Piano esecutivo convenzionato si definisce di libera iniziativa.

La procedura di formazione ed approvazione del PEC e' quella stabilita dall'art. 43 della legge Regionale n. 56 del 5/12/77 e successive modifiche ed integrazioni. Il progetto del PEC ed il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione che diviene esecutiva ai sensi dell'art. 3 della legge 9/6/47 n. 530.

La proposta di Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa e' costituita dai seguenti elaborati:

- 1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del Piano regolatore generale, con riferimento all'area interessata dal piano esecutivo, corredata dai seguenti allegati:
 - le analisi e le ricerche svolte;
 - la specificazione delle aree da adibire a destinazioni pubbliche e di uso pubblico;

- la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree;
- tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorit , anche frazionati in pi  P.P.A.;
- 2) la planimetria delle previsioni del piano Regolatore generale relativa al territorio oggetto del piano esecutivo, estesa anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;
- 3) la planimetria del piano esecutivo, disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi:
 - le strade e gli altri spazi riservati alla viabilit  e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con relative quote altimetriche, oltreche' delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti delle sedi stradali;
 - gli edifici e gli impianti pubblici eventualmente esistenti e quelli in progetto;
 - le aree destinate all'edificazione con l'indicazione delle densit  edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
 - l'eventuale delimitazione di comparti edificatori;
- 4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
- 5) l'eventuale progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;
- 6) gli elenchi catastali delle propriet  ricadenti nel territorio interessato del Piano esecutivo, con indicazione di quelle soggette a cessione;
- 7) le norme specifiche di attuazione del piano esecutivo;
- 8) la planimetria di piano esecutivo redatta alla scala delle tavole di Piano Regolatore Generale, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso;
- 9) lo schema di convenzione da stipulare con il Comune;
- 10) la relazione geologico-tecnica, estesa a tutta la zona interessata ed alle sue immediate pertinenze, redatta da tecnico autorizzato ad operazioni e rilevazioni geologico-tecniche, da cui risultino il parere favorevole alle opere progettate e le prescrizioni operative da seguire per le fondazioni, le strutture, i sostegni e le sistemazioni dell'area. Tale relazione non   richiesta qualora l'area di progetto risulti appartenere alla classe delle zone stabili, di cui ai successivi artt. 48-49 delle presenti norme.

ART. 11 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO (P.E.C.O.)

La presente variante 2006 definisce le porzioni di territorio, non ancora dotate in tutto o in parte di opere di urbanizzazione, nelle quali l'intervento dell'iniziativa privata   ammesso subordinatamente alla formazione di Piano esecutivo convenzionato.

Ai sensi dell'art. 32, 2° comma, della L.R. 56/77 e s.m.i., in sede di formazione del Programma Pluriennale di attuazione, o con specifica deliberazione consiliare, il Comune puo' inoltre definire porzioni di territorio da assoggettare a Piano esecutivo (ove non definite dalla Variante 1998), senza che le delimitazioni costituiscano variante al Piano Regolatore Generale.

Nelle porzioni di territorio per le quali il programma di attuazione ovvero una specifica deliberazione consiliare preveda la formazione di piano esecutivo convenzionato, i proprietari di immobili, singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano gi  provveduto alla presentazione di un progetto di P.E.C., sono tenuti a presentarlo al Comune entro sessanta giorni dall'approvazione del programma di attuazione o della specifica deliberazione del Consiglio. L'inserimento nel P.P.A. o nella delibera richiamata conferisce al piano esecutivo convenzionato la caratteristica di obbligatoriet .

Qualora entro il termine di cui al comma precedente non sia stato presentato il progetto di Piano Esecutivo, i proprietari delle aree incluse nella previsione del Piano stesso saranno invitati dal Comune ad ottemperare entro i successivi 30 giorni, trascorsi inutilmente i quali il Responsabile del Servizio provvede alla compilazione d'ufficio del Piano esecutivo.

In tale ipotesi si procede secondo le norme previste dai commi 9, 10, 11, 12 e 13 dell'art. 44 della legge Regionale 56/77 che riguardano:

- la notifica del progetto compilato d'ufficio ai proprietari degli immobili e l'invito a dichiarare l'accettazione entro 30 giorni;

- la procedura di varianti al piano esecutivo compilato;
- l'approvazione del piano regolatore;
- l'espropriazione degli immobili dei proprietari che non hanno accettato il piano esecutivo convenzionato;
- la cessione degli immobili a soggetti privati, con diritto di prelazione agli originali proprietari;
- il rimborso delle spese sostenute per la compilazione d'ufficio del piano.

Nel caso di trasferimento di impianti produttivi industriali o artigianali, la cui ubicazione sia in contrasto con le prescrizioni del Piano Regolatore Generale e/o di sue Varianti e di conseguenza per il riuso ad altra destinazione degli immobili e delle aree dismesse, le modalità operative sono definite da uno schema di convenzione quadro Regionale di cui all'articolo 53 della Legge Regione Piemonte n.º 56/77 e successive modifiche ed integrazioni. In sede di formulazione degli strumenti operativi, ai fini di una organizzazione del sistema di aree per i servizi sociali più rispondenti alle esigenze delle aree di intervento interessate, le destinazioni specifiche indicate nelle tavole di piano, ma sempre nel rispetto della dotazione di standards minimi di progetto.

ART. 12 - CONVENZIONE RELATIVA AI PIANI ESECUTIVI

Nelle aree dove è prescritto l'intervento esecutivo preventivo, la concessione è subordinata all'approvazione definitiva dei Piani in oggetto.

In dette aree la concessione è subordinata alle condizioni previste dalle convenzioni di cui all'articolo 45 della Legge Regione Piemonte n.º 56/77 e successive modifiche ed integrazioni. La convenzione prescritta per i Piani Esecutivi, il cui schema deve essere allegato alla proposta presentata al Comune, ai sensi dell'art. 10 delle presenti N.T.A. deve prevedere:

- 1) La cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'art. 5 della Legge 28/01/1977 n. 10, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta, a norma dell'articolo 11 della Legge 28/01/1977 n. 10, e le modalità del trasferimento delle opere al Comune;
- 3) I progetti degli edifici e delle opere da realizzare, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per la concessione di cui all'art. 4 della Legge 28/01/1977 n. 10;
- 4) I termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i programmi di attuazione;
- 5) Le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento.

Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la convenzione, ove fissato dal programma pluriennale di attuazione, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento. In tale caso si applica il disposto del primo comma dell'articolo 7 della Legge 28/01/1977 n. 10 e, ove del caso, gli esoneri di cui all'articolo 9, lettera b), della predetta Legge.

ART. 13 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Si applica in tutte le aree del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo. Nelle aree dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo, si applica l'intervento diretto. Ogni intervento è subordinato al rilascio, da parte del Responsabile del Servizio di specifica concessione, secondo quanto disposto dalle norme legislative e regolamenti vigenti, eccetto i casi in cui è prevista la denuncia di inizio di attività.

Tale intervento può essere attuato da operatori pubblici comune incluso e/o da privati alle condizioni previste dalle presenti norme.

ART. 14 - ELABORATI DELLA VARIANTE 2006.

Le modifiche urbanistiche relative al territorio comunale di cui alla variante 2006 sono indicate sulle tavole di seguito evidenziate:

TAV. n°. 4 QUATER	INTERVENTI E MODALITA' (PREVISIONI URBANISTICHE)	(Scala 1:5000)
TAV. n°. 6V1 QUATER	VINCOLI	(Scala 1:5000)
TAV. n° 13V1TER	ZONIZZAZIONE STATO ATTUALE (PREVISIONI URBANISTICHE)	(Scala 1:2000)
TAV. n° 13V1QUATER	ZONIZZAZIONE (PREVISIONI URBANISTICHE)	(Scala 1:2000)
TAV. n° 13V1QUATER	ZONIZZAZIONE (PREVISIONI URBANISTICHE)	(Scala 1:2000)

Gli altri elaborati di P.R.G.C. approvato nell'anno 2001 con D.G.R. n.° 8-3285 in data 25.06.2001 e precisamente:

TAV. n°. 1 :	PLANIMETRIA SINTETICA	
TAV. n°. 2 :	CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE ED IDROLOGICHE	
TAV. n°. 3 :	QUADRI D' UNIONE CATASTALE: DELIMITAZIONE DEGLI SVILUPPI DEL PIANO	
TAV. n°. 5 :	VINCOLO IDROGEOLOGICO	
TAV. n°. 7 :	STATO DI FATTO DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	
TAV. n°. 8 Bis	ILLUMINAZIONE PUBBLICA	(Scala 1:5000)
TAV. n°. 8A Bis	ACQUEDOTTO	(Scala 1:5000)
TAV. n°. 9 V1Bis	FOGNATURA	(Scala 1:5000)
TAV. n°. 10 :	FONTANILE : PERIMETRAZIONI	
TAV. n°. 15 :	INTERVENTI SU EDIFICI NON RESIDENZIALI (FONTANILE)	
TAV. n°. 16 :	INTERVENTI SUI FABBRICATI (FONTANILE)	

non subiscono variazioni e pertanto rimangono inalterati.

TITOLO 2° - DEFINIZIONI

ART. 15 - PARAMETRI URBANISTICI - DEFINIZIONE DEGLI INDICI.

In conformità con quanto previsto dal Regolamento edilizio comunale approvato dall'Amministrazione e secondo le modalità fissate negli strumenti urbanistici esecutivi, l'applicazione della normativa urbanistica alle singole aree del territorio e' regolata dai seguenti indici:

1. Superficie fondiaria (Sf)

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [mq], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

2. Superficie territoriale (St)

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [mq], comprendente le superfici fondiaria (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

3. Rapporto di copertura (Rc)

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

4. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [mq]/[mq].

5. Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [mq]/[mq].

6. Indice di densità edilizia fondiaria (If)

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [mc]/[mq].

7. Indice di densità edilizia territoriale (It)

L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [mc]/[mq].

8. - S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

Comprende le aree destinate alle opere definite dall'art. 4 della Legge 29/9/1964 n. 847 e dall'art. 51 della L.R. 5/12/77 n. 56 e precisate all'art. 24 comma 1, punto 1, delle presenti norme.

Comprende quindi le aree destinate alle seguenti opere:

- a) Sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali, pertinenti agli insediamenti; attrezzature per il traffico.
- b) Aree di presa e reti di adduzione e distribuzione idrica;
- c) Reti di fognature ed aree per lo smaltimento e depurazione dei rifiuti liquidi;
- d) Sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- e) Reti ed aree di pubblica illuminazione;
- f) Spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere.

9. - S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende le aree destinate alle opere definite secondarie dall'art. 4 della Legge 29/9/64 n. 847 e dall'art. 51 della L.R. 5/12/77 n. 56 e precisate all'art. 24 comma 1, punti 2 e 3, delle presenti norme.

Rientrano tra queste le aree destinate alle seguenti opere:

- a) Asili nido e scuole materne;
- b) Scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
- c) Scuole secondarie e superiori ed attrezzature relative;
- d) Edifici per il culto;
- e) Attrezzature sanitarie ,centri sociali, civili, attrezzature pubbliche culturali, annonarie, sportive;
- f) Giardini, parchi pubblici, e spazi attrezzati per la sosta e lo svago
- g) Parcheggi pubblici di livello comunale.

10. - S3 = Superficie per opere di urbanizzazione indotta

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) Parcheggi in superficie e/o soprassuolo e sottosuolo;
- b) Sovrappassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- c) Impianti per il trasporto collettivo di interesse comunale e sovracomunale;
- d) Mense pluriaziendali a servizio di insediamenti produttivi;
- e) Impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
- f) Impianti di smaltimento dei rifiuti solidi e di trattamento di rifiuti speciali;
- g) Manufatti per arginature, terrazzamenti ed opere di bonifica idraulica;
- h) Manufatti per costituzione di riserva idrica.
- i) Sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e di laghi.

11. - Sm = Superficie minima di intervento

Area minima richiesta dalle norme di utilizzazione per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminati graficamente nelle tavole di piano come unita' urbanistica per gli interventi preventivi (mq).

ART. 16 - PARAMETRI EDILIZI.

Ai fini della verifica degli indici si adottano i parametri edilizi seguenti:

1. Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [mq], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- a) ai "bow window" ed alle verande;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- g) ai cavedi.

Sono da conteggiare nella SUL i locali sottotetto ancorchè privi delle caratteristiche di abitabilità qualora si presentino funzionalmente collegati con l'abitazione sottostante ed abbiano un'altezza media prescindendo da eventuali tramezzature interne superiore a ml. 1,80. I locali interrati ed i locali seminterrati sono esclusi dal computo delle SLS solo quando sono adibiti a ricovero autoveicoli con relativi spazi di manovra e di accesso nelle quantità minime previste dalle disposizioni di legge.

Per quanto attiene alla verifica della superficie lorda di solaio ammessa per le singole zone, le modalità da seguire sono le seguenti:

- aree a destinazione residenziale o mista ed aree a destinazione agricola:

si conteggia tutta la superficie lorda di solaio realizzata fuori terra

- aree destinate ad attività produttiva e depositi:

si conteggia tutta la superficie utile lorda realizzata compresa quella eventualmente realizzata in interrato o in seminterrato.

2. Superficie utile netta della costruzione (Sun)

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [mq], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite al punto 1 precedente tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

3 - SC = Superficie coperta della costruzione

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [mq], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

4. Altezza dei fronti della costruzione (H_f)

Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato del marciapiede esterno; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.

Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art.18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

5. Altezza della costruzione (H)

L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente punto 4.

Sulle strade o sui terreni in pendenza uniforme l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata. Nei casi di pendenze non uniformi sui vari lati, l'altezza si misura calcolando la media delle medie dei vari fronti.

Non sono comunque consentiti rinterrati di parti di edifici che creino differenze di quota nell'andamento planimetrico della zona superiori a ml. 1,00 o nuove pendenze del terreno maggiori del 10%. Ai fini del conteggio volumetrico l'altezza è comunque computata dalla quota del terreno naturale o da quello sistemato, se più basso.

6 - Locale abitabile.

Il regolamento edilizio definisce le misure di superficie minima, il minimo lato, il minimo volume, il minimo rapporto tra superficie finestrata e superficie del locale affinché lo stesso

possa essere dichiarato abitabile (1/8 della superficie utile del locale). E' da considerare locale abitabile quello in cui la presenza della persona puo' essere continuativa, sia per abitazione che per svolgimento di attivita'.

Salvo piu' precise puntualizzazioni e specifiche deroghe del Regolamento Edilizio e' di norma vietata la costruzione di locali abitabili negli interrati e nei seminterrati. Il divieto e' esteso ai locali pubblici, negozi, luoghi di lavoro e permanenza continuativi.

7. Volume della costruzione (V)

Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [mc], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto ai commi precedenti..

Il volume è riferito al solido emergente a sistemazione avvenuta.

8. Numero dei piani della costruzione (Np)

Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

9 - Cellula edilizia

L'insieme organico e funzionale costituito da una o più unità immobiliari, comprendenti uno o più edifici e le relative aree libere ad essi afferenti, dotato di accesso diretto da vie e spazi pubblici, ovvero da passaggi privati ben definiti o delimitati.

10 - Distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade.

Le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte aree destinate alla viabilità o a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5 per lato per strade di larghezza inferiore a 7 ml.
- ml. 7.50 per lato per strade di larghezza compresa tra 7 ml. e 15 ml.
- ml. 10 per lato per strade di larghezza superiore a 15 ml.

Qualora le distanze fra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei commi 1 e 2 di questo articolo, nel caso di strumento urbanistico preventivo con previsione planovolumetrica.

Nell' area dell' insediamento storico le distanze di cui sopra non si applicano: tali distanze non possono essere inferiori a quelle preesistenti.

11. Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [ml] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds),

è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

12 - Sagoma massima

Indica con vincolo topograficamente definito, il perimetro massimo della superficie copribile.

13. Superficie di vendita: la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi. La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale, calcolando solo l'area che costituisce superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia. La superficie da calcolarsi è solo quella all'interno dell'edificio ed è la porzione di superficie lorda di pavimento nella quale si svolge l'attività di vendita: non può essere considerata superficie di vendita quella all'esterno dell'edificio.

14 - Altezze dei fabbricati e dei locali.

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite per le diverse aree in relazione alle caratteristiche dell' area, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione e alle norme sulle distanze.

L' altezza minima tra pavimento e soffitto nei corridoi e disimpegni è stabilita in ml. 2,40.

L'altezza minima dei locali abitativi non può essere inferiore a ml. 2,70. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante di P.R.G. l'altezza minima dei locali può essere considerata quella relativa allo stato di fatto purchè non inferiore a ml. 2,40 per le parti abitative e ml. 2,20 per i locali accessori.

Per le attività commerciali ed i laboratori artigianali l'altezza minima netta prevista è di ml. 3,00. Sono consentite per le attività commerciali ed i laboratori artigianali altezze minime nette di ml. 2,80 qualora i medesimi vengano ricavati in ambienti ristrutturati o da ristrutturare laddove siano impossibili interventi di adeguamento. Vanno in ogni caso rispettate le altezze stabilite dalle leggi in materia di igiene del lavoro.

ART. 17 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI SUL MEDESIMO LOTTO - AREA MINIMA DI INTERVENTO.

L'utilizzazione degli indici If e It, Uf e Ut corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St), esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di costruzione delle superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento di proprietà.

Tali superfici (Sf o St) debbono essere vincolate a tale fine trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge. Nel caso di attuazione mediante strumento urbanistico preventivo l'area minima di intervento è quella stabilita dalle norme contenute nei successivi articoli relativi alle modalità di utilizzo del territorio. Nel caso di intervento edilizio diretto l'area minima è quella che compete all'unità che si intende edificare nel rispetto delle norme stabilite per il rapporto di copertura, per la distanza dai confini e dai fabbricati, per l'indice di fabbricabilità fondiaria; nei casi consentiti di sostituzione di edifici esistenti, per i quali non sono fissati indici di fabbricabilità fondiaria essendo stabilito un limite volumetrico non superabile (quello preesistente) l'area minima di intervento risulterà dalla superficie coperta di sostituzione aumentata delle porzioni atte a consentire il rispetto delle norme di distanza da confini, da fabbricati e da strade nonché dalle norme per il rapporto di copertura.

In entrambi i modi di attuazione, l'area di intervento minima, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà (purchè nell'ambito di aree di classe omogenea ed all'interno del medesimo nucleo abitato) nel qual caso la concessione, relativa all'intervento urbanistico preventivo od all'intervento diretto, sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria dei registri immobiliari.

Gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante implicano l'asservimento dell'area di proprietà risultante alla data predetta, sino alla concorrenza dei parametri fissati dalle modalità di utilizzo stabilite per le varie classi di aree, salvo ulteriori specificazioni di Regolamento edilizio.

Onde evitare che un'area possa essere ulteriormente considerata a fini edificatori, il proprietario richiedente la concessione dovrà contestualmente presentare atto o documento di proprietà dal quale risulti la data di acquisizione dell'immobile.

Nel caso in cui la data risultasse posteriore alla data di adozione del Piano e/o di sue varianti, il richiedente la concessione dovrà dimostrare che l'immobile oggetto della domanda di concessione non è asservito ad edificio esistente.

ART. 18 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ONERI RELATIVI.

Ai fini della determinazione del contributo di cui agli art. 3 e 5 della Legge 28/01/1977 n. 10, e dell'applicazione dei provvedimenti espropriativi, di cui alla legge 22 ottobre 1971 n. 865, le opere di urbanizzazione sono le seguenti:

1. Opere di urbanizzazione primaria:

- a) Opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) Sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
- c) Opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) Reti ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) Sistema della distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- f) Spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale e di quartiere;
- g) Reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b) ;

2. Opere di urbanizzazione secondaria:

- h) Asili nido e scuole materne;
- i) Scuole dell'obbligo ed attrezzature relative;
- l) Scuole secondarie superiori ed attrezzature relative;
- m) Edifici per il culto
- n) Centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;

- o) Giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago;
- o₁) Parcheggi pubblici (di livello comunale);

3. Opere di urbanizzazione indotta

- p) Sovrappassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- q) Impianti di trasporto collettivo di interesse comunale ed intercomunale;
- r) mense pluri aziendali al servizio di insediamenti industriali o artigianali;
- s) Impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
- t) Impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
- u) Sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e di laghi;
- v) Manufatti per arginature, terrazzamenti ed opere di bonifica idraulica;
- z) Manufatti per costituzione di riserva idrica.

Delle opere indicate ai punti 2 e 3 si valutano quelle effettivamente previste o prescritte dalla presente variante 2006 o in sede di PPA.

Le opere di urbanizzazione primaria, qualora non esistenti o esistenti solo parzialmente, devono essere eseguite dal concessionario contestualmente all'edificazione (a scomputo parziale o totale degli oneri previsti) ovvero monetizzate secondo le tariffe approvate dal Consiglio Comunale in applicazione della Legge 28/01/1977 n. 10 e della Deliberazione Regione Piemonte n. 179/CR-4170 del 26/05/1977 e successive istruzioni e modificazioni.

Per le opere di urbanizzazione secondaria e indotta, i cui oneri sono disciplinati dalla suddetta legge nazionale e deliberazione regionale, la procedura da applicare è la seguente:

- a) il concessionario di intervento edilizio diretto dovrà corrispondere gli oneri previsti in moneta secondo l'apposita deliberazione del Consiglio Comunale;
- b) Il concessionario di intervento urbanistico preventivo dovrà eseguire le opere previste nella convenzione stipulata con il Comune e monetizzare gli oneri relativi alle opere non eseguibili nell'intervento, sempre sulla base della citata convenzione.

Le tariffe degli oneri di urbanizzazione sono approvate dal Consiglio Comunale sulla base delle Leggi Nazionali e Regionali che le prevedono. Le tariffe deliberate dal Consiglio Comunale, saranno aggiornate annualmente in relazione all'andamento dei costi reali determinato dall'ISTAT.

La corresponsione del Contributo inerente gli oneri di urbanizzazione non ha titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni.

Il concessionario dovrà inoltre cedere gratuitamente al Comune le aree in cui, a norma della convenzione, avrà realizzato o sono previste le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Oltre agli oneri relativi alle opere di urbanizzazione, a carico dei concessionari saranno gli oneri relativi al costo di costruzione di cui all'art. 6 della Legge 28/01/1977 n. 10.

Sono esentati dal pagamento degli oneri gli interventi di cui all'elenco contenuto nell'art. 9 della Legge 28/01/1977 n. 10.

Per l'edilizia convenzionata gli oneri sono ridotti ai sensi dell'art. 7 della Legge 28/01/1977 n. 10.

ART. 19 - MANUFATTI DA CONSIDERARE O MENO NEL CALCOLO DEI VOLUMI

E' compreso nel calcolo della volumetria totale anche il volume di eventuali locali abitabili od usabili esistenti o previsti sotto le falde di un tetto inclinato con pendenza superiore al 40% **qualora collegati funzionalmente con le unità sottostanti o fruibili dalle medesime.**

Inoltre dovranno essere computati i volumi realizzati sia in seminterrato, sia in interrato se utilizzati per : laboratori, uffici, sale riunioni, tavernette e locali accessori della residenza (escluse cantine, autorimesse e volumi tecnici), empori, supermercati, locali pubblici.

In questi casi il volume viene computato come volume reale del solido geometrico definito dall'ingombro lordo dei suddetti locali, quale ne sia la forma e l'altezza media. Qualora il volume degli interrati di un fabbricato superi il 30% del volume della parte del medesimo edificio fuori terra, l'accedenza è da conteggiarsi come volume: quest'ultima disposizione non si applica nel caso di edifici con volume f.t. inferiore a mc. 1.000.

Le porzioni di fabbricato costruite in parte interrate ed in parte fuori terra anche a seguito dell'inclinazione del terreno esistente, sono da computare nella volumetria per la sola parte che accede tale inclinazione, valendo comunque i precedenti disposti del presente articolo, del successivo ed indipendentemente dalla sistemazione delle coperture.

Non sono da considerare nel calcolo della volumetria:

- portici aperti soggetti a servitù di uso pubblico nonchè portici aperti ad uso privato.
- balconate, logge e tutte le strutture analoghe, aperte su tre lati;
- autoparcheggi, autorimesse, cantine, volumi tecnici e similari costruiti al di sotto della quota marciapiede o di riferimento, oppure costruiti in seminterrato sempre che la parte fuori terra non superi la quota di ml. 1,00 dal piano di riferimento senza reinterri, e che siano compresi nell'ingombro della parte di fabbricato fuori terra;
- gli eventuali spazi a pilotis ad eccezione dei corpi che ne interrompono la continuità come vani scala, elevatori, guardiole, ecc...

TITOLO 3°

PRESCRIZIONI IN MERITO ALL'ALTEZZA E AL VOLUME DEI FABBRICATI

ART. 20 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMPORTANTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA – PERMESSO DI COSTRUIRE – DIA.

Il proprietario, titolare di diritto reale, e colui che - per qualsiasi altro valido titolo - abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono richiedere al Responsabile del Procedimento, documentando le loro rispettive qualità, il permesso di costruire a norma dei successivi articoli, per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, per utilizzazione delle risorse naturali e per la manutenzione degli immobili.

Non è necessario il Permesso di costruire di cui al D.P.R. 06.06.2001 n.° 380 aggiornato con D. Leg. n.° 301 del 27.12.2003:

- a) per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc. che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G. e/o degli strumenti esecutivi;
- b) per l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;
- c) per l'impianto, la scelta o le modificazione delle colture agricole;
- d) per gli interventi soggetti a denuncia di inizio di attività così come disciplinato dalla normativa in vigore.

Il rilascio del permesso di costruire avviene nei casi in cui l'intervento sia conforme alla strumentazione urbanistica in vigore ed in cui siano verificate le condizioni di insediabilità.

Le domande di permesso di costruire relative ad insediamenti industriali e di attività produttive compresi/e negli elenchi formati a norma dell'art. 216 del T.U. delle Leggi sanitarie di cui al R.D. 27/07/1934 n. 1265, nonché quelle relative a costruzioni temporanee, campeggi, discariche, rinterri ed attrezzature agricole ad uso stalla con numero di capi superiore a 10 unità e per attività estrattive sono preventivamente sottoposte all' Azienda Sanitaria Locale competente.

Per le attività estrattive, l'accumulo di rifiuti solidi e l'apertura di discariche vanno osservate le prescrizioni di cui all'art. 55 della L.R. 56/77.

Le modifiche di destinazione d'uso di immobili esistenti da destinare ad attività commerciali sono soggette a convenzionamento obbligatorio, ai sensi dell'art. 7 della L. 28/01/1977 n. 10 e dell'art. 48 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In particolare, le concessioni e le autorizzazioni relative all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a 2.500 mq. e superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 4.000, devono essere rilasciate, nel rispetto dell'art. 26 della legge regionale 56/77 e s.m.i., seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.

Per gli interventi relativi ad insediamenti commerciali di medie e grandi strutture la documentazione prescritta per la richiesta di Permesso di costruire di cui al D.P.R. 06.06.2001 n.° 380 aggiornato con D. Leg. n.° 301 del 27.12.2003 è costituita dagli elaborati prescritti nell'atto di recepimento dei criteri regionali sul commercio ai sensi della L.R. 28/99, in applicazione del D. lgs. 114/98 e precisamente:

- 1) relazione dell'iniziativa, corredata da adeguata cartografia, con riferimento alle previsioni degli indirizzi e criteri regionali e degli adeguamenti adottati dal Comune. In particolare, la relazione deve contenere:
 - descrizione delle caratteristiche dell'esercizio con riferimento agli indirizzi regionali contenuti nella D.C.R. n.° 59-10831 del 24.03.2006 ed in particolare all'articolo 8 "Tipologie di strutture distributive";
 - descrizione dell'offerta commerciale dell'esercizio con riferimento all'articolo 7 della D.C.R. n.° 59-10831 del 24.03.2006 sopra richiamata;

- descrizione e rappresentazione cartografica della zona di insediamento commerciale ove è ubicato l'intervento con riferimento agli articoli 12, 13 e 14 degli indirizzi e criteri regionali, nonché al presente atto di programmazione; in particolare, dovrà essere evidenziato per le localizzazioni commerciali L.1, il rispetto dei parametri per il loro riconoscimento così come specificato all'articolo 14 D.C.R. n.° 59-10831 del 24.03.2006;
 - indicazione del rispetto della compatibilità territoriale dello sviluppo così come delineata nella tabella allegata alla D.C.R. n.° 59-10831 del 24.03.2006
 - per gli esercizi commerciali superiori a mq. 1.800 di vendita, relazione della tutela della dinamica concorrenziale circa l'impatto economico e ambientale dell'intervento ai sensi dell'articolo 16 degli indirizzi regionali;
 - eventuali informazioni relative alla sussistenza di un progetto di rivitalizzazione delle realtà minori adottato dal Comune ai sensi dell'articolo 19 degli indirizzi regionali;
 - eventuali dichiarazioni circa la sussistenza del titolo di priorità ai sensi dell'articolo 21 degli indirizzi regionali;
 - ogni altra informazione utile per la valutazione della congruità della richiesta agli indirizzi generali, ai criteri di programmazione urbanistica di cui alla D.C.R. n.° 59-10831 del 24.03.2006, nonché al presente atto e agli strumenti urbanistici comunali;
- 2) relazione tecnico progettuale contenente:
- descrizione del progetto relativo all'intervento con indicazione della superficie lorda di calpestio, delle superfici destinate alla vendita, ai magazzini e/o depositi, ad altre attività non commerciali connesse all'insediamento;
 - superficie territoriale dell'ambito dell'intervento;
 - dimensioni del lotto di pertinenza dell'insediamento;
 - descrizione dettagliata del computo del fabbisogno totale minimo di parcheggi relativo alla tipologia di struttura distributiva ed alla superficie di vendita richiesta, nel rispetto di quanto prescritto dall'articolo 25 degli indirizzi regionali;
 - descrizione dettagliata del computo degli standards relativi alla dotazione di parcheggi pubblici, così come previsti dall'articolo 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'articolo 25 degli indirizzi regionali;
 - tavola progettuale di inquadramento generale con la dislocazione dettagliata del fabbisogno in scala non inferiore a 1:500;
- 3) progetto dell'intervento, firmato da un professionista abilitato alla progettazione, costituito dalla planimetria dell'area, in scala non inferiore a 1:500, contenente la rappresentazione della situazione di fatto e di progetto, e da piante, prospetti e sezioni del fabbricato in numero adeguato ed in scala 1:100 o comunque nella scala prescritta dal regolamento edilizio comunali, ai fini del rilascio della Permesso di costruire di cui al D.P.R. 06.06.2001 n.° 380 aggiornato con D. Leg. n.° 301 del 27.12.2003. Resta inteso che il progetto dell'intervento deve, in generale, essere redatto in conformità alle disposizioni regolamentari relative al rilascio delle concessioni edilizie e deve rispettare le norme contenute negli indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica di cui alla D.C.R. n. 563 – 13414, e comunque deve indicare e quantificare opportunamente:
- il fabbisogno totale dei posti auto, la relativa superficie complessiva, la relativa dislocazione ed organizzazione spaziale, nel rispetto dell'articolo 25 degli indirizzi regionali;
 - il fabbisogno dei servizi pubblici;
 - la superficie complessiva, la quantificazione numerica, la relativa dislocazione ed organizzazione spaziale delle aree da destinare a parcheggi pubblici, nel rispetto dell'articolo 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dell'articolo 25 degli indirizzi regionali;
 - la superficie complessiva, la relativa dislocazione ed organizzazione spaziale delle aree da destinarsi a verde pubblico, di cui all'articolo 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
 - le opere di urbanizzazione esistenti e previste;
 - il fabbisogno complessivo delle autorimesse e dei parcheggi privati (ex lege 122/89), le aree per il carico e lo scarico delle merci, la loro quantificazione dettagliata e la relativa dislocazione e organizzazione spaziale;

- la quantificazione dettagliata e la relativa dislocazione e organizzazione spaziale nell'ambito degli edifici della:
 - ✓ superficie di vendita
 - ✓ superfici destinate a magazzino, zone di lavorazione, servizi (igienici, tecnologici, spogliatoi, ecc.), gallerie pedonali di accesso al punto vendita (piazze, mall), zone di deposito di carrelli, ogni altra attività terziaria non connessa all'insediamento commerciale;
 - i collegamenti con la viabilità, gli accessi e i percorsi veicolari e pedonali;
- 4) relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri la conformità delle opere in progetto alle prescrizioni delle norme e del piano urbanistico ed edilizio vigente;
 - 5) certificato urbanistico relativo all'area o all'immobile interessato, ai sensi dell'articolo 48 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.;
 - 6) copie di eventuali convenzioni o atti di impegno unilaterale già sottoscritti;
 - 7) idonea documentazione relativa all'impatto sulla viabilità ai sensi dell'articolo 27 degli indirizzi regionali per esercizi con superficie di vendita superiore a mq. 1.800, corredata da soluzioni progettuali che rendono ammissibile l'insediamento commerciale attraverso il controllo e la correzione delle esternalità negative;
- 8) all'istanza deve essere altresì allegata, anche sotto forma di autocertificazione, la seguente documentazione:
- dichiarazione contenente gli estremi della Permesso di costruire di cui al D.P.R. 06.06.2001 n.° 380 aggiornato con D. Leg. n.° 301 del 27.12.2003 riferita all'iniziativa commerciale in oggetto, qualora il richiedente ne sia già in possesso;
 - ogni autorizzazione, nulla-osta, permesso, licenza, parere, intesa e atto di assenso, comunque denominato, indispensabile e preventivo rispetto all'istanza di autorizzazione di competenza di enti terzi (compreso il parere della commissione igienico-edilizia).

Per le opere di manutenzione ordinaria non è richiesta alcuna autorizzazione.

La domanda di permesso di costruire deve essere corredata da un adeguato numero di copie della documentazione da tenere a disposizione del pubblico per la visione e per il rilascio di copie.

Possono richiedere il permesso di costruire anche coloro che, pur non essendo proprietari, dimostrino di avere un valido titolo che consenta l'uso del bene in relazione al permesso di costruire richiesto.

La qualità di proprietario o di avente diritto deve essere documentata.

I seguenti interventi esclusi i casi previsti dall'art. 2 comma 60 della legge 662 del del 23.12.1996 così come modificato dall'art. 22-23 del D.P.R. 06.06.2001 n.° 380 aggiornato con D. Leg. n.° 301 del 27.12.2003 sono soggetti a denuncia di inizio di attività :

- a. Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo
- b. Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la conformazione degli edifici.
- c. Recinzioni, muri di cinta e cancellate.
- d. Aree destinate ad attività sportive senza creazioni di volumetrie.
- e. Opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.
- f. Impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti a realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici.
- g. Varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino sostanzialmente i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella Permesso di costruire di cui al D.P.R. 06.06.2001 n.° 380 aggiornato con D. Leg. n.° 301 del 27.12.2003 rilasciata.
- h. Parcheggi nel sottosuolo dei fabbricati.

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

1. Gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 10 comma 1° lett. C9 del al D.P.R. 06.06.2001 n.° 380 aggiornato con D. Leg. n.° 301 del 27.12.2003
2. Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli già esistenti.
3. Gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planovolumetriche.

Il Comune di Fontanile risulta dotato di P.R.G.C. adeguato alla L.R. n.° 56/77 nonché alle varie leggi di settore sia in campo nazionale che regionale e con riferimento alla Legge Obiettivo, il P.R.G.C. e sue varianti approvate contengono prescrizioni puntuali attraverso schede normative (contenenti parametri tecnici, vincoli, modalità di realizzazione e tipologie edilizie e costruttive) che descrivono gli interventi realizzabili all'interno delle singole aree di intervento (area di tipo A – B – C – C1 – D – E nonché alle aree commerciali e a destinazione turistico ricettiva e di servizi) fornendo in tal modo precise disposizioni planovolumetriche.

Gli immobili interessati dalla denuncia di inizio di attività devono essere oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non devono essere in contrasto con gli strumenti adottati.

L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di inizio di attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di Permesso di costruire di cui al D.P.R. 06.06.2001 n.° 380 aggiornato con D. Leg. n.° 301 del 27.12.2003.

L'autorizzazione del Comune per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico ed agricolo è condizionata ad uno studio idrogeologico generale del territorio comunale, eseguito da un tecnico incaricato dal Comune a spese del Comune stesso.

Nella autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile, i modi ed i criteri di misurazione e di valutazione con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione ed alla eventuale installazione di apparecchiature e strumenti di prova.

L'autorizzazione può essere revocata dal Responsabile del procedimento, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico.

ART. 21. CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E SUA VALIDITA'.

Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della Legge 28/01/1977 n. 10 così come modificato dal D.P.R. 06.06.2001 n.° 380 aggiornato con D.Leg. n.° 301 del 27.12.2003 per il permesso di costruzione gratuito e quelli dell'art. 7 della stessa Legge n.° 10/77 modificata dal T.U. sull'edilizia, per l'edilizia convenzionata, il permesso di costruzione è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione.

In ogni caso le condizioni apposte al permesso di costruzione devono essere accettate dal proprietario del suolo o dell'edificio con atto di impegno unilaterale accettato dal Comune.

Il permesso di costruzione è trasferibile ai successori od aventi causa che abbiano titolo sul bene oggetto del permesso di costruzione stessa.

Le convenzioni comunali e gli atti di impegno unilaterali sostitutivi delle convenzioni, ai fini dell'applicazione dell'art. 7 della Legge 28/01/1977 n. 10 così come modificato dal D.P.R. 06.06.2001 n.° 380 aggiornato con D.Leg. n.° 301 del 27.12.2003 (edilizia convenzionata) dovranno contenere:

- a) gli elementi progettuali delle opere da eseguire;
- b) l'indicazione delle destinazioni d'uso vincolanti delle opere da eseguire e le loro caratteristiche tipologiche e costruttive;
- c) il termine di inizio e di ultimazione delle opere;
- d) la descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per cui è previsto l'impegno alla diretta esecuzione da parte del proprietario, con le relative garanzie finanziarie per l'importo pari al costo dell'opera maggiorato dei prevedibili aumenti nel periodo di realizzazione;
- e) la determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, dedotta la eventuale aliquota corrispondente alle opere di cui alla lettera d);
- f) i prezzi di vendita ed i canoni di locazione;
- g) norme a tutela dei diritti e della salute dei lavoratori;
- h) le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, nonché le modalità per l'esecuzione in danno del proprietario in caso di suo inadempimento.

In particolare sono soggette a Permesso di costruire o a D.I.A. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n.° 380 aggiornato con D. Leg. n.° 301 del 27.12.2003 le seguenti opere:

- Nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione di fabbricati.
- Ristrutturazione di edifici;
- Collocamento, modificazione, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chischi, edicole, stazioni di servizio ed altri manufatti
- Formazione di discariche;
- Sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, ed altre attrezzature all'aperto con formazione di volumetrie;
- Sistemazione 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.

In tutte le aree del territorio comunale, escluse le aree agricole, comprese nel programma Pluriennale di attuazione, ma la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del Programma Poliennale di Attuazione, il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione per cui è necessaria l'autorizzazione alla abitabilità o alla usabilità, può essere rilasciata solo su aree urbanizzate o subordinatamente all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del permesso di costruzione

La corresponsione del contributo per gli oneri di urbanizzazione non ha titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni.

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

- Sistema viario pedonale e/o veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e di parcheggio
- Impianto di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- Impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario;
- Rete o impianto di smaltimento dei rifiuti liquidi

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alle norme di cui all'articolo 48 della legge 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Il permesso di costruire relativo a singoli edifici non può avere durata complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio del permesso di costruire.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Responsabile del Procedimento esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

Qualora entro i termini suddetti i lavori non siano stati iniziati ed ultimati, il concessionario deve richiedere un nuovo permesso di costruire.

Per inizio dei lavori si intende la realizzazione di consistenti opere, che non si riducano all'impianto di cantiere, alla esecuzione di scavi e di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione.

Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto, confermato con la domanda di abitabilità o di usabilità.

E' ammessa la proroga del termine per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Per le opere pubbliche delle amministrazioni comunali ai sensi dell'art. 2 comma 60 della legge 662/96, così come modificato dal D.P.R. 06.06.2001 n.° 380 aggiornato con D. Leg. n.° 301 del 27.12.2003, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti del permesso di costruire. I relativi progetti dovranno perciò essere corredati da una relazione a firma di progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza della nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche

ART. 22 - DESTINAZIONE D'USO.

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata sia nei piani preventivi che nei progetti di intervento diretto e deve essere conforme alle prescrizioni delle presenti norme. L'obbligo al rispetto delle destinazioni d'uso nelle attività edificatorie subordina il rilascio della concessione; in caso di difformità si applicano le sanzioni previste dall'art. 65 della L. R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni. La modifica della destinazione d'uso nel caso dei suoli comporta una vera e propria variante al Piano Regolatore Generale Intercomunale e sua variante.

ART. 23 - DECORO DELL'AMBIENTE URBANO.

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre alle proprietà interessate

l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di tinteggiature, di rivestimenti, di coperture di oggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni di pavimentazioni, di giardini e aree verdi, ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

ART. 24 - CAVE - ATTIVITA' ESTRATTIVE.

All'interno del territorio comunale di Fontanile non sono presenti aree per cave o attività di estrattive.

L'apertura di eventuali nuove cave e la coltivazione di quelle già attive sono disciplinate dalla legge Regione Piemonte 22.11.1978 n.° 69 "Coltivazione di cave e torbiere".

La concessione per eventuali attività estrattive é rilasciata con le modalità previste dalla L.R. 22/11/1978 n. 69, modificata con L.R. 13/03/1981 n. 9 e con L.R. 12/08/1981 n. 30.

I contributi per le concessioni relative agli interventi di cui ai commi precedenti vengono determinati a norma dell'art. 10, 1° comma della Legge 28/01/1977 n. 10, tenendo conto dei costi delle opere di accesso e degli interventi atti a garantire, durante e dopo l'esercizio delle attività, il ripristino o la ricomposizione del paesaggio naturale da essi alterato.

TITOLO 4° PRINCIPALI TIPI DI INTERVENTO

ART. 25 - TIPI DI INTERVENTO: DEFINIZIONI, NOTE INFORMATIVE, PRESCRIZIONI PROCEDURALI, CLASSI DI AREE IN CUI SONO CONSENTITI, ELENCAZIONE ANALITICA DELLE OPERE AMMESSE.

Premessa; nel caso in cui le prescrizioni riportate all'interno del presente articolo siano in contrasto con le disposizioni contenute nell'art. 13 della legge regionale n.° 56/77 e s.m.i. e puntualmente trattate nella Circolare n.° 5/SG/URB del 24 Aprile 1984, s'intendono prevalenti le prescrizioni di cui al citato art. 13 della legge regionale n.° 56/77 e s.m.i. e alla citata Circolare n.° 5 del 24.04.1984

Il PRGI e la presente variante 2006, in applicazione delle norme di pianificazione e di gestione e nel rispetto delle destinazioni d'uso del territorio, stabilisce i tipi di intervento consentiti e le relative modalità attuative sia mediante prescrizioni normative, sia mediante individuazioni topografiche definite negli elaborati cartografici.

Relativamente alle modalità autorizzative, gli interventi si suddividono nelle seguenti categorie:

- A) Interventi per cui non e' richiesto il permesso di costruire o D.I.A.
- quelli relativi ad opere di manutenzione ordinaria e quelli previsti dal 1° comma dell'art. 48 della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché quelli subordinati alla denuncia di inizio di attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 comma 60 della legge 23 dicembre 1996 n.° 662 e successive modifiche ed integrazioni.
- B) Interventi per cui e' richiesta il permesso di costruire o D.I.A.
- quelli relativi a tutte le opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia al di fuori di quelli di cui al precedente punto A.

I tipi di intervento, di cui a successiva elencazione dettagliata, riguardano sia operazioni di recupero del patrimonio esistente (quali manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), sia operazioni urbanistiche (quali sostituzione di fabbricati, completamento edilizio, ristrutturazioni urbanistiche, operazioni di nuovo impianto).

Ai fini di una corretta gestione urbanistico-amministrativa, per ciascuna delle operazioni indicate al comma precedente vengono precisate la definizione, corredata da notazioni informative delle sue finalità e dei suoi caratteri, le prescrizioni procedurali attinenti le modalità amministrative per regolarne l'attuazione, l'elencazione delle classi di aree o di edificazioni in cui l'intervento e' consentito, con riferimento alla classificazione contenuta negli articoli del successivo titolo v delle presenti norme.

Inoltre, per gli interventi da realizzare su edifici esistenti, ogni tipo d'intervento e' corredato di elenco analitico delle opere ammesse.

1 – MANUTENZIONE ORDINARIA

Definizione

"le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio"; (L.R. n. 56/77, art. 13).

Nota informativa

La manutenzione ordinaria e' sostanzialmente rivolta al mantenimento in efficienza degli edifici senza alterazione dei caratteri originari intesi come quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione. Qualora i caratteri esistenti al momento dell'intervento risultino differenti da quelli originari, la manutenzione ordinaria consente il ripristino di questi ultimi mediante interventi di parziale sostituzione delle parti alterate.

Si tratta, quindi, di interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza aggiunta di nuovi elementi.

Sono inoltre ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti purché non comportino modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio, ovvero realizzazione di nuovi locali. Nel caso in cui gli interventi si realizzino alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici - modificandone cioè materiali, tecnologie e colori - essi sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria.

Per quanto riguarda i manufatti (ad es. recinzioni, pavimentazioni, reti infrastrutturali, fontane, monumenti, edicole, cabine, insegne, elementi di giardino, sedili, ecc.), la manutenzione ordinaria e' essenzialmente rivolta al loro mantenimento in efficienza mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

Per aree, edifici, manufatti di interesse storico- artistico o ambientale individuati dal P.R.G.I. - e in tutti gli altri casi in cui l'Amministrazione Comunale lo ritenga necessario, - il Regolamento Edilizio adottato o da adottarsi ai sensi della Legge regionale n.° 19/99 indicherà caratteri, tipologie, materiali e colori cui dovranno attenersi gli interventi.

Prescrizioni procedurali.

Gli interventi di manutenzione ordinaria si possono realizzare senza richiedere permesso di costruire o D.I.A. ad eccezione delle specifiche procedure previste per gli immobili vincolati ai sensi degli art. 2 – 139 del decreto Legislativo n.° 490 del 29.10.1999 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali a norma dell'art. 1 della Legge 8.10.1997 n.° 352" (pubblicata sulla G.U. n.° 302 del 29.12.1999) e evidenziati dal Piano. E' comunque utile che venga data comunicazione al Responsabile del Procedimento, prima dell'inizio dei lavori, degli interventi relativi alle finiture esterne, al fine di rendere possibile la verifica di conformità a particolari prescrizioni ritenute necessarie (art. 41) o comunque precisate nel Regolamento edilizio, al quale è rimessa l'indicazione dei casi in cui la comunicazione è obbligatoria.

Aree in cui l'intervento è ammesso

La manutenzione ordinaria e' consentita in tutte le classi di edifici

Riferimento ai principali elementi costitutivi degli edifici.

ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'EDIFICIO

FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e/o decorativi esterni, manto di copertura)

ELEMENTI STRUTTURALI

(fondazioni, strutture portanti orizzontali e verticali, scale e rampe, tetto)

MURATURE PERIMENTALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

FINITURE INTERNE

(tinteggiatura, intonaci, rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi)

IMPIANTI ED APPARECCHI IGENICO - SANITARI

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

(impianti elettrici, di riscaldamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; reti e impianti di trattamento e/o depurazione di rifiuti liquidi, solidi, ed aeriformi)

OPERE AMMESSE

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari; tra queste: pulitura facciata, riparazione e/o sostituzione parziale di infissi e ringhiere, ripristino parziale della tinteggiatura e di intonaci e rivestimenti; riparazione e/o sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e/o sostituzione parziale del manto di copertura

Riparazione e/o sostituzione parziale dell'orditura secondaria della copertura, con mantenimento dei caratteri originari

Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico - sanitari

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché l'installazione di impianti telefonici e televisivi purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate (impianti di condizionamento d'aria) e creazione o modifiche di volumi tecnici.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale sono configurati come manutenzione ordinaria anche gli interventi di riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici (esclusi quelli connessi al processo produttivo) nonché le necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumentano delle superfici utili

2. – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

DEFINIZIONE

"Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico - sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" ; (L.R. n. 56/1977, art. 13 e successive modifiche ed integrazioni).

Nota informativa

La manutenzione straordinaria comprende gli interventi finalizzati al mantenimento in efficienza degli edifici e che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono consentiti interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari.

Pure gli interventi di manutenzione ordinaria attuati con l'alterazione dei caratteri degli edifici vengono ad essere compresi tra quelli di manutenzione straordinaria.

Sono inoltre ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione degli impianti sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Per quanto concerne l'inserimento dei servizi igienico - sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione degli stessi, qualora mancanti o insufficienti.

Sono altresì da ritenersi comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non venga sostanzialmente modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare o non risultino frazionate o aggregate diverse unità immobiliari preesistenti.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale, agricola - e commerciale, sono ammesse le installazioni di impianti tecnologici nonché la realizzazione delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili e dei volumi, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi potranno essere realizzati, qualora necessario, all'esterno dell'edificio.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

Per le aree, gli edifici e i manufatti di interesse storico - artistico o ambientale individuati dal P.R.G.I.e sue varianti - e in tutti gli altri casi in cui l'Amministrazione Comunale lo ritenga necessario - il Regolamento Edilizio adottato o da adottarsi ai sensi della L.R. n.° 19/99 indicherà caratteri, tipologie, materiali e colori cui dovranno attenersi gli interventi.

In ulteriore specificazione rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio si possono applicare particolari prescrizioni suggerite in sede di Commissione Igienico-Edilizia Comunale ai fini di un corretto inserimento storico-ambientale.

PRESCRIZIONI PROCEDURALI

Per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria è necessaria la presentazione di una denuncia di inizio di attività ai sensi e per gli effetti dell' art. 2 comma 60 della legge 23 dicembre 1996 n.° 662 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando la necessità delle autorizzazioni previste ai sensi degli art. 2 – 139 - 146 del decreto Legislativo n.° 490 del 29.10.1999 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali a norma dell'art. 1 della Legge 8.10.1997 n.° 352" (pubblicata sulla G.U. n.° 302 del 29.12.1999) nonché dalla legge regionale n.° 45/89 e legge regionale n.° 20/89 e s.m.i.

Nell'esame delle domande relative a interventi di manutenzione straordinaria, l'Amministrazione Comunale accerterà che gli interventi stessi non costituiscono - in rapporto ad altri precedentemente assentiti in un periodo di tempo da stabilire dal R.E. - un insieme sistematico di opere che figurino un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato e diverso dal precedente tale quindi da costituire ristrutturazione e perciò non consentibile come manutenzione straordinaria.

AREE IN CUI L'INTERVENTO E' AMMESSO

La manutenzione straordinaria e' consentita in tutte le classi di edificazione riferimento ai principali elementi costitutivi degli edifici

ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'EDIFICIO

FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e/o decorativi esterni, manto di copertura)

ELEMENTI STRUTTURALI

(fondazioni, strutture portanti orizzontali e verticali, scale e rampe, tetto)

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

TRAMEZZI E APERTURA INTERNE

FINITURE INTERNE

(tinteggiatura, intonaci, rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi)

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO - SANITARI

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; reti e impianti di trattamento, allontanamento e/o depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed seriformi)

OPERE AMMESSE

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti, tinteggiatura, sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati
Rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione e la realizzazione di aperture

Realizzazione od eliminazione di aperture interne e di parti limitate di tramezzi, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né vengano frazionate o aggregate più unità immobiliari.

Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico - sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni. Perché l'intervento sia contenuto nella manutenzione straordinaria l'entità della superficie interessata alle modifiche planimetriche non deve superare il 35% della superficie interna dell'unità immobiliare. I locali a servizi igienici non potranno essere più di due per alloggio.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modifiche distributive conseguenti all'installazione degli impianti tecnologici e alla realizzazione delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità degli edifici e sicurezza delle lavorazioni

Riparazione e sostituzione delle finiture nelle parti comuni

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti in volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici (esclusi quelli connessi al processo produttivo), nonché la realizzazione delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza della lavorazione, purché non comportino aumento dei volumi e delle superfici utili, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio.

Nell'installazione degli impianti si deve mantenere il carattere compositivo dei prospetti ed evitare l'alterazione di facciate su spazi di uso pubblico.

3. – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Definizione

" Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio"; (L.R. n. 56/77, art. 13 e successive modifiche ed integrazioni).

Nota informativa

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici per i quali si intenda effettuare un recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero il loro adeguamento funzionale compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Tali interventi interessano quindi non soltanto gli edifici di interesse storico - artistico, di cui all'art. 24, IV comma lett. a della L.R. 56/77, ma tutti quelli per i quali si prevedano e consentano possibilità di modificazioni dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso nel rigoroso rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

E' necessario, quindi verificare gli interventi con opportuni riferimenti adeguati gli uni al rigoroso restauro statico ed architettonico di edifici di pregio, gli altri al recupero funzionale di organismi dotati o meno di interesse storico - artistico.

Si devono pertanto distinguere due tipi di intervento:

- *il risanamento conservativo*, finalizzato principalmente al recupero igienico - funzionale di edifici per i quali si rendano necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali, la modificazione dell'assetto planimetrico, l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie (purché congruenti con i caratteri dell'edificio) o - per edifici produttivi o commerciali - l'impiego di specifiche norme per l'installazione di impianti tecnologici.

Tale tipo di intervento può essere previsto anche per gli edifici di interesse storico - artistico individuati dal PRGI e/o da sue varianti specifiche qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici, o le trasformazioni dell'uso, ne rendano necessarie la modificazione o l'integrazione;

- *il restauro conservativo*, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico - artistico, architettonico o ambientale.

Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera ed all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturino il significato artistico, di testimonianza e di memoria storica.

Di norma, tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originali e di tecniche specifiche di conservazione e/o di ricostruzione (comunque parziale), secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

Non è esclusa, tuttavia, la possibilità di realizzare interventi di restauro con l'utilizzo di tecniche differenti da quelle del ripristino storico e filologico purché previsti ed attuati in modo rigoroso, nell'ambito di un restauro di tipo scientifico. I progetti relativi ad interventi su edifici di pregio devono essere redatti da architetti con specifica esperienza in materia di restauro tipologico, filologico, scientifico e storico.; tale cautela dovrà essere esercitata anche dall'Amministrazione Comunale sia in sede di esame di pratiche in Commissione edilizia Comunale sia in sede di deliberazione di incarico per immobili di sua proprietà.

Gli interventi di restauro su aree o immobili che nelle prescrizioni del PRGI e/o di sue varianti specifiche, sono definiti di interesse storico - artistico e comunque ove non richiedano autorizzazione ai sensi degli art. 2 - 139 - 146 del decreto Legislativo n.° 490 del 29.10.1999 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali a norma dell'art. 1 della Legge 8.10.1997 n.° 352" (pubblicata sulla G.U. n.° 302 del 29.12.1999) (soggetti quindi esclusivamente a restauro e risanamento conservativo ex art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i.) è subordinato alla presentazione di una relazione di inserimento ambientale contenente specifiche inerenti l'uso di materiali, finiture, elementi di pregio, caratteristiche tipologiche e costruttive tipiche degli organismi edilizi e degli impianti storici all'interno dei quali gli immobili e/o loro porzioni risultano inserite. Tale documento è vincolante ai fini del rilascio della Permisso di costruire di cui al D.P.R. 06.06.2001 n.° 380 aggiornato con D. Leg. n.° 301 del 27.12.2003.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio stesso.

Possono essere assoggettati ad interventi di restauro anche manufatti e/o organismi edilizi e/o nuclei urbani individuati dal P.R.G.I. e/o sue varianti specifiche come beni di carattere culturale e ambientali da salvaguardare per il loro valore storico - artistico, ambientale o documentario (ex art. 24, L.R. 56/77 e s.m.i.). In questi casi l'intervento è volto al recupero dei caratteri tipologici, architettonici ed ornamentali e di impianto storico, dei manufatti e/o nuclei mediante il ripristino e la sostituzione di parti degli elementi strutturali e delle finiture, con l'impiego di materiali e tecniche originari comunque locali.

Prescrizioni procedurali.

Per la realizzazione di interventi di restauro e risanamento conservativo è necessaria la presentazione di una denuncia di inizio di attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 comma 60 della legge 23 dicembre 1996 n.° 662 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando la necessità delle autorizzazioni previste dagli art. 2 - 139 del decreto Legislativo n.° 490 del 29.10.1999 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali a norma dell'art. 1 della Legge 8.10.1997 n.° 352" (pubblicata sulla G.U. n.° 302 del 29.12.1999) nonché dalla legge regionale n.° 45/89 e legge regionale n.° 20/89 e s.m.i.

AREE IN CUI L'INTERVENTO E' AMMESSO

Le operazioni di risanamento conservativo sono consentite nelle seguenti classi di edificazioni:

- le edificazioni rurali nelle porzioni urbanizzate ed urbanizzande; le edificazioni delle classi A1 - A2 - A3; edificazioni commerciali e turistiche in aree centro storico; edificazioni rurali di pregio, residenze sparse di particolare pregio.

Le operazioni di restauro conservativo sono ammesse per le edificazioni che il Piano individua per la tutela dei beni storico - architettonici e ambientali (classi di edificazioni A1 e A2 dei centri storici).

Elenco analitico delle opere di restauro conservativo con riferimento ai principali elementi costitutivi degli edifici

ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'EDIFICIO

FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e/o decorativi esterni, manto di copertura)

ELEMENTI STRUTTURALI

(fondazioni, strutture portanti orizzontali e verticali, scale e rampe, tetto)

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

FINITURE INTERNE

(tinteggiatura, intonaci, rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi)

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO - SANITARI

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

(impianti elettrici, di riscaldamento a condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; reti e impianti di trattamento, allontanamento e/o depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)

OPERE AMMESSE

Restauro e ripristino di tutte le finiture esterne. Qualora cio' non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali, tecniche originarie, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non e' comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali; qualora cio' non sia possibile a causa delle condizioni di degrado ne e' ammessa la sostituzione, limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche di sagoma e dei prospetti, ne' alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote, degli orizzontamenti e delle coperture.

Ricostrizione di parti di elementi strutturali mancanti, in osservanza dei suddetti criteri.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti dell'edificio (androni, scale, loggiati, ecc.)

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. Non e' ammessa l'alterazione dei prospetti, e' tuttavia consentito il ripristino di aperture originarie o la eliminazione di aperture aggiunte.

Restauro e ripristino degli ambienti interni con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze distributive e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, non che' l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio (volte, soffitti) ne' modificare l'impianto distributivo dell'unita' immobiliare e dell'edificio.

Restauro e ripristino di tutte le finiture; qualora cio' non sia possibile sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non e' in ogni caso consentito l'impoverimento dello apparato decorativo.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti relativi agli elementi strutturali ed ai tramezzi.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi, e costruttivi degli edifici. I volumi tecnici relativi dovranno essere realizzati:

all'interno dell'edificio nel rispetto delle prescrizioni sopradette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e le parti comuni.

Nell'installazione degli impianti deve essere mantenuto il carattere compositivo dei prospetti ed evitata ogni alterazione di facciata prospiciente spazi di uso pubblico.

Riferimento ai principali elementi costitutivi dell'edificio.

FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e/o decorativi esterni, manto di copertura)

ELEMENTI STRUTTURALI

(fondazioni, strutture portanti orizzontali e verticali, scale e rampe, tetto)

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

FINITURE INTERNE

(tinteggiatura, intonaci, rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi)

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO - SANITARI

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; reti e impianti di trattamento, allontanamento e/o depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)

OPERE AMMESSE

Ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio; non e' comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali; qualora cio' non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio senza alterazione della tipologia e salvaguardano gli elementi di pregio, nonche' eliminando gli elementi aggiunti deturpanti e rimuovendo le superfetazioni storicamente non significative. Per documentate necessita' statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammessi il consolidamento statico, nonche' modeste integrazioni di elementi strutturali, con l'impiego di tecniche appropriate. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono comunque ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma ad eccezione di quelle relative alla installazione degli impianti tecnologici, ne' alterazioni delle pendenze delle scale e delle quote degli orizzontamenti e delle coperture

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarieta'; parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse per mute esigenze distributive e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali (ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti) e comunque che non alternino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni

Ripristino di tutte le finiture. Qualora cio' non sia possibile e' ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non e' comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti relativi agli elementi strutturali ed ai tramezzi

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale e' ammessa l'installazione di impianti tecnologici (esclusi quelli connessi al processo produttivo), nonchè la realizzazione delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, purché non comportino aumento dei volumi e delle superfici utili. I volumi tecnici relativi potranno essere realizzati all'esterno dell'edificio.

Nell'installazione degli impianti si deve mantenere il carattere compositivo dei prospetti ed evitare le alterazioni di facciata prospicienti spazi di uso pubblico.

4. – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Definizione.

" Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti". (L.R. 56/77, art. 13 e successive modifiche ed integrazioni).

Nota informativa

Le operazioni di ristrutturazione sono volte al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso.

La ristrutturazione permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di rilievo.

Le possibilità di trasformazione - all'interno della sagoma dell'edificio - sono estese e vanno dalla modificazione dell'impianto distributivo interno di una singola unità immobiliare, alla sistematica modificazione dell'impianto dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali.

Nella definizione di ristrutturazione edilizia data dalla legge, le variazioni di superficie utile e di volume non sono esplicitamente considerate. Tuttavia le possibilità di trasformazione degli organismi edilizi connesse a tale tipo di intervento consentono di ritenere ammissibili anche le variazioni delle superfici e di modesti incrementi di volume degli edifici.

Al fine di consentire il maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche e in relazione all'entità dell'intervento, si è stabilito di distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia.

Il primo – ristrutturazione edilizia di tipo A - si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzione di elementi anche strutturali, non configurino aumenti di superfici e di volumi. Il secondo – ristrutturazione edilizia di tipo B – si riferisce ad interventi che pur in presenza di modificazioni e integrazioni ammette anche variazioni di superficie utile, e recupero di volumi, nonchè modesti incrementi degli stessi.

La ristrutturazione senza incrementi di superfici e di volumi viene quindi attribuita agli edifici dei quali il PRGI e/o sue varianti intende assicurare il mantenimento dell'impianto originario per ragioni sia strutturali che ambientali e soprattutto per escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo e maggiori "carichi urbanistici". Il secondo tipo di ristrutturazione e' attribuito ad edifici dei quali non si ritiene necessario conservare l'impianto originario o per i quali si intende consentire il riutilizzo di volumi esistenti (ad esempio fienili o rustici) già destinati ad usi diversi.

Entrambi i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati a modificare le destinazioni d'uso, purché compatibili con i caratteri strutturali degli edifici.

Il Regolamento Edilizio adottato o da adottarsi ai sensi della L.R. n.° 19/99 definisce requisiti, norme e prescrizioni tecnico-costruttive cui dovranno attenersi gli interventi

In ulteriore specificazione rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio si possono applicare le prescrizioni suggerite in sede di Commissione Igienico-Edilizia Comunale ai fini di un corretto inserimento storico-ambientale.

Prescrizioni procedurali

Per la realizzazione di interventi di ristrutturazione è necessario il rilascio della Permesso di costruire di cui al D.P.R. 06.06.2001 n.° 380 aggiornato con D. Leg. n.° 301 del 27.12.2003 da parte del Responsabile del Procedimento.

Il permesso di costruzione è oneroso, tranne nei casi previsti dallo art. 9 della Legge n. 10 del 1977 e s.m.i.

Negli interventi di ristrutturazione nei quali sono conseguibili aumenti volumetrici non potranno essere superati, salvo lievi variazioni imposte da adeguamento di altezze di locali abitabili esistenti a quelle regolamentari, i limiti di altezza indicati negli art. 39-41 delle presenti norme tecniche di attuazione e cioè:

- ml. 9,00 nei concentrici e nelle frazioni urbanizzate ed urbanizzande del Comune di Molare.
- ml. 7,50 nelle aree esterne alle porzioni urbanizzate ed urbanizzande del Comune di Molare.

Interventi ammessi

ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'EDIFICIO

FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e/o decorativi esterni, manto di copertura)

ELEMENTI STRUTTURALI

(fondazioni, strutture portanti orizzontali e verticali, scale e rampe, tetto)

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

FINITURE INTERNE

(tinteggiatura, intonaci, rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi)

IMPIANTO ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas idrici, di scarico, di sollevamento; reti e impianti di trattamento, allontanamento e/o depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)

OPERE AMMESSE

Rifacimento e nuove formazioni delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote di calpestio degli orizzontamenti esistenti, (tranne gli adeguamenti delle altezze di locali abitabili esistenti di altezza inferiore a quella minima prescritta ed i casi di utilizzo consentito di rustici annessi), nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni comunque non superiori ad 1/3 della superficie dell'ambiente.

Deve essere assicurata la conservazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

Conservazione e valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti .
Sono ammesse modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.
E' ammessa la realizzazione di tamponamenti a chiusura di spazi coperti di modesta entità delimitati da muri o pilastri (logge, verande, ecc.), comunque non superiori a 8 mq.

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale e' ammessa l'installazione di impianti tecnologici (esclusi quelli connessi al processo produttivo), nonché la realizzazione delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, purchè non comportino aumento dei volumi e delle superfici utili. I volumi tecnici relativi potranno essere realizzati all'esterno dell'edificio.

Nell'installazione degli impianti deve essere mantenuto il carattere compositivo dei prospetti ed evitata l'alterazione di facciate prospicienti spazi pubblici.

ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'EDIFICIO

FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e/o decorativi esterni, manto di copertura)

ELEMENTI STRUTTURALI

(fondazioni, strutture portanti orizzontali e verticali, scale e rampe, tetto)

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

FINITURE INTERNE

(tinteggiatura, intonaci, rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi)

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; reti e impianti di trattamento, allontanamento e/o depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)

5. - Sostituzione.

Definizione

" Gli interventi rivolti a sostituire edificazioni complete o parti di esse, mediante demolizione e successiva ricostruzione".

Nota informativa sulla demolizione e sostituzione.

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di fabbricato.

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura l'intervento complesso di demolizione e nuova costruzione definito di "sostituzione".

Gli interventi di sola demolizione non finalizzata alla ricostruzione totale o parziale dei manufatti o dei volumi preesistenti, e che non abbiano carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri interventi, sono considerati interventi volti a rendere l'area libera e soggetti a denuncia di inizio di attività.

Gli interventi di sostituzione possono avvenire nel rispetto degli indici e parametri indicati negli specifici articoli, purchè finalizzati a sostituire edifici privi di interesse architettonico o contrastanti con l'ambiente, con altri dotati di caratteristiche atte a ricostituire o valorizzare i significati architettonico ambientali dell'insieme edilizio in cui vengono inseriti; la sostituzione è ammessa nei casi in cui il degrado statico del fabbricato, asseverato da perizia del tecnico comunale, non permetta idonee possibilità di intervento con l'applicazione degli interventi edilizi previsti dal P.R.G.C. e dalla presente variante 2006.

La sostituzione parziale può essere finalizzata ad ottenere l'eliminazione delle edificazioni o parti recanti motivi di disagio urbano.

Prescrizioni procedurali

Gli interventi di demolizione non finalizzati a ricostruzione totale o parziale dei fabbricati demoliti sono soggetti a D.I.A.

Gli interventi di sostituzione previa demolizione sono soggetti a permesso di costruire o D.I.A. e possono essere ammessi, oltre che sui fabbricati interni alle aree zonizzate e indicati nello specifico dalla presente variante 2006, **anche in area agricola secondo quanto previsto dagli art. 38-39-40-41-42.** nei casi in cui il degrado statico del fabbricato, asseverato da perizia del tecnico comunale, non permetta idonee possibilità di intervento e con l'applicazione degli interventi edilizi previsti nell'area dal P.R.G.I. e la presente variante 2006.

Aree in cui l'intervento è ammesso

Gli interventi di sostituzione possono essere consentiti nelle edificazioni di classe B1-B2 e nelle aree agricole **secondo quanto previsto dagli art. 38-39-40-41-42 delle presenti N.T.A.**

6. - COMPLETAMENTO

Definizione

"Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate".

Nota informativa

Per interventi di completamento si intendono:

- quelli concretabili con operazioni di ampliamento di fabbricati esistenti;
- quelli concretabili con operazioni di sopraelevazione di fabbricati esistenti;

- quelli consistenti in una nuova costruzione su aree libere del territorio urbanizzato che, limitando l'incidenza sul territorio stesso dal punto di vista quantitativo (singolo lotto libero per realizzazione di edificio uni-bifamiliare) e qualitativo (completamento di urbanizzazione già parzialmente esistente o completamento compositivo del territorio in lotti interclusi o marginali) non vengono considerati nella categoria degli interventi di nuovo impianto.

Gli interventi di ampliamento consistono nell'aggiunta di nuovo volume di edifici esistenti, mediante l'estensione in senso orizzontale dei fabbricati, con aumento della superficie coperta o la realizzazione di volumi interrati.

Gli interventi di sopraelevazione consistono nell'aggiunta di nuovo volume ad edifici esistenti, mediante l'estensione in senso verticale dei fabbricati, con aumento dell'altezza fuori terra e/o del numero di piani.

Gli interventi di nuova costruzione su lotti interclusi o marginali consistono nella realizzazione di edifici di limitata consistenza volumetrica, consentibili con permesso di costruire diretto.

Gli interventi di cui sopra possono essere realizzati nel rispetto delle specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alla densità fondiaria, alle altezze massime, nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici, quali si desumono dagli specifici articoli.

Prescrizioni procedurali.

Per la realizzazione di interventi di completamento e di nuova edificazione è necessario il rilascio del permesso di costruire, che può essere gratuita se ricorrono le condizioni previste dall'art. 9 della L. n. 10 del 1977, 1° comma lettera a) e s.m.i.

Aree in cui è ammesso il completamento.

Gli interventi di completamento per mezzo di nuova costruzione su area libera sono consentiti nelle aree di tipo B - C, cioè nelle aree libere intercluse ed aree libere marginali che il Piano e/o sue varianti ritengono suscettibili di completamento e che sono cartograficamente individuate.

7 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Definizione

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

Nota informativa

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli volti a modificare sostanzialmente porzioni di tessuto edificato e urbanizzato parzialmente o totalmente, mediante una serie sistematica di interventi che possono comprendere operazioni di demolizione, sostituzione, nuova costruzione e che, per la loro incidenza sul territorio, non possono essere ricondotte ad operazioni consentibili e controllabili con semplice permesso di costruire.

Dalla definizione si evince che detti interventi debbono essere previsti nei loro ambiti e nella loro consistenza dallo strumento urbanistico e controllati, nella loro esecuzione, mediante procedure di strumento urbanistico esecutivo.

Prescrizioni procedurali.

Per la realizzazione di tali interventi sono necessari strumenti urbanistici esecutivi o permessi di costruire convenzionati che saranno utilizzati negli interventi come segue:

7a) - Operazioni di demolizione di fabbricati o parti di fabbricati onde eseguire, con la ristrutturazione urbanistica, scopi di pubblico interesse: sono attuate mediante Permesso di costruire convenzionato così come previsto dall'art. 49 punto 5 della L.R. n.° 56/77 e s.m.i. e individuato cartograficamente sul P.R.G.C. e sue varianti.

7b) - Operazioni di ristrutturazione urbanistica nelle quali, alla finalità di interesse pubblico, si accompagna quella di riordino di edificazioni private; sono attuate mediante piano esecutivo convenzionato o Permesso di costruire convenzionato nelle aree cartograficamente individuate dal Piano.

Il P.R.G.I. e la presente variante 2006 non individuano sul territorio comunale aree in cui è ammesso l'intervento di ristrutturazione urbanistica.

8. – NUOVO IMPIANTO

"Gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate".

Nota informativa

Sono gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, indipendentemente dalla caratteristica delle urbanizzazioni esistenti e che costituiscono le vere e proprie aree di espansione del tessuto urbanizzato.

Essendo rilevante l'incidenza di tali interventi sul territorio, le operazioni di nuovo impianto sono quantitativamente e spazialmente previste dallo strumento urbanistico e debbono essere controllate mediante strumenti esecutivi sottoposti a convenzione.

Prescrizioni procedurali

Per la realizzazione di tali interventi è necessario il Piano Esecutivo Convenzionato.

Aree in cui è ammesso l'intervento di nuovo impianto.

Tali interventi potranno essere realizzati nelle aree appositamente individuate dal P.R.G.C. e sua variante 1996 nel rispetto degli indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.

Tutte le operazioni elencate nel presente articolo sono consentite dalla presente VARIANTE al P.R.G.C. secondo le prescrizioni topograficamente definite e la specifica normativa contenente le modalità d'attuazione degli interventi ammessi nelle varie porzioni del territorio. La normativa specifica delle destinazioni d'uso, unitamente alla cartografia individua le parti di territorio e di aree rese inedificabili, in applicazione dell'ultimo comma dell'art. 13 della Legge Regionale 5/12/77 n. 56 e s.m.i.

Gli interventi edilizi esistenti in tutte le aree residenziali di classe C e C1 (completamento e nuovo impianto) dovranno comunque documentare, conservare e valorizzare i caratteri architettonici locali e originari e gli apparati di ordine linguistico (in merito a strutture ed impianti) anche se non esplicitamente individuati e vincolati.

TITOLO 5°
DESTINAZIONI D'USO NELLE AREE
INDIVIDUATE DALLA La presente variante.

CAPO I - GENERALITA'

ART. 26 - AREE INEDIFICABILI ED AREE AD EDIFICABILITA' CONTROLLATA.

Ai sensi dell'art. 13 L. R. 56/77 Il P.R.G.I. e la presente variante individuano le seguenti aree :

- a) aree che, ai fini della pubblica incolumità , presentano caratteristiche negative dei terreni ad incombente e potenziale pericolo, comprendenti in particolare le aree di riassetto idrogeologico soggette a vincolo d' inedificabilità fintanto che non sia intervenuta organica sistemazione idrogeologica a cura degli organi competenti ;
- b) aree di rispetto relative alla viabilità , alle ferrovie, ai cimiteri, ai canali , fiumi e / o torrenti, agli impianti di depurazione e alle prese idriche ecc. ;
- c) aree libere intercluse e marginali;
- d) aree intercluse a cultura specializzate;

ART. 27 - AREE A CARATTERE URBANISTICO.

Ai fini della salvaguardia dell' ambiente storico e naturale, della trasformazione e dello sviluppo equilibrato, il territorio comunale è suddiviso in aree urbanistiche, sulle quali si applicano in generale le presenti norme ed in particolare le norme precisate agli articoli successivi. Le aree urbanistiche sono così classificate:

1. Aree per standars urbanistici

La dotazione minima di spazi pubblici per attrezzature e servizi di insediamenti residenziali, di cui all' art. 21 L.R. 56/77, è fissata in relazione alla capacità insediativa residenziale teorica in mq. 18 per abitante in quanto il comune risulta inferiore ai 2.000 abitanti.

La dotazione di aree per parcheggi, verde e servizi sociali funzionali agli insediamenti produttivi industriali ed artigianali, va di norma dimensionata in ragione del 20% (10% parcheggi - 10% area a verde pubblico) sulla superficie destinata ai nuovi insediamenti e agli ampliamenti di impianti esistenti. La dotazione di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti a carattere commerciale e direzionale da destinare a parcheggi, verde, servizi, sociali, va dimensionata in ragione del 100% della superficie lorda di solaio; il 50% di tali aree deve essere destinato a parcheggi pubblici. Qualora si tratti di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di completamento di cui alle lettere e) ed f) del 3° comma dell'art. 13 della legge regionale n.° 56/77 e s.m.i. la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento.

Affinchè le aree destinate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale possano essere contabilizzate per la verifica degli "standards", è necessario sia prevista la loro acquisizione da parte del comune o, in alternativa, l' assoggettamento ad uso pubblico regolato da apposita convenzione.

DISPOSIZIONI DERIVANTI DAL P.T.P.

Il P.R.G. e sua variante in ottemperanza ai disposti del P.T.P. favorisce la redistribuzione delle funzioni sul territorio realizzando un sistema di servizi a rete integrato che consente la massima accessibilità e pari opportunità ai cittadini; garantire la presenza di servizi essenziali allo sviluppo delle comunità locali; migliora il rapporto esistente tra servizi, ambiente e qualità urbana.

Il comune risulta dotato di

a1) servizi per la cultura: teatri, cinema, musei, sale conferenza;

a2) servizi per lo sport-tempo libero: complessi sportivi;




a3) servizi per la promozione dei prodotti e della cultura locale, la conservazione e la promozione delle risorse paesaggistiche, architettoniche ed ambientali, le attività sociali, religiose, amministrative e di servizio pubblico, lo sport, il gioco, la ricreazione ed il verde effettivamente utilizzabile, la sosta dei veicoli e dei mezzi di trasporto pubblico.

Ai fini della compatibilità il P.R.G.C. e sua variante individuano le caratteristiche delle aree per servizi definendo gli equilibri funzionali tra gli usi previsti ed il rispetto della qualità urbana ed ambientale.

In sede di attuazione delle aree per servizi devono essere osservate le seguenti prescrizioni :




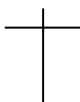
- Utilizzo in via prioritaria di sistemi di pavimentazioni semipermeabili;
- Realizzazione di accessi alle singole aree ed ai comparti di intervento previsti in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità anche di II° e III° livello, e rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;
- La viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, devono essere dotate 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;
- Almeno il 10 % della superficie di intervento è destinata a verde, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada; la relativa sistemazione costituisce parte integrante del progetto di intervento.
- In sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo, devono essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'Allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale del P.T.P. "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO"

1.1 - Aree per l'istruzione

Materna		La presente variante 2006 individua, con la simbologia riportata a fianco, gli edifici e le aree attualmente attrezzate per l'istruzione, nonché quelle destinate ad accogliere le nuove attrezzature ritenute necessarie che dovranno essere acquisite.
Elementare		
Media Obbligo		Le nuove aree previste sono utilizzate mediante intervento pubblico diretto nel rispetto delle norme di legge vigenti per l'edilizia scolastica. L'ubicazione, la consistenza e la destinazione di tali aree sono precisate nella relazione.

- Indice di utilizzazione fondiaria; in relazione all'ampiezza dell'area necessaria per la costruzione dell'edificio scolastico secondo il tipo di scuola ed il numero delle classi in conformità con le norme in materia di edilizia scolastica vigenti.

1.2 - Aree per attrezzature di interesse comune a livello comunale

Amm. ve		Sono le aree destinate alle attrezzature definite ai punti m) ed n) del punto 2 dell'art. 51 della Legge Regionale 05/12/1977, n. 56, cioè edifici per il culto, centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, nonché gli impianti tecnici di interesse comunale.
Sociali		Quelle non ancora di proprietà pubblica saranno acquisite ovvero assoggettate all'uso pubblico anche mediante convenzione da stipularsi con il richiedente.
Culturali		Le attrezzature esistenti e le aree destinate alle nuove previsioni di attrezzature, sono individuate nella Socio-cartografia della Variante con apposita simbologia che le contraddistingue per destinazione.
Sanitarie		In tali aree l'attuazione avviene su iniziativa pubblica o privata convenzionata con l'ente pubblico, per intervento edilizio diretto.
Assistenziali di Culto		Si applicano i seguenti indici (sulle aree libere) : a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 2,00 mq/mq. b) Parcheggi inerenti alla costruzione: 40% della S.F. c) Area a verde di quartiere: 10% di S.F. d) H = altezza massima = 12,50 (salvo volumi tecnici). d) Rapporto massimo di copertura: 60% Per interventi pubblici su edifici esistenti è consentita l'integrale ristrutturazione, anche con deroga al mantenimento della volumetria esistente.
Depuratori		La concessione di attrezzature di interesse comune, nei casi sia rilasciata ad Enti privati, deve prevedere le clausole che garantiscono l'assoggettamento della attrezzatura stessa all'uso pubblico.
D		Le aree per futuri impianti di depurazione delle reti fognarie, sono individuate nella cartografia di Piano con apposita simbologia.

Per le aree di cui al presente articolo è ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a Cooperative, enti o privati che costruendo l'edificio a proprie spese, su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio

rispettandone i fini sociali per un numero di anni da definire nella convenzione, garantendo in questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un concordato uso di locali da parte dell'Amministrazione Comunale.

Scaduto il termine della Concessione il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e dell'area di pertinenza nei confronti del concessionario che ne cessa l'uso.

La realizzazione deve avvenire nell'ambito del P.P.A. o al di fuori limitatamente ad interventi di completamento di servizi esistenti.

1.3 - Aree per attrezzature sociali di interesse generale

Il P.R.G. e La presente variante 2006 individuano aree destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale, per il soddisfacimento degli standards di cui all'art. 22 della L.R. 56/77, della consistenza e destinazione di cui alla tabella contenuta nella relazione.

Tali aree sono individuate in cartografia con specifica simbologia che le contraddistingue per destinazione. Sulle aree di cui sopra potranno essere eseguite opere per attrezzature di interesse pubblico mediante intervento diretto dell'Ente istituzionalmente competente o, nei casi di operazioni complesse, mediante il ricorso a Piano Tecnico Esecutivo di opere pubbliche.

Le aree previste per tali attrezzature, che non sono ancora di proprietà pubblica, saranno acquisite.

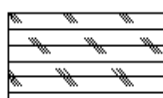
Per le aree di cui al presente articolo è ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a Cooperative, enti o privati che costruendo l'edificio a proprie spese, su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali per un numero di anni da definire nella convenzione, garantendo in questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un concordato uso di locali da parte dell'Amministrazione Comunale.

Scaduto il termine della Concessione il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e dell'area di pertinenza nei confronti del concessionario che ne cessa l'uso.

La realizzazione deve avvenire nell'ambito del P.P.A. o al di fuori limitatamente ad interventi di completamento di servizi esistenti.

1.4 - Aree a verde attrezzato pubblico di livello comunale e di interesse generale

Verde attrezzato pubblico



Le aree individuate a parco urbano sono destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi, nonché alla fruibilità di spazi comuni attrezzati per il riposo, il gioco e la ricreazione.

Dette aree saranno acquisite alla proprietà pubblica, ovvero assoggettate all'uso pubblico mediante convenzioni.

In dette aree sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione d'uso prevista e cioè attrezzature per la sosta, per il gioco dei bambini, per il tempo libero e la ricreazione, piccoli chioschi, percorsi verdi, costruzioni per servizi igienici e complementari alla destinazione.

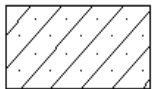
Le costruzioni consentite non debbono in ogni caso creare pregiudizio al godimento ed alla agibilità del verde.

Le aree a parco pubblico sono individuate nella cartografia con apposita simbologia che distingue le aree a verde di livello comunale (art. 21 L.R. 56/77) da quelle di interesse generale (art. 22 L.R. 56/77).

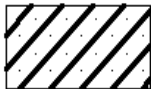
1.5 - Aree per attrezzature sportive.

Sportive

Esist.



Prev.



Tali aree sono destinate al gioco, allo sport e al tempo libero e cioè agli impianti ricreativi e sportive

In tali aree le costruzioni si attuano su iniziativa pubblica mediante intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

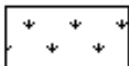
- Indice di utilizzazione fondiaria 1,20 mq/mq. di cui non più di un terzo per impianti coperti.
- Altezza massima degli edifici ml. 7,50
- Distanza minima degli edifici dai confini privati circostanti ml. 5,00;
- Distanza minima costruzioni dai cigli stradali per ml. 10,00
- Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di altri edifici ml. 10,00;
- Parcheggi: non inferiori al 40% della S.F.

Le aree per attrezzature sportive sono contrassegnate nelle cartografia della Variante 1998 con apposita simbologia.

Le aree necessarie non ancora di proprietà pubblica verranno acquisite.

1.6 - Giardini e parchi di proprietà e di uso privati.

Verde Privato



I giardini o parchi di proprietà ed uso privati esistenti nei centri storici debbono essere salvaguardati e mantenuti in quanto per la loro consistenza, pregio e sistemazione costituiscono elemento di caratterizzazione dell'agglomerato urbano.

Nelle operazioni edilizie consentite per i fabbricati ubicati nelle proprietà di cui sopra è fatto obbligo assoluto della piantumazione esistente.

Nelle porzioni di territorio esterne ai centri storici il P.R.G.I. e la presente variante 2006 individuano le aree a giardino o verde privato di cui è fatto obbligo di salvaguardia e mantenimento, indipendentemente dalle possibilità di intervento edilizio ammesso.

I simboli cartografici costituiscono vincolo di rispetto.

Nelle aree o porzioni individuate con il simbolo di verde privato, nel caso non preesista un giardino, si intende che possono essere realizzate piantumazioni ed opere di sistemazione a verde, nonché coltivazioni orticole e floricole; sono in ogni caso inibite le costruzioni.

1.7 - Parcheggi pubblici - spazi privati di sosta e parcheggi in aree residenziali, o destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale; spazi alberati.

Parcheggi pubblici



Il P.R.G. e la presente variante 2006 individuano graficamente e/o quantitativamente, l'ubicazione dei parcheggi pubblici in funzione di un'agevole fruibilità di tutte le parti del territorio, sia di tessuto edilizio esistente che di nuovo impianto. Le indicazioni quantitative di Piano per i parcheggi sono un minimo tassativo. Le aree

*Spazi privati di sosta
e parcheggio veicoli*

destinate a parcheggio pubblico sono individuate con la simbologia riportata fianco.

Ai parcheggi pubblici, previsti come ai due commi precedenti, si aggiungono gli spazi privati necessari alla sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli, di cui devono essere dotate tutte le 06/08/1967 n. 765 così come modificato dall'articolo 2 2° comma della legge 24 marzo 1989 n.° 122.

Detti spazi privati potranno essere ricavati in aree esterne di pertinenza dell'edificio e non sono computabili nella determinazione dello standards previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

ART. 28 - AREE PER INSEDIAMENTI.

Tali aree dettano norme che precisano, per ciascuno di essi, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, i tipi di intervento previsti con i relativi parametri e le modalità d' attuazione.

A tal fine la La presente variante 2006 relativa al territorio comunale di Fontanile riconosce le seguenti categorie omogenee di aree ed edifici distintamente individuate nel territorio comunale.

Il centro abitato di Fontanile è individuato ai sensi dell'art. 34 del P.T.P. come centro abitato minore sedi di servizi di area vasta sub regionale:

AREE ED EDIFICI DI TIPO A

Aree edificate ed aree libere ad esse pertinenti in ambiti d' interesse storico, artistico ed ambientale (centri storiche complessi o nuclei insediativi isolati), ulteriormente suddivise in:

- A1** - edifici di notevole interesse storico ed artistico - emergenze monumentali.
- A2** - edifici di particolare interesse architettonico e ambientale
- A3** - edifici di modesto interesse ambientale alterati nei loro caratteri tipologici da successive trasformazioni.
- A4** - edifici di costruzione recente privi di valore architettonico.

AREE ED EDIFICI DI TIPO B

Aree edificate negli aggregati urbanizzati suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizie. Comprende edifici di non recente e recente costruzione insieme alle coerenze contribuiscono ad evidenziare caratteristiche d' ambiente.

B1 - edilizia ad media e bassa densità

AREE DI TIPO C

Aree libere intercluse o marginali degli aggregati urbanizzati per edificazione di completamento del tessuto urbanistico esistente o per l' espansione degli stessi.

AREE ARTIGIANALI ED ESPOSITIVE

Aree libere parzialmente edificate per impianti artigianali od espositivi con annessa residenza.

AREE TURISTICO RICETTIVE

Aree libere o parzialmente edificate a destinazione turistica.

AREE PER COSTRUZIONE DI CAMPEGGI

Aree libere in cui è prevista la realizzazione di campeggi.

AREE PRODUTTIVE COMMERCIALI

Aree libere o parzialmente edificate per impianti produttivi e per attività commerciali.

AREE ED EDIFICI CON DESTINAZIONE AGRICOLA

Aree agricole non suscettibili di trasformazione per usi extragricoli.

In particolare per quanto riguarda la destinazione commerciale, si precisa che, ai sensi della D.G.R. 01/03/2000, n. 42-29532, la destinazione d'uso "commercio al dettaglio" è univoca per tutte le tipologie di strutture distributive.

Essa può essere integrata con altre attività quali ad esempio: residenza, artigianato, ecc.

L'individuazione della destinazione d'uso commerciale deve avvenire in sintonia con gli articoli 12, 13, 14, 16 e 17 della D.C.R. n.° 59-10831 del 24.03.2006, senza imposizioni di vincoli di tipo quantitativo o numerico.

Per quanto sopra previsto ed in riferimento agli articoli delle presenti Norme di Attuazione che ammettono la destinazione commerciale, si precisa che altre tipologie di strutture distributive sono ammesse con superfici contenute nei limiti della compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'articolo 17 della D.C.R. 563-13414, con i criteri e le modalità fissate dalla L.R. 28/99 di applicazione del D. Lgs. 114/98, e in special modo per quanto previsto all'art. 24, comma 2, n. 2, della richiamata D.C.R. n.° 59-10831 del 24.03.2006 e subordinatamente al rispetto delle norme dettate dal P.R.G.C. sulle destinazioni delle singole aree.

TITOLO SESTO MODALITA' D' INTERVENTO

AREE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE.

ART. 29 - DESTINAZIONE D'USO.

Le destinazioni d'uso degli edifici, impianti ed attrezzature esistenti e previste nelle diverse parti del territorio sono così disciplinate:

1 - AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (A - B - C).

Oltre alla destinazione residenziale e a quelle ad essa connesse, compresi i servizi pubblici previsti dal Piano ed ulteriormente specificati in sede di Programmi attuativi, sono ammesse le destinazioni d'uso che non comportino attività insalubri, o nocive o inquinanti o comunque tali da pregiudicare la fruibilità ambientale e in particolare:

- a) *le case albergo, case protette e case di cura e in genere le attrezzature ricettive e di ristoro;*
- b) *le attività di commercio al dettaglio, di pubblici servizi e di artigianato di servizio;*

Funzioni compatibili: attrezzature per il commercio al dettaglio, commercio al dettaglio, come definito dall'articolo 24 della D.C.R. 563-13414/99 COSÌ COME MODIFICATO CON D.C.R. N.° 59-10831 DEL 24.03.2006 .di approvazione degli indirizzi e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione della L.R. 28/99 e D.Lgs. 114/98; ristoranti, bar, cinematografi, teatri, locali di divertimento, sedi di associazioni, di partiti e di attività culturali, artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose o comunque ritenute incompatibili con la residenza;

- c) *gli uffici pubblici e privati, le attività del credito e delle assicurazioni, le attività professionali, ecc.;*

- d) *le attrezzature ricreative e per il tempo libero;*

- e) *le autorimesse e le relative officine (superficie max mq. 150 utili di lavorazione);*

- f) *le attività di commercio all'ingrosso ed i magazzini e depositi, che non comportino le conservazioni di materiali infiammabili o esplosivi fino ad una superficie max di mq. 500 utili lordi;*

- g) *i laboratori artigianali di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia (non diano luogo in particolare a rumori di oltre 70 decibel) per una superficie lorda di solaio di mq. 500 per la lavorazione e di mq. 1000 in complesso compresi depositi, servizi ed eventuali uffici.*

- h) *attrezzature agricole purchè strettamente legate all'attività del fondo con esclusione di stalle di oltre tre capi.*

- a) *attività agrituristiche previste ai sensi della legge regionale n.° 35/95*

Per quanto riguarda gli interventi commerciali, si richiama il dettato dell'articolo 15 della D.C.R. n.° 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i., comma 2, che consente le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico unicamente nelle zone di insediamento commerciale, così come definite nella normativa regionale e nei provvedimenti comunali adottati ai sensi del Decreto Legislativo 31/03/98 n. 114 (Riforma della disciplina relativa al commercio a norma dell'art. 4, 4° comma, della legge 15/03/1997 n. 59), della legge regionale 12/11/99 n. 28 (disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D. Lgs. 114/98) e della D.C.R n.° 59-10831 del 24.03.2006. (indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D. Lgs. 114/98) e s.m.i.

Per quanto sopra previsto, si precisa che gli interventi per le tipologie distributive sono ammessi nel rispetto delle norme dettate dalla presente Variante al P.R.G.C. sulle destinazioni delle singole aree.

Per le attività di tal genere già insediate è ammesso il mantenimento delle attuali destinazioni d' uso ed eventuali ampliamenti non superiori al 50% delle superfici utili attuali, nel rispetto degli altri vincoli delle presenti norme.

Sul territorio sono stati riconosciuti addensamenti commerciali di tipo A1 come evidenziato nell'atto di recepimento dei criteri regionali sul commercio ai sensi della L.R. 28/99, in applicazione del D. lgs. 114/98. Essi sono sottoposti al rispetto dei parametri dimensionali e funzionali contenuti nei provvedimenti comunali adottati ai sensi del Decreto Legislativo 31/03/98 n. 114 (Riforma della disciplina relativa al commercio a norma dell'art. 4, 4° comma, della legge 15/03/1997 n. 59), della legge regionale 12/11/99 n. 28 (disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D. lgs. 114/98) e della D.C.R. n.° 59-10831 del 24.03.2006 (indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D. lgs. 114/98).

Per quanto sopra previsto, si precisa che gli interventi per le tipologie distributive sono ammessi nel rispetto delle norme dettate dalla Variante al P.R.G.C. sulle destinazioni delle singole aree.

Nelle aree di tipo A ricomprese all'interno dell'addensamento commerciale A1 sono ammessi esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a 150 mq.

Gli interventi previsti compatibilmente ai tipi di intervento previsti per la zona A1-A2-A3-A4-A5 possono essere riassunti all'interno della presente tabella.

TIPOLOGIE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI
		A1
VICINATO	Fino a 150	SI
M-SAM1	151 – 250	SI
M.SAM2	251-900	SI
M-SAM3	901-1800	NO
M-SAM 4	1801-2500	NO
M-SE1	151-400	SI
M-SE2	401-900	SI
M-SE3	901-1800	NO
M-SE4	1801-2500	NO
M-CC	151-1500	SI

(2) Solo nell'ambito dei centri commerciali.

DISPOSIZIONI DERIVANTI DAL P.T.P.

Il P.R.G. e sua variante in adeguamento al P.T.P. propongono strategie per la soluzione dei problemi connessi alla residenza in un quadro di programmazione di medio-lungo periodo ed individua a tal fine i seguenti obiettivi:

- a) commisurare la trasformazione edilizia a fini residenziali con le dinamiche socioeconomiche recenti in funzione della vocazione del Comune;
- b) razionalizzare la distribuzione delle residenze, riducendo la frammentazione del territorio e limitando il consumo della risorsa suolo;
- c) incentivare la permanenza nelle aree rurali collinari d'insediamenti residenziali, privilegiando il riutilizzo ed il recupero del patrimonio edilizio esistente anche con sostituzione di elementi e salvaguardando il rapporto con gli insiemi di beni architettonici di valore storico;
- d) migliorare il rapporto esistente tra residenza, qualità architettoniche e qualità del paesaggio.

Ai fini della compatibilità il P.R.G.C. e sua variante individuano le caratteristiche delle aree residenziali definendo gli equilibri funzionali tra gli usi previsti ed il rispetto della qualità urbana ed ambientale.

In sede di attuazione delle aree residenziali devono essere osservate le seguenti prescrizioni :

- Utilizzo per le aree pertinenziali in via prioritaria di sistemi di pavimentazioni semipermeabili
- Realizzazione di accessi alle singole aree ed ai comparti di intervento dei P.E.C. in funzione delle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità anche di II° e III° livello, e rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;
- La viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, devono essere dotate 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;
- Almeno il 10 % della superficie di intervento deve essere destinata a verde, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada; la relativa sistemazione costituisce parte integrante del progetto di intervento.
- In sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo,devono essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'Allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale del P.T.P. "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO"

ART. 30 - TIPI DI INTERVENTO.

Per le aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia il Piano prevede la seguente tipologia d' intervento con riferimento ai tipi di intervento di cui all' art. 31 L. 457/78 e alla L.R. 56/77:

1. - AREE ED EDIFICI DI TIPO A.

Nel centro storico e nelle aree ed edifici d' interesse storico, ambientale ed artistico e come tali evidenziate nelle tavole di Piano, ai sensi dell' art. 24 L. 56/77 gli interventi ammessi non devono modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia con riferimento prioritario al recupero integrale degli spazi urbani e all'ambiente storico, al restauro conservativo del tessuto sociale, al riuso degli immobili per i servizi sociali carenti, nonché al miglioramento della qualità e dell' abitabilità del patrimonio edilizio.

Il centro storico di Fontanile è ricompreso all'interno del P.T.P. come centri storici minore di rilevanza sub regionale.

I centri storici minori sono costituiti da antichi centri rurali di piccole dimensioni che conservano l'originario impianto planimetrico ed alcune opere architettoniche di pregio identificabili solitamente negli edifici attinenti alle storiche istituzioni religiose e civili.

DISPOSIZIONI DERIVANTI DAL P.T.P.

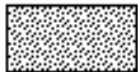
Il P.R.G. e sua variante prevede una serie di azioni orientate alla conservazione e alla riqualificazione dei centri storici e dei nuclei rurali di antico impianto, nonché al mantenimento delle funzioni che vi hanno sede, conservando il loro ruolo specifico e rafforzandone l'identificabilità culturale attraverso:

1. interventi finalizzati al riequilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, al miglioramento della fruibilità degli spazi pubblici, alla permanenza delle funzioni civili e culturali, alla tutela dell'immagine architettonica ed urbana mediante la conservazione degli edifici di antica formazione;

2. la permanenza e la valorizzazione della rete commerciale minore, strettamente integrata alla configurazione del centro storico.

Nelle aree di tipo A non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica.
In particolare si distinguono:

A1: Edifici di notevole interesse architettonico: emergenze monumentali



Si tratta di un' edilizia emergente nel contesto per motivazioni storiche e particolarità morfologiche. Le forme architettoniche, generalmente si discostano in misura sensibile da quelle prevalenti del tessuto, sia per articolazione tipologica, sia per sviluppo planovolumetrico sia per connotazioni stilistiche.

Nella maggioranza dei casi, gli edifici di questa classe risultano di destinazione storica più aulica: ecclesiastica, patrizia e, per epoche più recenti, pubblica o di servizio.

La loro presenza qualifica soprattutto singoli brani urbani, se non addirittura la sky-line esterna, di cui rappresentano ormai una componente essenziale.

Di norma l'uso non potrà essere diverso da quello originale; il mutamento di destinazione può essere consentito solo nel caso di compatibilità con i caratteri dell'edificio restituito.

Sono consentite le seguenti operazioni, che si attuano con intervento diretto:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, con la finalità del mantenimento e della rimessa in pristino di tutte le finiture e parti esistenti, condizionate all'uso rigoroso di materiali aventi le caratteristiche di quelli preesistenti;
- restauro e/o risanamento conservativo, con la finalità di restituire i particolari tipologico-costruttivi originari, da attuarsi con progetto di restauro e risanamento redatto con il metodo filologico e/o scientifico, che dovrà rispettare rigidamente i caratteri tipologici, formali e strutturali esistenti ed eliminare le eventuali superfetazioni.

Per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e' necessaria la presentazione di una denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 2 comma 60 della legge 662/96 così come modificato dal T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n.° 380 aggiornato con D.Leg. n.° 301 del 27.12.2003

Alle prescrizioni del seguente punto sono soggette tutte le edificazioni sottoposte a vincolo di tutela storico-architettonica così come previsto dal D.Leg.490 del 29.10.1999 così come modificato dal D. leg. 22.01.2004 n.° 42, indipendentemente dalla loro inclusione in centri o nuclei storici.

A2: Edifici di particolare interesse architettonico ambientale



Si tratta di un' edilizia soprattutto civile, considerata significativa sotto l' aspetto architettonico in rapporto alla qualificazione del contesto, pur senza costituire una emergenza assoluta. Comprende complessi edificati o singoli edifici di discreto pregio architettonico con valore di documento, o costituenti con le coerenze nuclei di caratteristiche ambientali degne di salvaguardia.

Si discosta anch'essa per valori intrinseci dalla caratterizzazione media del tessuto, mantenendosi tuttavia più "inserita" della precedente per volumetria o trattazione delle superfici esterne.

L' interno, dotato spesso di vani coperti mediante sistemi tradizionali, da volte di vario genere o da cassettonati lignei, appare distribuito solitamente secondo criteri funzionali diversi da quelli dell' edilizia ordinaria del nucleo.

Sono consentite le seguenti operazioni, che si attuano con intervento edilizio diretto:

- manutenzione ordinaria e straordinaria con il mantenimento e la rimessa in pristino delle finiture esterne preesistenti nonché di quelle interne di particolare pregio architettonico con l'uso di materiali simili a quelli preesistenti per le parti oggetto di tutela.
- restauro e risanamento conservativo; il restauro dovrà curare i particolari tipologico-costruttivi originari ancora presenti e restituire i caratteri ambientali e documentari sia esterni sia verso corte e spazi privati;

In assenza di apposito progetto specifico di restauro -risanamento sono consentite le sole operazioni di manutenzione.

E' consentito il cambio di destinazione d' uso senza aumento di volume.

Per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e' necessaria la presentazione di una denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 2 comma 60 della legge 662/96. così come modificato dal D.P.R. 06.06.2001 n.° 380 aggiornato con D.Leg. n.° 301 del 27.12.2003.

L'eventuale rilascio della concessione relativa alle aree e agli immobili che nelle prescrizioni di Piano Regolatore Generale sono definiti di interesse storico-artistico, e comunque ove non richiedano autorizzazione ai sensi del D.Leg. 490 del 29.10.1999 così come modificato dal D. leg. 22.01.2004 n.° 42. è subordinato alla presentazione al Responsabile del Servizio, ai sensi della legge Regionale n.° 20/89 e s.m.i. di richiesta di autorizzazione specifica accompagnata da elementi progettuali e relazione di inserimento ambientale e storico artistica contenente specifiche inerenti l'uso dei materiali, finiture, elementi di pregio, caratteristiche tipologiche e costruttive tipiche degli organismi edilizi e degli impianti storici all'interno dei quali gli immobili e/o loro porzioni risultano inserite: Tale autorizzazione è preliminare e vincolante ai fini del rilascio della concessione edilizia e della presentazione della denuncia di inizio di attività.

Alle prescrizioni del seguente punto sono soggette tutte le edificazioni sottoposte a vincolo di tutela storico-architettonica, indipendentemente dalla loro inclusione in centri o nuclei storici. Il rilascio della concessione edilizia o la denuncia di inizio di attività relativa alle aree e agli immobili di classe A2 è subordinato al parere della commissione regionale per i beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis della legge regionale n.° 56/77 e s.m.i.

A3: Edifici di interesse ambientale ed edifici di interesse storico-ambientale alterati nei caratteri architettonici e tipologici.



Si tratta generalmente del tessuto connettivo del nucleo urbano, storicamente stratificatosi, formato per lo più da cortine architettoniche di edilizia modesta, poco tipizzata, priva cioè, da un lato, di elementi formali caratterizzati e, dall'altro, di quelle specifiche della tradizione locale, riconoscibili nei singoli casi.

In questa categoria rientrano anche quei rustici dotati di arcature, con tetto su ossatura lignea e manto esclusivamente in coppi, che appartengono evidentemente alla consuetudine edilizia locale e testimoniano della vocazione agricola dei centri.

Sono altresì compresi quegli organi architettonici caratterizzati da evidenti alterazioni tali da risultare credibilmente irrecuperabili a seguito di vari interventi subiti od in relazione alle loro condizioni di degrado avanzato.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo a) nonchè il riuso ai fini abitativi di parti di fabbrica in muratura, abbandonate e non più utilizzate per l' attività agricola, che siano computabili quale volume edificato come definito dalle presenti norme ed inoltre sorgono ad una distanza dai fabbricati antistanti non inferiore all'altezza del fronte prospiciente più alto e comunque a non meno di ml. 5,00.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno, esclusivamente al fine di ridurre le condizioni di insalubrità, prevedere modifiche degli orizzontamenti e delle quote di gronda (da contenere entro valori massimi compresi tra più o meno 0,50 ml.): le quote di gronda in progetto non potranno, ai sensi dell' articolo 8 D.M. 1444/68, essere superiori a quelle degli edifici circostanti di carattere storico-artistico (edifici soggetti a restauro conservativo più o meno rigido), mentre potranno superare quelle degli altri edifici circostanti aventi lo stesso numero di piani fuori terra, di non più di 0,50 ml.: tali limitazioni dell' altezza misurata alla gronda si applicano anche per gli edifici passibili di demolizione e ricostruzione. Ove gli interventi ammessi siano estesi a più di una unità edilizia o ad interi isolati, o si configurano come interventi di rilevante quantità, il rilascio della concessione è subordinato all' approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (Piano di recupero).

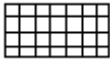
Sono consentite le seguenti operazioni, che si attuano con intervento edilizio diretto:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Risanamento conservativo-igienico e consolidamento statico

- Ristrutturazione edilizia di tipo a) con modifica di destinazione d'uso conservando l'impianto originario dell'immobile sia per ragioni strutturali che ambientali.
- Ristrutturazione di tipo b) solo nel caso di recupero nell'uso abitativo di parti ex agricole esistenti.
- Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere utilizzati materiali tradizionali e progettate caratteristiche edilizie tali da inserire armonicamente l'edificio nel contesto ambientale.

Il rilascio della concessione edilizia o la denuncia di inizio di attività relativa alle aree e agli immobili di classe A2 è subordinato al parere della commissione regionale per i beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis della legge regionale n.° 56/77 e s.m.i.

A4: Edifici di costruzione recente e non recente, privi di valore architettonico.



Si tratta generalmente di "edilizia moderna"; tuttavia, la classe 4 comprende anche quegli edifici meno recenti, oggetto di interventi condotti in modo sommario ed arbitrario, che di fatto hanno dato

luogo a "edifici estranei per

caratteristiche estetiche e tipologiche al contesto ambientale in cui sono inseriti", soprattutto per quanto riguarda l'aspetto esterno.

Il contrasto con l'ambiente costruito circostante, inoltre può essere dato dai caratteri della volumetria (capannoni industriali, condomini, ville, etc) e dalle tecniche edilizie secondarie: paramenti in piastrelle, tegole "alla marsigliese" e coperture in "lamiere o lastre di fibrocemento", serramenti in metallo, avvolgibili di ogni tipo, infissi in perlinato, zoccolature in pietra di serizzo ad opus incertum.

A questo si aggiungono ancora diverse scelte formali inadeguate, decisamente estranee alla tradizione locale: balconate esterne su strada, portici e loggiati in calcestruzzo armato che non armonizzano con le preesistenze.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; interventi sostitutivi sono ammessi previa approvazione di strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera unità edilizia.

Per dette edificazioni sono consentite le seguenti operazioni, che si attuano con intervento diretto:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- risanamento conservativo-igienico e consolidamento statico
- Ristrutturazione edilizia di tipo a) con modifica di destinazione d'uso conservando l'impianto originario dell'immobile sia per ragioni strutturali che ambientali.
- ristrutturazione edilizia di tipo b) di singole unità immobiliari intesa a favorire l'uso abitativo, artigianale e commerciale nel rispetto dei volumi esistenti, con la possibilità di utilizzare eventuali rustici annessi.
- Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere utilizzati materiali tradizionali e progettate caratteristiche edilizie tali da inserire armonicamente l'edificio nel contesto ambientale.

Il rilascio della concessione edilizia o la denuncia di inizio di attività relativa alle aree e agli immobili di classe A2 è subordinato al parere della commissione regionale per i beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis della legge regionale n.° 56/77 e s.m.i.

2. - Aree libere intercluse e marginali nelle aree di tipo A.

Nei centri e nuclei storici le aree libere sono inedificabili.

Gli interventi necessari all'ampliamento di edifici pubblici o di interesse pubblico possono avvenire su parti di aree inedificate pubbliche nonchè su immobili acquisiti anche in deroga alle destinazioni d'uso preesistenti.

Le aree libere sono destinate principalmente alla formazione di spazi verdi privati o consortili.

ART. 31 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI NELLE AREE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE E NORME GENERALI DI SALVAGUARDIA DEL PAESAGGIO.

Tutti gli interventi di trasformazione delle aree e degli edifici compresi nei centri e nei nuclei storico-ambientali dovranno essere realizzati con l'obbiettivo specifico di salvaguardare il tessuto urbanistico e l'ambiente che li caratterizza.

A tal fine i progetti dovranno essere opportunamente corredati di adeguata documentazione dello stato di fatto (rilievi accurati estesi agli edifici circostanti e fotografie degli spazi esterni su strada o su corte e degli spazi interni) e relazione delle vicende anteriori, con segnalazione degli eventuali vincoli di cui al D.leg. 490 del 29.10.1999 così come modificato dal D. leg. 22.01.2004 n.° 42. Gli interventi edilizi dovranno essere condotti utilizzando le tecniche ed i materiali di tipo tradizionale con possibilità di ricorrere, esclusivamente per quanto riguarda gli aspetti statici e le strutture di tipo A3, A4,, a materiali e tecnologie moderne (solai misti, parti strutturali in c.a. o metalliche).

In relazione al tipo di intervento ammesso sono dettate le seguenti prescrizioni particolari:

restauro completo di edificio o restauro di particolari costruttivi nelle aree A1, A2,;

- i materiali e le tecniche di posa devono essere quelli originali:
- in tutti gli altri casi le tecniche ed i materiali dovranno essere omogenei a quelli del contesto ambientale: intonaci civili semplicemente tinteggiati, intonaci sdrollati, paramenti in pietra locale o a mattoni faccia a vista; le zoccolature, alte non più di 70 cm., dovranno essere realizzate preferibilmente in lastre di pietra di grande dimensione. (Sono vietati gli zoccoli in pietra di serizzo e quelli ad opus incertum con varietà di lastre di pietra)

I serramenti saranno in legno con sistema di oscuramento ad anta piena o a persiana e dovranno essere verniciati con pitture non trasparenti.

Le nuove aperture di porte e finestre dovranno essere realizzate senza cornici in marmo ma con stipiti ed architravi semplicemente intonacati, salvo il caso di costruzioni a paramento in pietra locale. Dovranno essere conservati stipiti, cornici, mostre, timpani e cornicioni di pregevole costruzione, nonchè colonne, colonnine, capitelli ed ogni altro elemento di ornato.

I davanzali e le soglie potranno essere in pietra compatibile con quella locale o in pezzi speciali di mattoni.

Le coperture saranno sempre a falde con pendenza massima del 30° realizzate con coppi o tegole a canale in laterizio (sono ammesse anche le tegole di cemento purché di sagoma simile al laterizio e di colore uniformato alle preesistenze). Sono vietate le coperture piane di superficie maggiore di 20 mq. (salvo specifiche deroghe per edifici pubblici o locali pubblici).

I canali di gronda ed i pluviali potranno essere realizzati in rame e dovranno avere rispettivamente sezione semicircolare e circolare.

I materiali di finitura interna e degli spazi comuni dovranno essere coerenti con quelli indicati per le finiture esterne.

Il disegno dei particolari costruttivi dovrà essere semplice e ripetere le forme dell'architettura tradizionale locale (es. ringhiere a semplici correnti verticali a ferro quadro o tondino e correnti orizzontali superiore ed inferiore in ferro piatto, cornicioni a sporgere sia in muratura con sagoma modanata, sia in legno con orditura del tetto a vista).

E' vietato qualsiasi uso di serramenti metallici ad eccezione dei locali di servizio non affacciati su strada e per le piccole costruzioni accessorie (magazzini, box, ecc.).

Materiali quali l'alluminio anodizzato, i laminati plastici e simili, non potranno in nessun caso essere utilizzati per realizzare cancelli, portoni su strada o su corte. I serramenti d'alluminio

sono consentiti in casi eccezionali solo per gli immobili non ad uso residenziale e per le vetrine purché elettrocolorati in tinte appropriate al contesto ambientale e comunicate preliminarmente all'Amministrazione comunale.

Nel nucleo storico sono di norma vietati sporti e rientranze rispetto al filo di facciata. I balconi non potranno essere realizzati verso spazi liberi di profondità inferiore a 6 m. e, in ogni caso, non potranno sporgere oltre 1,20 ml. ed avere larghezza superiore a m. 2,50.

Le coloriture esterne degli intonaci, dei serramenti e degli elementi architettonici, dovranno essere opportunamente campionate sul posto e potranno essere applicate solo dopo il rilascio di apposita autorizzazione. Le coloriture degli esterni delle facciate dovranno essere per la maggior parte eseguite con pitture ai silicati di potassio.

Per garantire l'esatta rispondenza dei progetti alle precedenti prescrizioni, gli elaborati dovranno essere redatti a livello esecutivo e corredati di particolari costruttivi con l'indicazione dei materiali che verranno utilizzati.

In analogia a quanto prescritto per gli edifici della classe A, si dovrà procedere per quanto riguarda gli interventi relativi alle aree ed agli edifici ricadenti in territorio agricolo, individuati dagli allegati tecnici e dalle tavole grafiche di Piano quali complessi edifici singoli di interesse storico-architettonico-ambientale.

Nelle zone di tipo A non possono essere previste alterazioni dell'orografia che richiedano la formazione di muri di sostegno salvo i casi imposti da documentata relazione geologico-tecnica, o da speciali esigenze di viabilità pubblica accolte dal Comune o dallo stesso prescritte.

Modeste rimodellazioni del suolo sono consentite solo con formazione di "scarpa" in terra.

Le recinzioni con muri ciechi sono ammesse soltanto all'interno degli abitati, nelle forme tipiche della tradizione locale (pietra e mattoni a vista)

Per l'eventuale recinzione delle proprietà è da preferire in ogni caso la semplice rete metallica con formazione di siepe sempreverde o a foglia caduca.

Recinzioni realizzate con manufatti di cemento sono assolutamente vietate nei centri e nei nuclei di interesse storico-ambientale e nelle aree di salvaguardia della loro immagine paesaggistica; sono peraltro sconsigliate anche nel restante territorio.

Le insegne e le scritte pubblicitarie dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione contestuale al progetto dell'edificio sia allorché si tratti di intervento edilizio sia in altro caso. Esse dovranno uniformarsi alle modalità dettate dal Regolamento Edilizio.

Devono inoltre essere conservati e restaurati alcuni elementi di caratterizzazione dell'ambiente costruito quali passaggi pedonali, scalinate, gradonate, edicole etc.

A tal fine si prescrive che nei passaggi pedonali interni al centro storico venga ripristinato l'originario acciottolato o la pavimentazione in lastre di pietra a correre e acciottolato laterale, nonché la pavimentazione in elementi di cotto, mentre le gradonate potranno essere ricomposte con il riutilizzo della pietra locale, del mattone posato di taglio o in alternativa di luserna fiammata con bordo a toro e finitura adeguata. Negli interventi di ristrutturazione edilizia previsti a recupero dei porticati e dei fienili dovranno essere evidenziati gli stipiti in mattoni e dovranno essere mantenute le particolarità tipologiche degli spazi; devono essere utilizzati esclusivamente materiali in cotto, legno e ferro, nonché coperture in legno a vista con manto in coppi. Particolare attenzione progettuale deve essere osservata nelle bucatore che per lo più e salvo casi eccezionali da dimostrare progettualmente devono mantenere le dimensioni preesistenti o essere ottenute da moduli in percentuale rispetto sempre all'esistente.

I fabbricati ad uso fienile e porticato presenti all'interno del centro storico e attestanti sulla corti interne non potranno essere frazionati e divisi dalla proprietà originaria ma devono costituire integrazione e completamento dell'esistente. Alla norma fanno eccezione i rustici attestanti sulla via pubblica che possono essere oggetto di recupero anche attraverso un frazionamento.

ART. 32 - AREE ED EDIFICI DI TIPO B.

Nelle altre aree edificate degli aggregati urbani, come tali evidenziate nelle tavole di La presente variante 2006, gli interventi ammessi tendono essenzialmente al recupero, al razionale riuso e al miglioramento abitativo delle strutture edilizie preesistenti nonché alle opere di completamento delle medesime.

Aree di tipo B1 -

Sono consentiti i seguenti tipi di intervento

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia con modifica di destinazione d'uso nel rispetto di quanto previsto all'art. 29 delle presenti N.T.A.
- Ampliamento (nel rispetto di quanto stabilito al precedente art. 25 punto 6.
- Sopraelevazione (nel rispetto di quanto stabilito al precedente art. 25 punto 6.
- Nuova costruzione ad integrazione delle preesistenze senza frazionamento di terreno. (nel rispetto di quanto stabilito al precedente art. 25 punto 6)
- Mutamento di destinazione d'uso
- Recupero di volumi preesistenti adibiti a fienili e fabbricati accessori

Gli interventi di nuova edificazione hanno un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2,00 mc/mq.

R.C. 70%

H max ml. 7,50 oppure ml. 9,00 solo in caso di piano mansardato abitabile o preesistente se maggiore, salvo le deroghe previste nel caso degli adeguamenti della altezze interne di cui al precedente art. 25 punto 4.

E' ammesso il cambio di destinazione d' uso degli edifici agricoli non più utilizzati e regolarmente accatastati alla data di adozione del piano.

Gli interventi edilizi nelle aree di tipo B1 dovranno avere forme architettoniche e tipologiche semplici e lineari con impiego di materiali e finiture che non contrastino con l'ambiente caratteristico locale e con le preesistenze edilizie limitrofe con riferimento alle prescrizioni dettate all'art. 31 delle presenti N.T.A. Le particolarità d'uso dei materiali delle finiture e delle forme, sono definite nel Regolamento edilizio e prescrizioni potranno essere previste in sede di Commissione edilizia comunale.

Nelle aree di tipo B ricomprese all'interno dell'addensamento commerciale A1 sono ammessi esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a 150 mq nonché quelli compatibili con la tabella di seguito allegata.

Gli interventi previsti compatibilmente alle prescrizioni di indici e parametri di zona B possono essere riassunti come di seguito specificato.

TIPOLOGIE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI
		A1
VICINATO	Fino a 150	SI
M-SAM1	151 – 250	SI
M.SAM2	251-900	SI
M-SAM3	901-1500	NO
M-SAM4	1801-2500	NO
M-SE1	151-400	SI
M-SE2	401-900	SI
M-SE3	901-1500	NO
M-SE4	1801-2500	NO

M-CC	151-2500	SI (2)
------	----------	--------

ART. 33 - AREE ED EDIFICI DI TIPO C.

Gli interventi previsti sono finalizzati al completamento e al nuovo impianto pertanto il Piano prevede interventi a concessione edilizia singola (C) e a strumento urbanistico esecutivo (C1) Tali interventi dovranno rispettare le caratteristiche planivolumetriche risultanti dagli allegati prospetti.

Non potranno comunque essere edificate le aree indicate quali inedificabili per temuto dissesto idrogeologico previste sulla cartografia della Variante bis 1998 che sostituiscono in toto le previsioni del P.R.G. originario. Tali aree qualora intersechino o lambiscano le aree di completamento o di nuovo impianto determinano per quelle porzioni di aree una inedificabilità con previsione di utilizzazione delle porzioni medesime a verde pubblico o privato.

In cartografia sulla tavola 13 V1 bis sono individuate le aree di completamento e di nuovo impianto previste rispettivamente a Permesso di costruire e a Piano esecutivo Convenzionato. Tali aree nel loro complesso sono destinate ad accogliere le residenze delle aliquote di popolazione aggiuntiva, prevista dalle ipotesi quantitative della Variante 1998 che non si sono potute ricavare nelle altre porzioni di territorio.

Sono pure destinate ad accogliere parte dei trasferimenti di nuclei familiari da borgata a borgata, o da altri Comuni, che si dovessero manifestare.

Sono inoltre destinate alla formazione di quelle tipiche residenze di cittadini nativi dei territori e poi emigrati, che in età di pensione intendono ritirarsi nelle zone di origine, trascinando un turismo dei giovani familiari.

Parte delle aree di nuovo impianto può essere destinata a Piani di edilizia economica popolare,.

Le aree di nuovo impianto sono rese evidenti con la simbologia riportata nella cartografia di Piano e nelle aree anzidette sono consentite operazioni edilizie per mezzo di intervento urbanistico preventivo (Piano esecutivo convenzionato ai sensi dell'art. 11 delle presenti norme).

La destinazione d'uso nelle aree summenzionate, salve le successive precisazioni, è esclusivamente residenziale e turistico-residenziale, ivi compresa la residenza stagionale.

Sono ammessi laboratori artigianali a carattere familiare e attività di commercio al dettaglio, come definito dall'articolo 24 della D.C.R. N.° 59-10831 DEL 24.03.2006 di approvazione degli indirizzi e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione della L.R. 28/99 e D.Lgs. 114/98, nel rispetto delle suddette normative e delle presenti Norme di Attuazione del P.R.G. nella percentuale del 30% della superficie lorda di pavimento totale, nel rispetto delle tabelle di compatibilità territoriale.

La destinazione ad albergo, ristorante, casa-albergo, residenza stagionale, è ammessa e non può superare il 50% della volumetria competente al piano esecutivo stesso.

Nelle aree a nuovo impianto a Piano esecutivo convenzionato saranno realizzate le strade interne, i parcheggi pubblici, le aree a verde pubblico e gioco e comunque tutte le opere di urbanizzazione primaria, nelle quantità minime stabilite dalle tabelle seguenti; le aree attrezzate saranno dismesse gratuitamente al Comune a sua richiesta e previo collaudo di conformità agli impegni previsti dalla convenzione.

Si precisa che le quantità di aree a verde pubblico da realizzare nei Piani Esecutivi convenzionati, come da successive tabelle, comprendono una quota di 5,00 mq/ab. teorico afferente ad urbanizzazione primaria (gioco bambini e ragazzi sino a 15 anni in ragione di mq/ab. 2,00 e nucleo verde a servizio delle abitazioni di mq/ab. 3,00), mentre la rimanente quota sino alla concorrenza della quantità prevista per legge è riferita a urbanizzazione secondaria. Il verde pubblico di urbanizzazione secondaria potrà essere realizzato dal lottizzante, a scomputo degli oneri, in seguito a decisione del Comune.

Potranno inoltre essere realizzati, nelle aree a verde, piccoli impianti di carattere ricreativo e sportivo.

L'area minima di intervento per il Piano esecutivo è stabilita nella misura graficamente determinata nelle tavole della variante 2006 ed il P.E.C. potrà essere attuato a comparto dopo

essere stato approvato nel suo complesso dall'Amministrazione comunale. Qualora l'attuazione avvenga a comparti edificatori per ogni comparto dovranno essere realizzati gli standards minimi previsti per legge e tale possibilità dovrà essere già evidenziata sia cartograficamente che a livello normativo in sede di approvazione dell'intero intervento. La superficie lorda fondiaria, destinata ai lotti edilizi, risulterà dalla misura territoriale dell'area a piano esecutivo depurata delle superfici competenti a strade, parcheggi pubblici, verde pubblico. Le aree per le urbanizzazioni secondarie, qualora previste all'interno del Piano Esecutivo, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.

La sezione minima delle strade interne alle aree di nuovo impianto è di ml. 7,00 compreso banchine cui si possono aggiungere eventuali marciapiedi sino alla concorrenza totale minima di ml. 10,00

Dovranno essere previsti spazi atti all'inversione di marcia dei veicoli.

La distanza delle costruzioni dai cigli stradali non deve essere inferiore a ml. 6,00.

Rispetto alle strade esistenti di viabilità principale, la distanza delle costruzioni dal ciglio stradale non può essere inferiore a 10,00 ml.

L'elencazione di parametri delle tabelle seguenti per le norme di distanza da confini e tra fabbricati, prevede la tipologia di edifici isolati. Tuttavia, al fine di meglio garantire l'uso di idonei spazi pubblici e comuni, è consentita la realizzazione di tipologie a schiera, fino all'abbinamento massimo di 8 edifici.

Nelle aree di nuovo impianto e di completamento dovranno essere adottate forme architettoniche ed impiegati materiali e finiture che non contrastino con l'ambiente caratteristico locale e con le preesistenze edilizie limitrofe con riferimento alle prescrizioni dettate all'art. 31 delle presenti N.T.A. Le particolarità d'uso dei materiali delle finiture e delle forme, sono definite nel Regolamento edilizio e prescrizioni potranno essere previste in sede di Commissione edilizia comunale.

Per le aree di nuovo impianto, quote delle quali potranno essere utilizzate per edilizia economica e popolare, si dovranno rispettare le prescrizioni elencate nelle tabelle seguenti, ciascuna riferita ad uno specifico Piano esecutivo convenzionato, numerato per Comune in modo corrispondente alla cartografia di Piano.

Delle superfici tabellate quelle per strade sono da considerare indicative.

AREE ATTREZZATE DA DISMETTERE AD USO PUBBLICO.

Le superfici da destinare a spazi pubblici, secondo le modalità dell'art. 21 della L.R. n.° 56/77 e s.m.i. non devono essere inferiori a 18 mq. ogni 100 mc. di volume realizzato e la viabilità pubblica deve in ogni caso essere realizzata in conformità alle indicazioni grafiche di piano.

Di seguito vengono evidenziate le seguenti tabelle:

AREE DI COMPLETAMENTO DA ATTIVARSI CON PERMESSO DI COSTRUIRE

IV VARIANTE PRGC		ART. 17 7° COMMA L.R. 56/77 E S.M.I.									
COMUNE	Lotto	Localizzazione	Sup. fondiaria	Volume max.	H. max.	Q. max.	Distanza minima confini	Distanza minima strade	Abitanti teorici	Lotti interni all'area	Tipologia edilizia
	n°.		mq.	mc.	ml.	%	ml.	ml.			
FONTANILE											
CAPOLUOGO	1	Loc. Cantina Sociale	2 770	2 220	7,50	45%	5	6	22	2	Uni-Plurifamiliare
CAPOLUOGO	2	Loc. Strada Com. Mussana	1 130	910	7,50	45%	5	6	9	1	Uni-Plurifamiliare
CAPOLUOGO	3	Loc. Strada Com. Mussana	1 400	1 120	7,50	45%	5	6	11	2	Uni-Plurifamiliare
CAPOLUOGO	4	Loc. Strada Com. Mussana	1 700	1 360	7,50	45%	5	6	14	2	Uni-Plurifamiliare
CAPOLUOGO	* 5	Loc. strada Prov. Baretta	1 200	960	7,50	45%	5	10	10	1	Uni-Bifamiliare
CAPOLUOGO	* 6	Loc. strada Prov. Baretta	2 310	1 848	7,50	45%	5	10	18	2	Uni-Plurifamiliare
SOMMANO IN TOTALE			10 510	8 418					84		
	*	AREA SOGGETTA A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO									

N.B. Qualora i lotti interni all'area vengano frazionati in numero superiore a quelli previsti, l'intervento sarà obbligatoriamente soggetto a Strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) con dismissione delle aree per standards secondo i parametri regionali e con superfici per strade ad uso pubblico pari ad un'incidenza del 6% della superficie territoriale.

AREE DI TIPO C DA ATTIVARSI CON PERMESSO DI COSTRUIRE

Comune	Lotto	Localizzazione	Sup. fondiaria	Volume max.	H. max.	Q. max.	Distanza minima confini	Abitanti teorici	Tipologia edilizia
	n°.		mq.	mc.	ml.	%	ml.		
FONTANILE CAPOLUOGO									
CAPOLUOGO	1	Loc. Cantina sociale	2 770	2 220	7,50	45%	5	22	UNI -PLURIFAMILIARE
Il Classe idoneità		<i>L'area in oggetto residenziale di completamento a permesso di costruire è localizzata ad Ovest del concentrico, al margine della S.P. per Castelrocchero, intorno alla quota di ml. 275 sul livello del mare.</i>							
		<i>La geologia è caratterizzata da litofacies ascrivibili alla formazione dei conglomerati di Cassano Spinola (Pliocene inferiore Messiniano) composte da sequenze di peliti e limi sabbioso arenacei con livelli di arenarie conglomeratiche in condizioni di incipiente diagenesi. Tale substrato è ammantato superficialmente da coperture eluvio colluviali e di alterazione di potenza prevedibilmente compresa tra 2 e 4-5 ml. circa costituiti da prevalenti limi sabbioso argillosi. La zona è caratterizzata dalla testata di una valletta secondaria, moderatamente acclive, situata lungo il versante meridionale della dorsale collinare che separa la Valle del Rio Cervino a N da quella del Robbiano a S. Il terreno è caratterizzato da ondulazioni ed insellamenti che si accentuano verso SE in corrispondenza del margine di una frana composita quiescente con meccanismi a componente ritotraslazionale evolvente a colata.</i>							
		<i>Tenuto conto delle caratteristiche generali del dissesto si ritiene che per una corretta progettazione delle opere di sistemazione dell'area e del riassetto del versante sia necessaria un'indagine geognostica mediante la realizzazione di prove penetrometriche statiche o eventualmente di sondaggi a carotaggio continuo con prove STP , prelievo campioni indisturbati e determinazioni geotecniche di laboratorio. In particolare dovrà essere chiaramente localizzata la superficie di sviluppo e verificata la natura e le caratteristiche litotecniche delle coperture e del substrato.</i>							
		<i>In via preliminare si ritiene che tali interventi debbano consistere nell'esecuzione di opere di sistemazione idrogeologica mediante trincee drenanti e fossi di scolo in modo tale da assicurare un corretto disciplinamento e allontanamento delle acque di ruscellamento meteorico e di infiltrazione nel terreno.</i>							
		<i>Le tipologie di intervento indicate dovranno essere attentamente valutate in relazione ai risultati acquisiti dalle indagini geognostiche e dal rapporto costi-benefici. Per quanto attiene i nuovi interventi edilizi previsti si dovrà assicurare l'esecuzione di fondazioni immorsate nel substrato per ovviare ai problemi derivanti dalle cedevolezze ed instabilità dei terreni di copertura e operare un attento disciplinamento e allontanamento sia delle acque di ruscellamento meteoriche che di gronda e scarico dei fabbricati, evitando la dispersione nel terreno in prossimità delle fondazioni, nell'area in dissesto e nel suo immediato intorno.</i>							
		<i>Gli scavi ove necessario, dovranno essere accompagnati da adatte strutture di contenimento provvisoriale.</i>							
		<i>Particolare attenzione dovrà essere posta nella regimazione delle acque meteoriche di ruscellamento e gronda dei fabbricati al fine di assicurare un buon assetto idrogeologico del versante durante ogni fase della realizzazione ed a opere ultimate.</i>							

CAPOLUOGO	2	Loc. Strada com. Mussana	1 130	910	7,50	45%	5	9	UNI -PLURIFAMILIARE
II Classe idoneità									
		<p>Le aree in oggetto si trovano nella porzione settentrionale del concentrico, lungo la fascia superiore della dorsale secondaria dell'Annunziata facente parte de versante orografico destro del Rio Cervino, ad una quota di circa 262 m s.l.m.</p> <p>La zona è caratterizzata da una coltre di alterazione ed eluvio colluviale prevalentemente limoso-sabbiosa di copertura del substrato ivi costituito da peliti, peliti arenacee - arenaceo conglomeratiche, in condizioni di incipiente diagenesi con presenza di livelli argilloso-marnosi e di sabbie molto addensate (Conglomerati di Cassano Spinola).</p> <p>Le aree in oggetto, sotto il profilo della pericolosità geomorfologica, ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP, vengono classificate in classe II di pericolosità geomorfologica.</p> <p>Sotto il profilo geotecnico, sulla base di precedenti indagini, possono essere indicati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - terreno di copertura limoso argilloso, in condizioni non drenate $\phi_u = 0$, $C_u = 50- 100 \text{ kPa}$, $\gamma = 16 - 17 \text{ KN/m}^3$, - substrato terziario marnoso argilloso, porzione alterata; $\phi_u = 0$, $C_u = 50- 100 \text{ kPa}$, $\gamma = 18 - 19 \text{ KN/m}^3$, substrato compatto $\phi_u = 0$, $C_u = 100 - 200 \text{ kPa}$, $\gamma = 19 - 20 \text{ KN/m}^3$. - substrato terziario sabbioso arenaceo e conglomeratico in relazione alla granulometria e addensamento e grado di diagenesi $\phi = 25-35^\circ$, $C = 0-50 \text{ KPa}$, $\gamma = 19-21 \text{ KN/m}^3$. <p>Considerata la discreta variabilità dei parametri geotecnici nelle fase attuativa degli interventi edilizi, conformemente a quanto disposto dal D.M. 11.03.88, in fase costruttiva dovranno essere effettuate indagini geognostiche e geotecniche puntuali mirate alla caratterizzazione di dettaglio del terreno di fondazione (natura delle coperture e del substrato e loro parametri geotecnici – geomeccanici) in rapporto alle condizioni di stabilità nelle varie fasi di intervento.</p> <p>In particolare dovranno essere attentamente verificate le condizioni di stabilità delle scarpate stradali la cui acclività si accentua sensibilmente verso il margine W delle aree, osservando una idonea fascia di tutela qualora non vengano previste opere di sostegno.</p> <p>Le opere di fondazione dovranno essere immorsante direttamente nel substrato compatto evitando la posa anche parziale su coperture soffici e poco consistenti.</p> <p>Particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione degli scavi per assicurare la loro stabilità e nel corretto disciplinamento delle acque di ruscellamento meteorico di gronda e scarico dei fabbricati, evitando la dispersione nel terreno in prossimità delle fondazioni.</p>							
CAPOLUOGO	3	Loc. Strada com. Mussana	1 400	1 120	7,50	45%	5	11	UNI -PLURIFAMILIARE
II Classe idoneità		<p><i>(concessione convenzionata con cessione di area antistante a parcheggio e realizzazione della medesima a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria)</i></p> <p>Le aree in oggetto si trovano nella porzione settentrionale del concentrico, lungo la fascia superiore della dorsale secondaria dell'Annunziata facente parte de versante orografico destro del Rio Cervino, ad una quota di circa 262 m s.l.m.</p> <p>La zona è caratterizzata da una coltre di alterazione ed eluvio colluviale prevalentemente limoso-sabbiosa di copertura del substrato ivi costituito da peliti, peliti arenacee - arenaceo conglomeratiche, in condizioni di incipiente diagenesi con presenza di livelli argilloso-marnosi e di sabbie molto addensate (Conglomerati di Cassano Spinola).</p> <p>Le aree in oggetto, sotto il profilo della pericolosità geomorfologica, ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP, vengono classificate in classe II di pericolosità geomorfologica.</p> <p>Sotto il profilo geotecnico, sulla base di precedenti indagini, possono essere indicati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - terreno di copertura limoso argilloso, in condizioni non drenate $\phi_u = 0$, $C_u = 50- 100 \text{ kPa}$, $\gamma = 16 - 17 \text{ KN/m}^3$, - substrato terziario marnoso argilloso, porzione alterata; $\phi_u = 0$, $C_u = 50- 100 \text{ kPa}$, $\gamma = 18 - 19 \text{ KN/m}^3$, substrato compatto $\phi_u = 0$, $C_u = 100 - 200 \text{ kPa}$, $\gamma = 19 - 20 \text{ KN/m}^3$. - substrato terziario sabbioso arenaceo e conglomeratico in relazione alla granulometria e addensamento e grado di diagenesi $\phi = 25-35^\circ$, $C = 0-50 \text{ KPa}$, $\gamma = 19-21 \text{ KN/m}^3$. <p>Considerata la discreta variabilità dei parametri geotecnici nelle fase attuativa degli interventi edilizi, conformemente a quanto disposto dal D.M. 11.03.88, in fase costruttiva dovranno essere effettuate indagini geognostiche e geotecniche puntuali mirate alla caratterizzazione di dettaglio del terreno di fondazione (natura delle coperture e del substrato e loro parametri geotecnici – geomeccanici) in rapporto alle condizioni di stabilità nelle varie fasi di intervento.</p> <p>In particolare dovranno essere attentamente verificate le condizioni di stabilità delle scarpate stradali la cui acclività si accentua sensibilmente verso il margine W delle aree, osservando una idonea fascia di tutela qualora non vengano previste opere di sostegno.</p> <p>Le opere di fondazione dovranno essere immorsante direttamente nel substrato compatto evitando la posa anche parziale su coperture soffici e poco consistenti.</p> <p>Particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione degli scavi per assicurare la loro stabilità e nel corretto disciplinamento delle acque di ruscellamento meteorico di gronda e scarico dei fabbricati, evitando la dispersione nel terreno in prossimità delle fondazioni.</p>							

CAPOLUOGO	4 Loc. Strada com. Mussana	1 700	1 360	7,50	45%	5	14 UNI -PLURIFAMILIARE
Il Classe idoneità							
<p>Le aree in oggetto si trovano nella porzione settentrionale del concentrico, lungo la fascia superiore della dorsale secondaria dell'Annunziata facente parte de versante orografico destro del Rio Cervino, ad una quota di circa 262 m s.l.m.</p> <p>La zona è caratterizzata da una coltre di alterazione ed eluvio colluviale prevalentemente limoso-sabbiosa di copertura del substrato ivi costituito da peliti, peliti arenacee - arenaceo conglomeratiche, in condizioni di incipiente diagenesi con presenza di livelli argilloso-marnosi e di sabbie molto addensate (Conglomerati di Cassano Spinola).</p> <p>Le aree in oggetto, sotto il profilo della pericolosità geomorfologica, ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP, vengono classificate in classe II di pericolosità geomorfologica.</p> <p>Sotto il profilo geotecnico, sulla base di precedenti indagini, possono essere indicati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - terreno di copertura limoso argilloso, in condizioni non drenate $\phi_u = 0$, $C_u = 50- 100 \text{ kPa}$, $\gamma = 16 - 17 \text{ KN/m}^3$, - substrato terziario marnoso argilloso, porzione alterata: $\phi_u = 0$, $C_u = 50- 100 \text{ kPa}$, $\gamma = 18 - 19 \text{ KN/m}^3$, substrato compatto $\phi_u = 0$, $C_u = 100 - 200 \text{ kPa}$, $\gamma = 19 - 20 \text{ KN/m}^3$. - substrato terziario sabbioso arenaceo e conglomeratico in relazione alla granulometria e addensamento e grado di diagenesi $\phi = 25-35^\circ$, $C = 0-50 \text{ KPa}$, $\gamma = 19-21 \text{ KN/m}^3$. <p>Considerata la discreta variabilità dei parametri geotecnici nelle fase attuativa degli interventi edilizi, conformemente a quanto disposto dal D.M. 11.03.88, in fase costruttiva dovranno essere effettuate indagini geognostiche e geotecniche puntuali mirate alla caratterizzazione di dettaglio del terreno di fondazione (natura delle coperture e del substrato e loro parametri geotecnici – geomeccanici) in rapporto alle condizioni di stabilità nelle varie fasi di intervento.</p> <p>In particolare dovranno essere attentamente verificate le condizioni di stabilità delle scarpate stradali la cui acclività si accentua sensibilmente verso il margine W delle aree, osservando una idonea fascia di tutela qualora non vengano previste opere di sostegno.</p> <p>Le opere di fondazione dovranno essere immorsate direttamente nel substrato compatto evitando la posa anche parziale su coperture soffici e poco consistenti.</p> <p>Particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione degli scavi per assicurare la loro stabilità e nel corretto disciplinamento delle acque di ruscellamento meteorico di gronda e scarico dei fabbricati, evitando la dispersione nel terreno in prossimità delle fondazioni.</p>							
CAPOLUOGO	5 Loc. Strada Prov. Baretta	1 200	960	7,50	45%	5	10 Plurifamiliare
Il Classe idoneità							
<p>Morfologicamente la zona è caratterizzata dalla fascia superiore della dorsale collinare, con direzione circa E-W, che separa la valle del Rio Robbiano da quella del Rio Cervino, ad una quota prossima a 290 m s.l.m.</p> <p>Le aree sono interessate da coperture di alterazione ed eluvio colluviali prevalentemente limoso argillose e da un substrato costituito da peliti, peliti arenacee - arenaceo conglomeratiche, in condizioni di incipiente diagenesi con presenza di livelli argilloso-marnosi e di sabbie addensate (Conglomerati di Cassano Spinola).</p> <p>In funzione della natura litologica, grado di alterazione, consistenza o addensamento, sulla base di precedenti indagini, è possibile assegnare al substrato di fondazione i seguenti parametri geotecnici:</p> <p>Depositi prevalentemente coesivi Zona alterata: $\phi_u = 0$, $C_u = 50- 100 \text{ kPa}$, $\gamma = 18 - 19 \text{ KN/m}^3$. Zona inalterata: $\phi_u = 0$, $C_u = 100 - 200 \text{ kPa}$, $\gamma = 19 - 20 \text{ KN/m}^3$.</p> <p>Depositi prevalentemente granulari: in relazione alla granulometria e addensamento e grado di diagenesi: $\phi = 25-35^\circ$, $C = 0-50 \text{ KPa}$, $\gamma = 19-21 \text{ KN/m}^3$.</p> <p>I terreni di copertura risultano soffici e poco consistenti con scadenti caratteristiche geotecniche; in condizioni non drenate sono attribuibili: $\phi_u = 0$, $C_u = 20-50 \text{ kPa}$, $\gamma = 16 - 17 \text{ KN/m}^3$.</p> <p>Le aree in oggetto, sotto il profilo della pericolosità geomorfologica, ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP, vengono classificate in classe II di pericolosità geomorfologica, pertanto dovranno essere effettuate opportune indagini, ai sensi del D.M. 11.03.88, mirate alla caratterizzazione di dettaglio del terreno di fondazione (natura delle coperture e del substrato e loro parametri geotecnici – geomeccanici) in rapporto alle condizioni di stabilità nelle varie fasi di intervento (scavo, costruzione, sistemazione finale). Le opere di fondazione dovranno essere immorsate nel substrato compatto sulla base dei risultati delle indagini geognostiche e geotecniche da effettuare in fase di progetto degli interventi edilizi.</p> <p>Particolare cura dovrà inoltre essere posta nella realizzazione degli scavi per assicurare la loro stabilità, nella realizzazione di eventuali opere di sostegno e nel corretto disciplinamento delle acque di ruscellamento meteorico di gronda e scarico dei fabbricati, evitando la dispersione nel terreno in prossimità delle fondazioni.</p>							

CAPOLUOGO	6	Loc. Strada Prov. Baretta	2 310	1 848	7,50	45%	5	18	Plurifamiliare
(Permesso di costruire convenzionato con cessione di area antistante a parcheggio e allargamento									
Il Classe idoneità	sede viaria e realizzazione della medesima a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria								
		<p>Morfologicamente la zona è caratterizzata dalla fascia superiore della dorsale collinare, con direzione circa E-W, che separa la valle del Rio Robbiano da quella del Rio Cervino, ad una quota prossima a 290 m s.l.m.</p> <p>Le aree sono interessate da coperture di alterazione ed eluvio colluviali prevalentemente limoso argillose e da un substrato costituito da peliti, peliti arenacee - arenaceo conglomeratiche, in condizioni di incipiente diagenesi con presenza di livelli argilloso-marnosi e di sabbie addensate (Conglomerati di Cassano Spinola).</p> <p>In funzione della natura litologica, grado di alterazione, consistenza o addensamento, sulla base di precedenti indagini, è possibile assegnare al substrato di fondazione i seguenti parametri geotecnici:</p> <p>Depositi prevalentemente coesivi</p> <p>Zona alterata: $\phi_u = 0$, $C_u = 50 - 100 \text{ kPa}$, $\gamma = 18 - 19 \text{ KN/m}^3$.</p> <p>Zona inalterata: $\phi_u = 0$, $C_u = 100 - 200 \text{ kPa}$, $\gamma = 19 - 20 \text{ KN/m}^3$.</p> <p>Depositi prevalentemente granulari:</p> <p>in relazione alla granulometria e addensamento e grado di diagenesi:</p> <p>$\phi = 25-35^\circ$, $C = 0-50 \text{ kPa}$, $\gamma = 19-21 \text{ KN/m}^3$.</p> <p>I terreni di copertura risultano soffici e poco consistenti con scadenti caratteristiche geotecniche; in condizioni non drenate sono attribuibili: $\phi = 0$, $C_u = 20-50 \text{ kPa}$, $\gamma = 16 - 17 \text{ KN/m}^3$.</p> <p>Le aree in oggetto, sotto il profilo della pericolosità geomorfologica, ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP, vengono classificate in classe II di pericolosità geomorfologica, pertanto dovranno essere effettuate opportune indagini, ai sensi del D.M. 11.03.88, mirate alla caratterizzazione di dettaglio del terreno di fondazione (natura delle coperture e del substrato e loro parametri geotecnici – geomeccanici) in rapporto alle condizioni di stabilità nelle varie fasi di intervento (scavo, costruzione, sistemazione finale). Le opere di fondazione dovranno essere immerse nel substrato compatto sulla base dei risultati delle indagini geognostiche e geotecniche da effettuare in fase di progetto degli interventi edilizi.</p> <p>Particolare cura dovrà inoltre essere posta nella realizzazione degli scavi per assicurare la loro stabilità, nella realizzazione di eventuali opere di sostegno e nel corretto disciplinamento delle acque di ruscellamento meteorico di gronda e scarico dei fabbricati, evitando la dispersione nel terreno in prossimità delle fondazioni.</p>							
SOMMANO AREE DI COMPLETAMENTO			10 510	8 418				84	

In sede di progetto esecutivo degli interventi per una corretta valutazione degli aspetti geotecnici, in particolare per quanto attiene la valutazione della tipologia di fondazione e della capacità portante e dei cedimenti del terreno, sarà opportuna l'esecuzione di specifiche indagini penetrometriche o prove geotecniche di laboratorio in ottemperanza al D.M. 11.03.1988.

In particolare, le indagini e le verifiche geologiche e geotecniche, dovranno accertare le condizioni di stabilità dei suddetti settori, definire la tipologia delle opere di fondazione e le caratteristiche di eventuali opere di sostegno.

Si raccomanda un corretto drenaggio e disciplinamento delle acque di gronda e scarico dei fabbricati, da allontanare dall'area, evitando la dispersione nel terreno in prossimità delle fondazioni.

Le aree individuate con i numeri 2-3-4-5-6 vengono previste ex novo.

1. TABELLA DEGLI INTERVENTI SOGGETTI A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO.

P.E.C. n°. 1 NEL COMUNE DI FONTANILE			
LOCALITA'	LOC. STRADA PROV. MUSSANO		
1 FINALITA'	Soddisfacimento esigenze di edilizia residenziale (anche agevolata e convenzionata). e turistico ricettiva.		
2 SUPERFICIE TERRITORIALE		mq.	6 555
3 AREE ATTREZZATE DA DISMETTERE AD USO PUBBLICO			
Per strade		mq.	750
Verde pubblico		mq.	656
Parcheggio		mq.	367
TOTALE		mq.	1773
4 SUPERFICIE FONDIARIA TOTALE		mq.	4 782
5 TIPOLOGIE EDILIZIE CONSENTITE	Case uni-bifamiliari per edilizia privata		
6 PARAMETRI DI PROGETTO			
Indice di fabbricabilità	I.F.	mc/mq.	0,80
Volumetria totale edificabile	V.	mc.	5 244
Superficie coperta massima	S.C.	40% di S.F.	
Superficie a verde privato minima	V.P.	30% di (S.F.-S.C.)	
Altezza massima degli edifici	H.	ml.	7,5
Distanza minima dai confini		ml.	5,00
Distanza minima dagli edifici		ml.	10,00
Distanza dai cigli stradali		ml.	6,00

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE AREA A P.E.C. N.° 1

L'area in oggetto è ubicata a Nord del concentrico, in fregio alla S.P. Mussana, lungo la fascia superiore del versante settentrionale della dorsale collinare su cui sorge l'abitato di Fontanile. La morfologia è caratterizzata da un pendio moderatamente acclive degradante N con quote comprese tra 270 e 190 ml. s.l.m. che raccorda il crinale al fondovalle del Rio Cervino.

La zona di intervento è ristretta alla porzione pseudo sommatale del rilievo, compresa tra le quote 261-267, caratterizzata da minore acclività e morfologia regolare.

La geologia, come risulta da precedenti indagini geognostiche eseguite poco a valle dell'area in esame, è caratterizzata da sequenze di peliti e limi sabbioso arenacei con livelli di arenarie conglomeratiche e conglomerati in matrice limoso argillosa facenti parte delle lotofacies superiori del bacino Terziario del Piemonte ascrivibili alla formazione dei "Conglomerati di Cassano Spinola" (Pliocene Inf. Messiniano).

Tale substrato è ammantato superficialmente da coperture pluvio colluviali e di alterazione di potenza prevedibilmente compresa tra 2 e 4 ml. circa costituiti da prevalenti limi sabbioso argillosi.

Sotto il profilo geotecnico, in funzione dei risultati di precedenti indagini effettuate poco a valle dell'area in esame, è possibile schematizzare la seguente stratigrafia litotecnica:

Copertura pluvio colluviale: dalla superficie fino a profondità presenta variabili da 2 a 3 ml. circa limi sabbioso argillosi, argille limose a bassa plasticità e scarsa consistenza, presenza di livelli di sabbie fini limose.

Tale strato può presentare una discreta variabilità nei rapporti geotecnica in condizioni non drenate $\varphi_u = 0^\circ$, $c_u = 10 \div 50$ kPa, $\gamma = 17 \div 18$ kN/mc.; in condizioni drenate: $\varphi' = 20^\circ \div 25^\circ$, $\varphi'r = 15-18^\circ$, $c' = 0$ kPa.

Substrato alterato: costituito da argille limose e limi argilloso sabbiosi mediamente consistenti, potenza media prevedibile 1-2 ml.

Sulla base di precedenti prove su terreni ben assimilabili a quelli in oggetto possono essere attribuiti i seguenti parametri geotecnica medi in condizioni non drenate: $\varphi_u = 0^\circ$, $c_u = 10 \div 50$ kPa, $\gamma = 18 \div 19$ kN/mc; in condizioni drenate: $\varphi' = 24^\circ \div 30^\circ$, $\varphi'r = 18-22^\circ$, $c' = 0-2$ kPa.

Substrato compatto: costituito da alternanze di livelli marnoso sabbiosi, sabbie argillose molto addensate, livelletti di ghiaie in matrice argilloso limosa.

A tale strato possono essere attribuiti i seguenti parametri geotecnica in condizioni drenate: $\varphi' = 28^\circ \div 35^\circ$, $\varphi'r = 18-19^\circ$, $c' = 0-230$ kPa.

In sede di progetto esecutivo degli interventi, per una corretta valutazione dei parametri dell'intervento sarà opportuna l'esecuzione di specifiche indagini geotecniche in ottemperanza del D.M. 11.03.1988 per incastrare, correttamente nel substrato compatto, le fondazioni dei nuovi fabbricati.

Particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione degli scavi per assicurare la loro stabilità e nel corretto disciplinamento delle acque di ruscellamento meteorico di gronda e scarico dei fabbricati, evitando la dispersione nel terreno in prossimità delle fondazioni.

ART. 34 - DESTINAZIONE D'USO - AREA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA.

La presente variante 2006 individua sulla cartografia aree libere o parzialmente edificate a destinazione produttiva, artigianale e commerciale. Esse si distinguono in:

- Aree sottoposte a permesso di costruire
- Aree sottoposte a permesso di costruire convenzionato
- Aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo

Oltre alle destinazioni di carattere produttivo ed artigianali sono ammesse:

- a) destinazioni residenziali nella misura strettamente necessaria alle esigenze di custodia e assistenza agli impianti e/o alle esigenze abitative del titolare della azienda. In ogni caso tali destinazioni non potranno superare le dimensioni di una unità abitativa (mq. 200) né quelle delle superfici lorde di solaio riservate alle attività produttive cui si riferiscono;
- b) impianti, attrezzature, depositi e magazzini connessi ad attività di commercializzazione all'ingrosso;
- c) attività di commercio al dettaglio, di autovetture e macchine, prodotti per l'edilizia e per l'agricoltura, autoveicoli ed autoricambi, articoli da campeggio ed affini nella percentuale del 50% della superficie utile lorda prevista.

Se l'intervento è a destinazione commerciale, si applica l'articolo 25 "Standard e fabbisogno di parcheggi di altre aree per la sosta" della D.C.R. n.° 59-10831 del 24.03.2006, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della L.R. 56/77, come sostituito dalla L.R. 28/99: lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui all'art. 25, comma 3, ed ai commi 4 e 6, D.C.R. n.° 59-10831 del 24.03.2006, La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'art. 21, 1° e 2° comma L.R. 56/77 e s.m.i., è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 41 sexies della legge 17/08/1942, n. 1150 come modificato dall'art. 2 legge 24/03/1989 n. 122.

- d) Attività di commercio all'ingrosso.
- e) Pubblici esercizi connessi con le attività di cui sopra.

Al fine di regolamentare l'uso del territorio a fini produttivi, nonché per normare gli impianti esistenti, la Variante individua nel territorio del Comune di Fontanile, i seguenti tipi di insediamenti produttivi:

- a) Gli impianti produttivi od artigianali esistenti (aree D1 e D2);
 - b) Le aree per il sostegno e la crescita dell'industria minore e dell'artigianato produttivo locale conformemente alle direttive emesse in sede regolamenti della Comunità Europea (area D3)
- La individuazione delle aree destinate ad insediamenti produttivi è resa nella cartografia di Piano con la simbologia specifica riportata a fianco.

DISPOSIZIONI DERIVANTI DAL P.T.P. - Indirizzi e criteri di compatibilità tra l'insediamento produttivo e il territorio comunale

Nelle aree destinate all'insediamento di attività produttive, Il P.R.G. e sua variante definisce gli equilibri funzionali tra gli usi previsti ed il rispetto della qualità urbana ed ambientale, introducendo prescrizioni coerenti con le indicazioni seguenti:

- nell'ambito dei piani esecutivi, (zona D3) le aree destinate a viabilità, sia interna che pubblica, non sono computate ai fini del soddisfacimento degli standard;
- salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, utilizzano in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili;
- gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme sono razionalizzati, 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 anche di II° e III° livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;

- la viabilità interna e la viabilità pubblica per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, devono essere dotate 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;
- almeno il 10% delle superfici a servizi generali di comparto devono essere destinati a verde permeabile;
- almeno il 10 % della superficie di intervento è destinata a verde, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada; la relativa sistemazione costituisce parte integrante del progetto di intervento.
- in caso di stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, devono essere previsti spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature;
- nella zona D3 in sede di adozione di piano esecutivo, devono essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO";

La normativa per le aree destinate ad impianti produttivi é la seguente;

1. - Impianti esistenti confermati all'interno del centro abitato. (D1).

Il P.R.G.I. a seguito della La presente variante 2006 non prevede all'interno del centro abitato impianti produttivi esistenti.

1.2 - Impianti esistenti fuori degli abitati che vengono confermati nell'ubicazione. (D2).



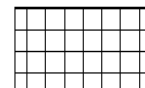
Potranno essere ristrutturati, completati e/o sostituiti; nelle suddette operazioni é consentito l'ampliamento sino al 50% della superficie lorda di solaio esistente, entro una superficie coperta massima del 50% dell'area di pertinenza e di altezza di 7,50 ml. fatti salvi volumi tecnici risultanti necessari da comprovate esigenze connesse alla lavorazione; la superficie di solaio esistente e l'area di pertinenza e proprietà sono quelle risultanti all'adozione del presente P.R.G.I. Il permesso di costruire può essere rilasciata solo a seguito di parere favorevole dell'A.S.L.

Nelle operazioni di ampliamento consentite per i fabbricati D2, che ricadono parzialmente o totalmente in fasce di rispetto stradale, l'ampliamento potrà essere realizzato solo sul lato opposto a quello della struttura viaria da salvaguardare.

E' consentita la destinazione ad uso commercio al dettaglio ed all'ingrosso nella percentuale del 50% della S.U.L. consentita.

Se l'intervento è a destinazione commerciale, si applica l'articolo 25 "Standard e fabbisogno di parcheggi di altre aree per la sosta" della D.C.R. n.° 59-10831 del 24.03.2006 fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della L.R. 56/77, come sostituito dalla L.R. 28/99: lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui all'art. 25, comma 3, ed ai commi 4 e 6, D.C.R. 563-13414/99. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'art. 21, 1° e 2° comma L.R. 56/77 e s.m.i., è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 41 sexies della legge 17/08/1942, n. 1150 come modificato dall'art. 2 legge 24/03/1989 n. 122.

1.3 Area produttivo artigianale di nuova previsione (D3).



Le attività produttive od artigianali di nuovo impianto o derivanti da rilocalizzazione nell'ambito del territorio comunale di Fontanile saranno realizzabili nelle aree destinate a nuovi insediamenti dalla presente Variante.

Nel territorio comunale sono previste specifiche aree per insediamenti artigianali - produttivi così localizzate:

a) Località Cantina Sociale:

Superficie territoriale dell'area mq. 7.550

L'intervento di ampliamento dell'attuale struttura della Cantina Sociale di Fontanile è attuabile attraverso Concessione singola convenzionata con l'Amministrazione comunale (punto 5 art. 49 della legge regionale n.° 56/77 e s.m.i.). Nell'ambito di tale convenzione verranno stabilite le condizioni di eventuale cessione delle aree da destinare ad uso pubblico; la realizzazione di tutte le opere di allacciamento e di infrastrutturazione necessarie per un buon funzionamento e per un buon inserimento dell'intervento saranno a totale carico di chi richiede la concessione. L'intervento è da collegarsi al fatto che la cantina sociale rappresenta lo sbocco della grande maggioranza dell'economia locale e lo sviluppo dell'attività legata alla medesima produce nel contempo nuovi posti di lavoro con indotto produttivo in espansione.

Dati e parametri di progetto

Rapporto di copertura 50% della superficie fondiaria.

Altezza massima edifici ml. 10,00

Distanza dai confini ml. 5,00 o in aderenza

Distanza dagli edifici non di proprietà ml. 10,00

Parcheggi privati secondo i parametri previsti dalla legge 122/89.

Aree destinate a verde pubblico e a parcheggio secondo quanto stabilito dall'art. 21 punto 2 della Legge regionale n.° 56/77 e s.m.i.

Residenza per l'addetto o per gli addetti alla conduzione dell'attività nella misura di mq. 250 utili lordi di superficie, anche distinti in più unità abitative.

E' consentita la destinazione ad uso commercio al dettaglio ed all'ingrosso nella percentuale del 50% della S.U.L. consentita.

Se l'intervento è a destinazione commerciale, si applica l'articolo 25 "Standard e fabbisogno di parcheggi di altre aree per la sosta" della D.C.R. n.° 59-10831 del 24.03.2006 fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della L.R. 56/77, come sostituito dalla L.R. 28/99: lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui all'art. 25, comma 3, ed ai commi 4 e 6, D.C.R. 563-13414/99. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'art. 21, 1° e 2° comma L.R. 56/77 e s.m.i., è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 41 sexies della legge 17/08/1942, n. 1150 come modificato dall'art. 2 legge 24/03/1989 n. 122.

b). Area Goslino Cioccolato.

Superficie territoriale dell'area mq. 7.020

L'intervento consiste nell' ampliamento dell'attuale struttura già costruita localizzando all'interno dell'area gli standard urbanistici necessari previsti dall'art. 21.2. delle legge regionale n.° 56/77 e s.m.i. di cui una parte sono già stati realizzati (vedasi parcheggio di sosta dei mezzi pesanti laterale all'area cimiteriale). Gli standards urbanistici riferiti alle aree a parcheggio pubblico possono essere individuati al di fuori dell'area medesima prevedendo la costruzione del parcheggio localizzato a fianco della Chiesetta di San Sebastiano, adiacente all'area sportiva.

L'intervento è soggetto a Piano Esecutivo Convenzionato.

Lo strumento esecutivo dovrà prevedere le seguenti norme ed i seguenti indici per gli insediamenti:

- Sono insediabili laboratori artigianali, piccole industrie, laboratori con annessa esposizione, purché adibiti ad attività non nocive ed inquinanti stabilite con apposito regolamento da approvarsi dal Consiglio Comunale e con numero massimo di 30 addetti;
- Sono consentite costruzioni per l'attività lavorativa e costruzioni accessorie per il titolare e/o custode e per gli uffici; la superficie utile per abitazione titolare e/o custode non dovrà superare complessivamente i 250 mq.
- La percentuale di superficie coperta da edifici non potrà superare il 60% della superficie fondiaria.
- Altezza massima ml. 10,00
- Parcheggi riservati all'uso interno degli addetti: dovranno essere rispettati i parametri previsti dalla legge 122/89
- Rapporto di copertura 60% della superficie fondiaria
- Spazio destinato a verde e a parcheggio pubblico; devono essere rispettati i seguenti parametri:
- Superficie a parcheggio pubblico minima mq. 627 in aggiunta ai 484 mq. già esistenti e localizzati in zona limitrofa al cimitero. (in alternativa l'area a parcheggio può essere localizzata esternamente all'area prevedendo la costruzione del parcheggio inserito dalla vigente Variante bis 1998 a fianco della Chiesetta di San Sebastiano, adiacente all'area sportiva.)
- Superficie a verde pubblico attrezzato minima mq. 627
- Spazio destinato a verde privato: 10% della superficie fondiaria.
- Distanza delle costruzioni dai confini sarà di almeno 10,00 m.; gli edifici potranno essere anche contigui.
- Distanza delle costruzioni dalla sede stradale ml. 6,00.

Considerato l'aspetto geomorfologico, unitamente alla presenza di coperture eluvio colluviali con scadenti caratteristiche geotecniche viene consigliato nella porzione verso valle di eseguire fondazioni profonde incastrate nel substrato compatto da individuare mediante specifiche indagini conformi al D.M. 11.03.1988.

E' consentita la destinazione ad uso commercio al dettaglio ed all'ingrosso nella percentuale del 50% della S.U.L. consentita.

Se l'intervento è a destinazione commerciale, si applica l'articolo 25 "Standard e fabbisogno di parcheggi di altre aree per la sosta" della D.C.R. 563-13414/99 COSÌ COME MODIFICATO CON D.C.R. N.° 59-10831 DEL 24.03.2006 e s.m.i., fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della L.R. 56/77, come sostituito dalla L.R. 28/99: lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui all'art. 25, comma 3, ed ai commi 4 e 6, D.C.R. 563-13414/99. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'art. 21, 1° e 2° comma L.R. 56/77 e s.m.i., è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 41 sexies della legge 17/08/1942, n. 1150 come modificato dall'art. 2 legge 24/03/1989 n. 122.

c). Località rio Cervino.

E' prevista la realizzazione di un'area ex novo per insediamento artigianale e produttivo e commerciale da attuarsi attraverso un Piano esecutivo Convenzionato.

Superficie territoriale dell'area mq. 16.690

L'area dovrà essere interamente urbanizzata nel rispetto delle prescrizioni vigenti nell'ambito degli insediamenti produttivi e considerato l'ubicazione della medesima è opportuno che gli interventi siano mascherati rispetto alla visuale esterna da una cortina verde con alberi di alto fusto di specie autoctona.

Lo strumento esecutivo dovrà prevedere le seguenti norme ed i seguenti indici per gli insediamenti:

- Sono insediabili laboratori artigianali, piccole industrie, laboratori con annessa esposizione, purché adibiti ad attività non nocive ed inquinanti stabilite con apposito regolamento da approvarsi dal Consiglio Comunale e con numero massimo di 40 addetti;
- Sono consentite costruzioni per l'attività lavorativa e di costruzioni accessorie per il titolare e/o custode e per gli uffici; la superficie utile per abitazione titolare e/o custode non dovrà superare complessivamente i 250 mq.
- La percentuale di superficie coperta da edifici non potrà superare il 60% della superficie fondiaria.-
- Altezza massima ml. 10,00
- Parcheggi riservati all'uso interno degli addetti: dovranno essere rispettati i parametri previsti dalla legge 122/89
- Rapporto di copertura 60% della superficie fondiaria
- Spazio destinato a verde e a parcheggio pubblico; devono essere rispettati i parametri di quanto stabilito dall'art. 21 punto 2 della Legge regionale n.° 56/77 e s.m.i. con mq. 1480 di parcheggio pubblico e mq. 1480 di verde pubblico.
- Spazio destinato a verde privato: 10% della superficie fondiaria con fasce alberate di almeno 5,00 ml. sui confini o sui fronti verso strada per mascherarli rispetto alla visuale esterna.
- Distanza delle costruzioni dai confini sarà di almeno 10,00 m.; gli edifici potranno essere anche contigui tra loro.
- Distanza dalle sedi stradali principali; ml. 20,00.
- Gli interventi edilizi inseriti in un contesto ambientale di pregio dovranno prevedere tamponature esterne in pannelli prefabbricati di mattoni o in cls a riquadri lavorati con coloritura tinta terra locale o in ghiaietto con coperture in lastre di lamiera preverniciata e/o rame escludendo ogni utilizzo di materiali con finitura in cls liscio e copertura in lastre tipo fibronit. Le recinzioni non possono essere eseguite con materiali prefabbricati in cls, ma devono risultare con basamento in cls o mattoni h. max. cm. 90 con sovrastante struttura verticale ed orizzontale in ferro verniciato.

Il P.E.C. deve essere corredato da opportuna relazione di inserimento ambientale ai sensi della Legge regionale n.° 40 del 14.12.1998 in attuazione della direttiva comunitaria CEE 85/377. Relativamente all'area in loc. Cervino deve essere redatto opportuno studio sotto il profilo idraulico collegato alle opere effettivamente da realizzare

E' consentita la destinazione ad uso commercio nell'ambito con previsione di esercizi ad uso di vicinato. Se l'intervento è a destinazione commerciale, si applica l'articolo 25 "Standard e fabbisogno di parcheggi di altre aree per la sosta" della D.C.R. 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. fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della L.R. 56/77, come sostituito dalla L.R. 28/99: lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui all'art. 25, comma 3, ed ai commi 4 e 6, D.C.R. 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.

La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'art. 21, 1° e 2° comma L.R. 56/77 e s.m.i., è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 41 sexies della legge 17/08/1942, n. 1150 come modificato dall'art. 2 legge 24/03/1989 n. 122.

La zona è caratterizzata da coperture eluvio-colluviali limoso sabbiose di breve trasporto interdigate a depositi alluvionali costituiti da prevalenti sabbie limose e subordinate ghiaie sabbiose argillose.

Il substrato è costituito da peliti sabbiose e sabbie limoso-argillose, con presenza di livelli ghiaioso conglomeratici in condizioni di incipiente diagenesi.

La zona è caratterizzata da falda idrica poco profonda ricollegata idraulicamente al reticolo idrografico.

Sotto il profilo geotecnico ai terreni di copertura limoso argillosi possono essere attribuiti i seguenti parametri in condizioni non drenate: $C_u = 10-30$ kPa, $\Phi_u = 0$, $\gamma = 17$ KN/m³, mentre per i livelli granulari possono essere indicati in condizioni drenate $C' = 0$, $\Phi' = 25-30^\circ$, $\gamma = 18$ KN/m³.

I parametri del substrato sono strettamente dipendenti dal grado di alterazione e compattezza e dalla litologia prevalente; i livelli prevalentemente coesivi sono caratterizzati da $C_u = 50-150$ kPa, $\Phi_u = 0$, $\gamma = 18-20$ KN/m³, mentre i livelli prevalentemente granulari, in funzione del grado di addensamento e cementazione in condizioni drenate presentano: $C' = 0-100$ kPa $\Phi' = 25-32^\circ$, $\gamma = 18-20$ KN/ m³.

L'area P.E.C., sotto il profilo della pericolosità geomorfologica, ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP, viene classificata in classe II di pericolosità geomorfologica, pertanto dovranno essere effettuate opportune indagini mirate alla caratterizzazione di dettaglio del terreno di fondazione (natura delle coperture e del substrato e loro parametri geotecnici – geomeccanici) per il dimensionamento delle fondazioni e per le verifiche di stabilità nelle varie fasi di intervento (scavo, costruzione, sistemazione finale).

Particolare cura dovrà inoltre essere posta nella realizzazione degli scavi per assicurare la loro stabilità, nella realizzazione di eventuali opere di sostegno, e nel corretto disciplinamento delle acque di ruscellamento meteorico di gronda e scarico dei fabbricati, evitando la dispersione nel terreno in prossimità delle fondazioni.

I dati quantitativi relativi alle superficie delle aree produttive, artigianali e commerciali hanno significato puramente indicativo. Ove necessario, per tutti gli interventi descritti in questo articolo, farà fede la superficie fondiaria o territoriale effettivamente esistente e riscontrata allo stato di fatto.

d). Per gli artigiani dell'edilizia o del trasporto collegati ad attività commerciali nonché per usi derivanti dalla sicurezza in genere sui luoghi di lavoro è consentita la realizzazione, in tutte le porzioni del territorio comunale (ad eccezione delle aree A1e A2), di piccoli magazzini o locali di sosta o di vigilanza - tipo guardiola - destinati al ricovero delle attrezzature tecniche, dei sistemi tecnologici o dei mezzi di impresa. La presenza di persone non deve risultare continuativa e le realizzazioni non costituiscono incremento di carico urbanistico. Tali locali non potranno eccedere la superficie utile di mq. 100 e l'altezza utile di m. 4,50 per le aree di tipo A,B,C e ml. 7,50 per le aree agricole. Potranno essere eseguiti nel rispetto delle norme di distanza da edifici e strade precisata nei precedenti articoli. Il permesso di costruire potrà essere rilasciato previa sottoscrizione di atto di impegno a non mutare la destinazione d'uso che preveda le sanzioni per le inadempienze, e previo accertamento della esistenza dei requisiti di impresa o ditta individuale o persona fisica.

Ai fini della compatibilità il P.R.G.C. e sua variante individuano in conformità con quanto previsto dal P.T.P. le caratteristiche dei fabbricati summenzionati definendo gli equilibri funzionali tra gli usi previsti ed il rispetto della qualità urbana ed ambientale,

i fabbricati conformemente alle indicazioni di cui all'art. 35-37 delle N.T.A. del P.T.P. devono rispettare le prescrizioni e le indicazioni generali per quanto riguarda l'identità architettonica e la tipologia edilizia che devono risultare ampiamente documentate a livello progettuale secondo le tipicità locali. Le finiture delle murature esterne devono risultare compatibili con l'ambiente circostante, (sono per lo più consigliabili finiture ad intonaco colorato, in mattoni a vista o in pietra), le coperture devono essere previste a falde coperte con coppi o tegole e le gronde ed i pluviali devono essere realizzati in rame.

Devono inoltre essere osservate le seguenti disposizioni di compatibilità:

- gli accessi alle singole aree devono avvenire, in modo da evitare l'immissione diretta su Viabilità anche di II° e III° livello; inoltre deve essere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;
- almeno il 10% delle superfici pertinenziali ai fabbricati devono essere destinate a verde permeabile;

In sede di redazione di progetti devono essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale del P.T.P. "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO"

Per casi simili che non rientrino nelle categorie suddette, è data facoltà all'Amministrazione Comunale di decidere caso per caso.

ART. 35 - AREE ED EDIFICI RISERVATI ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI.

Per spazio commerciale si intende qualsiasi ambito spaziale adibito allo svolgimento delle attività commerciali disciplinate dal D. Lgs. 114/98, delle attività commerciali all'ingrosso, delle attività di somministrazione.

Le zone a destinazione d'uso commerciale, tra le quali si inserisce il riconoscimento di addensamenti e localizzazioni, come evidenziato nell'atto di recepimento dei criteri regionali sul commercio ai sensi della L.R. 28/99, in applicazione del D. lgs. 114/98, sono sottoposte al rispetto dei parametri dimensionali e funzionali contenuti nei provvedimenti comunali adottati ai sensi del Decreto Legislativo 31/03/98 n. 114 (Riforma della disciplina relativa al commercio a norma dell'art. 4, 4° comma, della legge 15/03/1997 n. 59), della legge regionale 12/11/99 n. 28 (disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D. Lgs. 114/98) e della deliberazione 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. (indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D. Lgs. 114/98) e s.m.i.).

Per gli interventi a destinazione commerciale si applica l'articolo 25 "Standard e fabbisogno di parcheggi di altre aree per la sosta" della D.C.R. n.° 59-10831 del 24.03.2006 fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della L.R. 56/77, come sostituito dalla L.R. 28/99: lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuta dall'applicazione dei parametri della tabella di cui all'art. 25, comma 3, ed ai commi 4 e 6, D.C.R. n.° 59-10831 del 24.03.2006. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'art. 21, 1° e 2° comma L.R. 56/77 e s.m.i., è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 41 sexies della legge 17/08/1942, n. 1150 come modificato dall'art. 2 legge 24/03/1989 n. 122.

Nei casi di intervento all'interno dei centri storici, individuati conformemente a quanto disposto dalle presenti norme e di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'articolo 13, terzo comma, lettere e) ed f) - L.R. 56/77 e s.m.i. - la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento. Nei casi di intervento di nuovo impianto, di cui all'articolo 13, terzo comma, lettera g) L.R. 56/77, la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni.

Ai sensi del 2° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77, per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq. 400 devono essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'art. 3 della L.R. 28/99, applicando il maggiore tra quelli previsti al numero 3) del primo comma e quelli previsti dal secondo comma.

La variante oltre a consentire il mantenimento della destinazione in atto dispone i seguenti criteri per la disciplina degli interventi relativi a fabbricati o loro parti con destinazione d'uso commerciale.

- gli ampliamenti consistono in operazioni di ristrutturazione interna o parziale anche utilizzando eventuali spazi rustici annessi; gli ampliamenti possono essere consentiti fino ad un massimo del 50% della superficie preesistente, e comunque per un minimo atto a consentire il raggiungimento della superficie utile minima di mq. 35 per negozio;
- i nuovi locali nelle aree di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia o di recupero e di completamento, devono essere giustificati dal piano di urbanistica commerciale.

Negli edifici o porzioni a destinazione commerciale confermata potranno essere eseguite operazioni di manutenzione e di ristrutturazione interna finalizzate ad un migliore utilizzo commerciale ed igienico nel rispetto delle norme fissate per le classi in cui le edificazioni sono incluse.

Dette operazioni si attuano con intervento diretto.

I nuovi locali commerciali ricavati negli edifici di sostituzione edilizia si realizzano con intervento diretto. Quelli ricavati in aree di ristrutturazione urbanistica o di recupero sono realizzati in applicazione dei relativi strumenti urbanistici esecutivi.

In ogni caso i negozi di nuova formazione ed ampliati mediante ristrutturazione dovranno:

- essere dotati di idonei servizi igienici di superficie minima 2,25 escluso l'antibagno;
- avere superficie minima utile di vendita di 35 mq. oltre a relativi retri, locali di sgombero e servizi igienici;
- non avere superficie utile superiore a 50 mq. per occhio di vetrina.

Gli ampliamenti sono consentiti nel rispetto delle distanze da confini e fabbricati.

In caso di cessazione dell'attività commerciale, gli edifici e le loro parti già adibite a tale uso potranno subire la trasformazione di destinazione ad uso residenziale ovvero ad artigianato di servizio.

La presente variante non prevede l'individuazione di aree a destinazione commerciale.

AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA.

ART. 36 - DESTINAZIONE DELLE AREE AGRICOLE (AREE TIPO E).

Le aree si articolano in sottoclassi sulla base dei caratteri morfologici dei suoli. All'interno delle sottoclassi possono essere individuate con specifica deliberazione di Consiglio comunale alcune aree di sviluppo agricolo di superficie minima di 15 Ha, sulla base del trattamento superficiale dei suoli stessi (colture particolari o pregiate e/o che presentano specifiche modalità di impianto) che saranno soggette ad un Piano esecutivo di sviluppo e miglioramento con azioni diversificate come di seguito specificato.

La Variante sulla base dello stato di fatto e delle propensioni, individua cartograficamente le aree agricole, ripartendole nelle seguenti classi:

- terreni messi a coltura, comprendenti seminativi, prati permanenti, colture legnose specializzate, vigneti
- pascoli e prati pascoli

- incolti, produttivi e sterili
- aree boschive comprendenti boschi esistenti e da costituire.

ART. 37 - NORME D'USO DELLE AREE AGRICOLE.



Le aree agricole del territorio, individuate come da precedente art. 36, sono destinate alla conduzione dell'attività agricola dai soggetti, singoli od associati, aventi diritto. L'esercizio agricolo comprende tutte le operazioni volte alla coltivazione ed al razionale sfruttamento produttivo del terreno nel rispetto delle disposizioni e leggi che regolano tale attività, con i mezzi e materiali consentiti.

Sono direttamente collegate all'esercizio dell'attività agricole l'esistenza, la conservazione ed il miglioramento dei fabbricati per l'abitazione rurale e di quelli costituenti attrezzature per lo svolgimento dell'attività quali stalle, silos, magazzini, recinti, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli funzionali all'azienda. Le residenze aziendali agricole devono possedere un minimo di area di proprietà da condurre di mq. 10.000 e devono essere dotate di lotto minimo di intervento di mq. 3.000. Sono in particolare comprese tutte le opere, attività ed iniziative elencate nella Legge Regionale n. 63 del 12/10/1978.

La Variante definisce con il presente articolo, le norme che regolano la costruzione ed il mantenimento degli edifici nelle aree agricole.

DISPOSIZIONI DERIVANTI DAL P.T.P.

In questo articolo sono contenute le disposizioni che riguardano:

- a) le aree agricole in genere;
- b) la tutela di quelle parti di territorio che comprendono gli ambiti collinari ed alto-collinari significativamente interessati da vigneti, frutteti e pascoli;
- c) la tutela dei suoli agricoli di pianura sui quali è opportuno mantenere l'uso agricolo e limitare le modificazioni d'uso e le riduzioni di superfici che possano diminuirne o comprometterne la produttività.

Zona dei vigneti - Indirizzi e criteri di compatibilità

Il P.R.G., e sua variante promuove sull'interno territorio il mantenimento ed il potenziamento delle coltivazioni a vigneto regolamentando e prevedendo limiti alle diverse tipologie di coltivazioni ed indirizzando l'edificazione nel rispetto dei caratteri costruttivi tradizionali, congiuntamente a parametri di qualità;

Le previsioni del P.R.G. e sua variante in ossequio agli indirizzi del P.T.P. tendono per lo più al recupero delle strutture agricole esistenti, consentendo i necessari ampliamenti, e l'eventuale mutamento di destinazione per quelle non più utilizzate a fini agricoli anche con accorpamento dei volumi edilizi.

Sono previsti interventi di integrazione funzionale e planivolumetrica dei nuovi edifici in dotazione ad aziende esistenti regolando il riuso ai fini residenziali del patrimonio edilizio esistente, anche per i soggetti non addetti all'attività agricola e stabilendo le misure atte a conservare gli elementi strutturanti del territorio agrario, quali strade interpoderali e poderali, altimetria del terreno, pendii, terrazzamenti, elementi vegetazionali, fossi, fontanili, sorgenti, canali, elementi architettonici caratteristici;

Sono previsti, usi turistico-naturalistici da coniugare con gli usi agricoli del suolo.

Vengono altresì promossi interventi mirati a

- conservare i suoli a coltura specializzata esistenti agli usi attuali;
- conservare il mantenimento e la ricostituzione della vegetazione lungo le scarpate, evitando le lavorazioni fino al margine dei terrazzi;
- prevedere le misure atte alla riduzione dell'impatto dovuto alla monocoltura, applicando tecniche agronomiche mirate alla ecocompatibilità;
- prevedere una corretta gestione per le aree a pascolo;
- promuovere il mantenimento e lo sviluppo di siepi e filari alberati interpoderali;
- promuovere ed incentivare la manutenzione dei muri a secco;

ART. 38 - DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI ED AMMISSIBILITA' DELLE CONCESSIONI NELLE AREE AGRICOLE.

Salvo le eccezioni di cui all'art. 39 i fabbricati esistenti o da eseguire nelle aree agricole sono a destinazione agricola e con essa compatibili nel rispetto della primaria destinazione d'uso.

Per attività compatibili si intendono quelle funzioni connesse con l'attività agricola e specificatamente:

- Abitazioni agricole ivi comprese le residenze dei proprietari dei fondi di aziende agricole per l'uso degli imprenditori agricoli.
- Impianti produttivi per la lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici compreso l'apicoltura
- Allevamenti zootecnici
- Serre, impianti tecnici e tecnologici a servizio di aziende agricole
- Attività ricettiva con un massimo di 20 stanze escluso quelle di tipo strettamente alberghiero: le attività ricettive consentite devono possedere i requisiti strutturali ed igienico sanitari previsti per le case di civile abitazione.
- Esercizi di vicinato compresi bar e ristoranti esclusivamente in edifici esistenti o in aree soggette a piano di sviluppo e miglioramento rurale con il limite max. di mq. 150 di superficie di vendita

- Sono in ogni caso vietate la formazione di discariche di materiale solido o liquido.

Per le opere da realizzare, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della L. 153/75, il permesso di costruire è gratuito.

Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinata alla presentazione al Responsabile del Servizio di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di coltura in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma del presente articolo;
- c) il vincolo di trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'art. 25 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.;
- d) le sanzioni, oltre quelle del successivo art. 69 della L.R. n.° 56/77 e s.m.i., per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'art. 9 della Legge 28/01/1977, n. 10.

I permessi di costruire per l'edificazione delle residenze rurali e aziendali sono rilasciati:

a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle Leggi 9/05/1975 n. 153 e 10/05/1976 n. 352 e delle Leggi Regionali 12/05/1975 n. 27 e 23/08/1982 n. 18.

b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'uso degli imprenditori agricoli e dei titolari di azienda agricola addetti alla conduzione del fondo;

c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12/10/1978 n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. n.° 56/77 e s.m.i. che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata. Per imprenditore agricolo non a titolo principale ma comunque titolare dell'azienda agricola si intende essere il possessore di tutti i seguenti requisiti:

- Colui che ha età compresa tra i 18 ed i 60 anni.
- Colui che dedica all'azienda agricola almeno il 25% del tempo di lavoro complessivo svolto.
- Colui che risiede ed è domiciliato in azienda
- Nessun componente della famiglia deve superare il reddito comparabile tra il reddito di lavoro aziendale agricolo e reddito di lavoro extraagricolo
- L'azienda agricola deve avere un'ampiezza tale da assorbire almeno 104 giornate lavorative annue.
- L'azienda agricola deve essere condotta direttamente dall'imprenditore, senza salariati fissi, anche con l'aiuto della propria famiglia.
- Le caratteristiche dimostranti l'effettiva attività dell'azienda agricola (fatturato di almeno 2 anni antecedente la richiesta di concessione agricola, fatture di acquisto di materiali e di merci per la conduzione dei fondi) deve essere prodotta al momento della richiesta di concessione edilizia.

Qualora sul territorio si intende avviare un'attività agricola ex novo i documenti da produrre e le modalità di presentazione dei medesimi sono quelli previsti dalla deliberazione della Giunta Regionale 27 ottobre 1997 n.° 84-22883 per l'accertamento del possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della legge 153/75.

Tutti gli altri permessi previsti dall'art. 25 della L.R. n.° 56/77 e s.m.i. sono rilasciate ai proprietari dei fondi a chi abbia titolo.

Il titolo necessario al conseguimento del permesso di costruire deve essere documentato dal richiedente mediante certificazione asseverata e comprovato mediante accertamenti svolti dalla Commissione Comunale consultiva per l'agricoltura.

Agli imprenditori agricoli a titolo principale sono consentiti interventi non onerosi per la costruzione di prima abitazione ad uso agricolo e per abitazioni ad uso agrituristico nonché per fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, fienili, magazzini, ricovero attrezzi e similari.

Agli imprenditori agricoli non a titolo principale addetti alla conduzione dei fondi e agli aventi titolo sono consentiti gli interventi cui alla lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. n.° 56/77 e s.m.i.

Norme e parametri da rispettare per l'edificazione nelle aree agricole

1) Fabbricati per residenza rurale e aziendale agricola.

Per le aree destinate allo svolgimento delle attività agricole sono consentite, nel rispetto delle norme precedenti e degli indici che seguono, le seguenti operazioni relative a fabbricati residenziali, che si attuano con l'intervento diretto:

- le operazioni di manutenzione, di restauro o risanamento conservativo, di consolidamento statico sono consentite in ogni caso, anche per i fabbricati in aree soggette a vincolo panoramico paesaggistico e di elevato valore naturalistico;

- la ristrutturazione edilizia è consentita per tutte le residenze rurali; è consentito ricavare, mediante ristrutturazione di rustici annessi, nuove superfici abitative entro il limite massimo di 150 mq. di superficie utile netta compreso le preesistenze.
- la sostituzione previa demolizione di edifici e residenza rurale è consentita nei casi di comprovato aggravio economico od impossibilità fisica tecnica derivanti dal recupero - ristrutturazione;
- completamento di costruzioni esistenti.
- nuove costruzioni in esse comprese operazioni di sostituzione di edifici esistenti con ampliamento;

Nelle operazioni di ristrutturazione, di sostituzione e di completamento degli edifici esistenti sono consentiti aumenti della dotazione residenziale solo nei seguenti casi:

- insufficienza di dotazione per il nucleo familiare degli addetti all'attività agricola (proprietari e conduttori);
- costituzione di nuovi nuclei di addetti attività, anche a titolo parziale, derivanti da formazione di nuova famiglia da parte di uno o più conviventi nell'originario nucleo;
- formazione di nuove aziende agricole con valorizzazione delle produzioni.

Nelle operazioni di cui al comma precedente, il soddisfacimento della dotazione residenziale può avvenire entro limiti volumetrici calcolati applicando i seguenti indici di densità fondiaria:

- a) terreni a colture orticole e floricole specializzate: mc. 0,05 per mq.
- b) terreni a colture legnose specializzate e vigneti: mc. 0,03 per mq;
- c) terreni a seminativo e a prato permanente: mc. 0,02 per mq.
- d) terreni a bosco ed a coltivazioni industriali del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- e) terreni a pascolo e a prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc. 0.001 per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1500 mc. escludendo i volumi accessori e gli impianti tecnici. Sono fatte salve le abitazioni eccedenti tale volume alla data di adozione delle presenti norme tecniche. Il volume edificabile per le aziende rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzati non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice. Per l'applicazione di tale norma si considerano compresi tutti gli appezzamenti di proprietà esistenti nell'ambito di comuni contermini.

Le aziende rurali agricole devono possedere un minimo di area di proprietà da condurre di mq. 10.000 e devono essere dotate di lotto minimo di intervento di mq. 5.000.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione delle relative densità fondiarie sono verificate dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al piano regolatore.

Le classi di colture in atto ed in progetto, documentate a norma del precedente comma, fanno parte integrante dell'atto di impegno di cui al terzo comma del punto A), e la inosservanza degli impegni assunti costituisce, al fine della applicazione delle sanzioni di cui all'art. 69 della L.R. 56/77, modifica di destinazione d'uso

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

Non sono ammessi trasferimenti di cubature tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a non "aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Non sono ammessi aumenti di volume per gli immobili classificati tra i beni culturali.

Le operazioni di sostituzione e di nuova costruzione sono consentite in tutte le porzioni del territorio agricolo ad eccezione delle aree vincolate in fascia di rispetto stradale, in vincolo cimiteriale, in vincolo panoramico, in aree di valore naturalistico ed in aree soggette a temuto dissesto. Nelle zone di dissesto idrogeologico purchè non vi siano frane in atto e nelle aree ad esse prossime, a seguito delle puntuali verifiche di pericolosità geomorfologia, evidenziate ed accertate con perizia giurata a firma di geologo attestante la pericolosità in atto, possono

essere attuate operazioni di sostituzione di immobili anche con traslazione dei medesimi non superiore al 50%, in area di proprietà limitrofe alla stessa zona dove la classe di pericolosità geomorfologia è tale da consentire adeguata sicurezza di stabilità. Tali operazioni di sostituzione devono avvenire nel rispetto delle tipologie edilizie tipiche e con uso di materiali tradizionali della zona.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso secondo quanto previsto dall'art. 25 10 - 11 comma della Legge regionale n.° 56/77 e s.m.i.

Gli interventi edificatori nelle aree agricole sottoposte a vincolo idrogeologico possono essere consentiti solo dietro autorizzazione prevista dall'art. 1-2- della Legge Regionale n.° 45/89 e s.m.i.

L'altezza massima dei fabbricati ad uso residenziale è fissata in ml. 7,50 con eccedenza fino a ml. 10,50 per esigenze tecniche.

2) Attrezzature e infrastrutture agricole.

Gli interventi per la realizzazione di nuove attrezzature e infrastrutture di uso agricolo, al di fuori dell'abitazione, o per l'ampliamento o completamento di quelle esistenti, vengono disciplinati dal Regolamento Edilizio in vigore.

Essi sono consentiti in tutte le porzioni del territorio agricolo ad eccezione delle aree vincolate in fascia di rispetto stradale, in vincolo cimiteriale, in vincolo panoramico, in aree di valore naturalistico ed in aree soggette a temuto dissesto.

Gli indici da rispettare per tali operazioni, che si attuano con intervento diretto, sono i seguenti:
Fabbricati rurali quali stalle, porcilaie, silos, serre, serbatoi, ricovero macchine ed attrezzi agricoli, ricovero animali, costruzioni adibite a conservazione e trasformazione di prodotti agricoli prevalentemente dell'azienda o adibite all'esercizio di macchine agricole:

Uf = 0,1 mq/mq della superficie di proprietà;

Q max = 1/3 dell'area asservita di pertinenza;

Si considerano moleste le attrezzature agricole che possono recare fastidio per rumore di soglia superiore a quelle consentite e comunque quelle che superano, in fatto di allevamento di animali, il limite definito familiare.

Per limiti familiari si intendono i seguenti:

- stalle bovine e/o equine non superiori a 10 capi;
- porcilaie non superiori a 4 capi;
- pollai e conigliere: allestimenti sostanzialmente non superiori a 50 unità.

Al di sopra di detti limiti si intende che l'attrezzatura agricola d'allevamento è ritenuta non familiare.

Le porcilaie non di carattere familiare debbono distare almeno:

- 250 metri dal limite urbanizzando degli abitati (concentrici e frazioni);
- 100 metri da abitazioni isolate preesistenti e dai nuclei di aggregazione rurale. Le stalle nuove di capacità superiore a 10 capi, gli allevamenti non familiari di animali (porcilaie escluse) ed altre attrezzature suscettibili di recare molestia dovranno essere ubicate a distanze non inferiori alle seguenti:
- dal limite urbanizzando degli aggregati abitativi (concentrici e frazioni) : 150 metri;
- da abitazioni isolate preesistenti di terzi : 75 metri;
- dall'abitazione del conduttore dell'azienda agricola interessata : 25 metri.

Tali distanze potranno comunque, in casi eccezionali e sulla base di comprovate esigenze, essere variate con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, che provvederà a fissare caso per caso diverse distanze da rispettare ed accorgimenti da adottare, quali per esempio la formazione di fasce alberate protettive, di drenaggi ecc.

ART. 39 - EDIFICI IN AREA AGRICOLA DA RECUPERARE.

Le operazioni di recupero, conservazione e potenziamento degli edifici si svolgono, nelle aree agricole, secondo le modalità di conservazione del volume e delle caratteristiche architettoniche nonché delle destinazioni d'uso esistenti e/o consentite.

Gli interventi che interessano edifici esistenti in zona E sono rivolti alla conservazione e alla valorizzazione dei fabbricati, ai suoi rapporti con l'ambiente circostante e con l'attività lavorativa tipica del territorio comunale.

I fabbricati oggetto di operazioni di recupero sono individuati nella cartografia 1:5.000 della variante.

Nei fabbricati e negli edifici già esistenti in area agricola al momento della richiesta di permesso di costruire è prioritario il mantenimento della destinazione d'uso in atto mentre è consentito il cambio di destinazione d'uso solo nei seguenti casi:

- da altra destinazione (ad esempio da destinazione abitativa o di pertinenza di essa) a destinazione d'uso agricola e/o turistica;
- da destinazione d'uso agricola a destinazione residenziale, ovvero da destinazione residenziale connessa alla conduzione agricola a destinazione residenziale non avente nessun legame con il lavoro agricolo; tutto ciò secondo quanto stabilito al decimo e undicesimo comma dell'articolo 25 della L.R. n.° 56/77 e s.m.i. e nel caso di edifici già abbandonati dall'attività agricola con l'applicazione degli oneri concessori stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale.

Sui fabbricati esistenti in area agricola indicati nella tavola 4 bis in scala 1:5000 quali recuperi dei fabbricati in area agricola, sono ammessi i seguenti interventi:

- Opere interne
- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Ristrutturazione edilizia interna con modifica di destinazione d'uso conservando l'impianto originario dell'immobile sia per ragioni strutturali che ambientali.
- Ristrutturazione edilizia comprendente la realizzazione di nuove unità immobiliari ovvero di nuovi spazi al servizio dell'azienda agricola, all'interno delle cubature esistenti.
- Recupero integrale dei volumi esistenti inutilizzati (siano essi parti residenziali che parti rustiche) anche con accorpamento e trasferimento a seguito di sostituzione purchè nell'ambito di un piano generale di recupero e solamente per eliminazione delle superfetazioni, per adeguamento alle normative igienico sanitarie e per miglioramento delle caratteristiche funzionali degli edifici valorizzandone l'aspetto estetico. L'accorpamento (anche di più fabbricati) è ammesso all'interno dell'area di proprietà.
- Adeguamento delle altezze utili interne in spazi aventi destinazione abitativa già prima della richiesta di concessione edilizia, finalizzando tali interventi al raggiungimento di un'altezza minima necessaria per il rilascio del certificato di abitabilità.
- Sopraelevazioni e ampliamenti finalizzati al miglioramento delle condizioni abitative esistenti con rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati. Tali interventi sono consentiti nel caso di edifici rappresentanti alla stato di fatto un'unica unità immobiliare e sono finalizzati - una volta eseguiti i lavori - ad una superficie utile complessiva comprendente sia le preesistenze che gli ampliamenti non superiore a mq. 150.
Gli spazi sottotetto saranno ritenuti abitabili nel caso di raggiungimento di un'altezza media di almeno ml. 2,70. Valgono le previsioni di cui alla L. R. 06.08.1998 n.° 21 "Norme per il recupero a fini abitativi di rustici e di sottotetti."
- Sopraelevazioni e ampliamenti finalizzati al miglioramento delle condizioni di utilizzo degli spazi destinati alla conduzione dell'azienda agricola, nell'ambito di fabbricati facenti parte dell'azienda agricola in attività.
- Sostituzione di immobili in zone di dissesto idrogeologico e nelle aree ad esse prossime con traslazione dei medesimi in area di proprietà limitata alla stessa zona dove la classe di pericolosità geomorfologia è tale da consentire adeguata sicurezza di stabilità. La sostituzione deve avvenire con ricostruzione fedele dell'immobile con variazioni di della sagoma non eccedenti il 50% delle preesistenze.

L'altezza massima dell'edificio a destinazione agricola non potrà superare i ml. 7,50 e sono ammesse deroghe per i volumi tecnici (silos, torrette, ecc.). Maggiori altezze fino ad un massimo di ml. 10,50 sono ammesse per esigenze tecniche di progettazione integrata per la valorizzazione del territorio.

Nell' ambito dei complessi edilizi facenti parte di una sola azienda in attività non sono previsti indici di densità fondiaria.

La superficie coperta non potrà superare il rapporto di 1/3 calcolato sulla superficie di pertinenza del complesso edilizio in oggetto.

- Nuove costruzioni di fabbricati ad uso autorimessa fino alla concorrenza massima del 15% del volume applicato al fabbricato. E' comunque consentito di ricavare un box non superiore a mq. 18 netti. Le nuove costruzioni potranno essere realizzate solo in assenza di possibilità di reperire le autorimesse all'interno di porzioni ex agricole ormai dismesse.
- Realizzazione di piccoli fabbricati quali forni, ricovero attrezzi agricoli ecc... in misura non superiore a mq. 12 per ogni singola unità abitativa.

Ai fini di un potenziamento dell' attività economica nelle aree agricole, il Piano dichiara la sua propensione al sostegno delle attività agrituristiche, od agricole part-time, che possono essere condotte sia da residenti nel Comune (imprenditori agricoli), sia dal proprietario del fabbricato e del terreno agricolo asservito, sia da chi conduce in affitto gli immobili. L' attività agriturbistica, ai fini di ottenimento di permessi ed autorizzazioni, deve essere dimostrata ed è soggetta a convenzione con il Comune, contenente gli obblighi derivanti al concessionario.

Per attività agriturbistica si intende l' attività di ricezione e ospitalità esercitata dagli imprenditori agricoli di cui all' art. 2135 del Codice civile, singoli od associati e da loro familiari di cui all' art. 230 bis del Codice civile, attraverso l' utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali.

Rientrano tra le attività agrituristiche di cui al comma precedente quelle disciplinate dalla legge regionale n° 38/95.

ART. 40 - EDIFICI ESISTENTI IN AREE SOTTOPOSTE A VINCOLI.

Ai sensi dell'art. 25, comma 2° punto i) della L.R. 56/77 gli interventi relativi a fabbricati agricoli localizzati entro fasce e zone vincolate, sono disciplinati nel modo seguente:

- 1) Entro le zone di rispetto dei cimiteri non sono ammessi ampliamenti dei fabbricati esistenti: sono ammesse le operazioni di manutenzione straordinaria e ordinaria, di restauro e di ristrutturazione senza aumento di volume.
- 2) Entro le fasce di rispetto della viabilità i fabbricati esistenti ad uso residenziale e rurale e quelli per attrezzature, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di restauro, di ristrutturazione, nonché di ampliamento entro il limite del 20% del volume preesistente, alla condizione che gli interventi siano finalizzati a sistemazioni igieniche e tecniche e che gli ampliamenti avvengano sul lato del fabbricato opposto a quello della infrastruttura da salvaguardare. Gli ampliamenti di cui al punto 2) sono consentiti nel rispetto delle distanze dai confini.
- 3) Entro le fasce di rispetto dei corsi d'acqua così come previste dall'art. 29 della L.R. n.° 56/77 e s.m.i; sono soltanto consentite opere di piantumazione e sistemazione a verde, nonché quelle relative alla conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole; le edificazioni esistenti non potranno essere oggetto di alcuna concessione, lo scopo essendo quello della loro eliminazione; a tale fine può essere concesso previa demolizione, il trasferimento del volume demolito in aree idonee ad ospitare la nuova costruzione sostitutiva di quella eliminata.
- 4) Nelle aree individuate come soggette o temute a dissesto o di esondazione sono consentite solamente opere di sistemazione idrogeologica, purchè autorizzate preventivamente ai sensi di legge. In tali aree è inibito qualsiasi tipo di costruzione escluso le recinzioni con paletti infissi direttamente nel terreno.
- 5) Entro le porzioni soggette a vincolo di elevato valore naturalistico sono consentite le sole operazioni di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione interna senza aumento di volumi.

Le operazioni consentite si attuano mediante intervento diretto.

ART. 41 - NORME PARTICOLARI PER LE AREE BOScate.

Le disposizioni di questo articolo riguardano le aree aventi destinazione forestale, anche se già comprese in altri ambiti di tutela disciplinati dalle presenti norme.

Nelle aree a bosco ceduo è consentita la conversione a bosco ad alto fusto.

Le possibilità edificatorie ammesse dai precedenti art. 38-39-40 salvo il rispetto delle norme relative al vincolo idrogeologico, è consentita unicamente nelle radure libere da alberi a condizione che anche la costruzione delle opere accessorie, degli accessi, parcheggi, strade, garantisca la salvaguardia e la valorizzazione del verde esistente, non implichi l'abbattimento degli alberi esistenti e sia preventivamente autorizzata ai sensi dell'art. 1-2 della legge regionale n. 45/89.

Nelle aree boschive vincolate per scopi idrogeologici o forestali, prima di iniziare le opere autorizzate ai sensi del precedente art. 46, deve essere presentata regolare dichiarazione all'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste a norma dell'art. 20 del R.D. 16/05/1920 n. 1126 e successive modificazioni, affinché possa essere controllata la esecuzione particolareggiata dell'opera stessa.

Per la gestione del patrimonio forestale debbono essere rispettate le norme della L.R. 04/09/1978 n. 57 che concernono in particolare:

- all'art. 12 e 13 la normativa per tagli ed abbattimenti boschivi compresi in aree a vincolo naturalistico;
- all'art. 14 la normativa per tagli boschivi nelle aree soggette a vincolo idrogeologico;
- all'art. 15 la normativa per tagli boschivi in altre aree non aventi le destinazioni e vincoli dei precedenti due punti.

Si precisa che per tagli boschivi si intendono i soli tagli dei boschi ad alto fusto eseguiti "a raso", o "a scelta nelle fustaie da dirado" nonché "i tagli di sementazione, di preparazione, secondari e di sgombero delle fustaie trattate a tagli successivi".

I tagli di singole piante non costituenti nel loro insieme un bosco non richiedono autorizzazione.

Per la individuazione delle aree boschive la Variante fa riferimento alle carte dell'uso del suolo in scala 1:5.000 ove le aree stesse sono individuate.

Per la determinazione relativa ai progetti presentati, al fine di applicare le norme precedenti, gli organi dell'Amministrazione consulteranno la documentazione fotografica e la cartografia di Piano, della quale il progetto presentato dovrà riportare estratto con la precisa individuazione dell'area di intervento e delle opere previste.

Gli interventi nelle aree boschive di elevato valore naturalistico sono soggetti all'applicazione della normativa di cui all'art. 1 della legge 431/85 e s.m.i.

DISPOSIZIONI DERIVANTI DAL P.T.P.

Il P.R.G. e sua variante promuovono con la conservazione del sistema della aree boscate

- una corretta gestione delle fitocenosi, favorendone la diversificazione in specie, strato ed età;
- trasformazione di aree marginali agricole incolte, in superfici forestali;
- le pratiche agricole ambientalmente compatibili nelle zone agricole limitrofe ad aree boscate;
- favorire gli interventi di ripulitura, i tagli di cura e gli interventi che facilitano la rinnovazione naturale;
- la conservazione e lo sviluppo delle fustaie e la conversione da ceduo, ove ciò non comprometta la stabilità dei versanti;
- la conoscenza dell'ambiente forestale e delle norme di diritto e di natura che lo governano;
- la conservazione dei sentieri, piste forestali, strade sterrate;
- la conoscenza e l'utilizzo della rete di sentieri, piste forestali e strade sterrate, anche avvalendosi di convenzioni con associazioni di volontariato.

ART. 42 - PROGRAMMI AGRICOLI SPECIALI – AREE SOGGETTE A PIANI ESECUTIVI ZONALI DI SVILUPPO E MIGLIORAMENTO RURALE.

Gli interventi programmati a sostegno e/o incremento e valorizzazione dell' attività agricola, mediante regolamenti appositi o contenuti in strumenti di programmazione concertata convenzionata hanno effetto prevalente su quanto previsto dalle presenti N.T.A. nel rispetto comunque dei vincoli e delle prescrizioni contenute nella variante.

Gli interventi summenzionati vengono attuati attraverso la semplice procedura di individuazione da parte del Consiglio Comunale di aree omogenee di intervento soggette a Piano esecutivo convenzionato dove verranno previste le opere, gli impianti e le attrezzature di interesse generale finalizzate alla valorizzazione dei suoli.

ART. 43 - ATTIVITA' DIVERSE DALL'ATTIVITA' AGRICOLE SITE IN ZONA E.

Qualora esistano in zona agricola attività artigianali, commerciali e produttive (già in atto al momento della adozione del progetto preliminare della variante), laddove ne risulti una effettiva necessità, è consentito un ampliamento pari al 50% della superficie coperta e chiusa già esistente. Non dovrà comunque essere superato un rapporto tra la superficie coperta del lotto e la superficie di pertinenza dell'attività pari al 50%.

ART. 44 - REALIZZAZIONE DI FABBRICATI PERTINENZIALI PER IL RICOVERO DEGLI ATTREZZI AGRICOLI.

Nelle zone agricole è consentita la realizzazione di piccoli fabbricati adibiti al ricovero dei mezzi agricoli con superficie coperta massima di mq. 25, altezza interna non superiore a ml. 3,00 tra il piano di campagna ed il filo di gronda. Per questo tipo di fabbricati - la cui concessione sarà onerosa - verrà rilasciata agibilità e non dovranno essere dotati di allacciamenti alle reti infrastrutturali della fognatura.

Le caratteristiche architettoniche di questi tipo di fabbricati dovranno rigorosamente essere le seguenti:

Copertura con tetto in legno e manto in coppi;

Finitura esterna in arenino fine con pitturazione concordata preliminarmente con l'amministrazione comunale o in alternativa finitura esterna in mattoni faccia a vista o in pietra locale;

Serramenti in legno tipo castagno.

La concessione relativa alla costruzione di cui al presente articolo potrà essere rilasciata a chiunque dimostri la proprietà dei terreni con un minimo necessario di mq. 5.000 di superficie del lotto asservito al fabbricato.

Detti fabbricati devono osservare la distanza un distacco dai confini di almeno 5,00 ml.

CAPO IV - AREE ED EDIFICI DESTINATI AL RICETTO TURISTICO.

ART. 45 - DESTINAZIONE D'USO.

Sono considerate a ricetto turistico le edificazioni e le aree elencate come segue:

a) edificazioni o parti di edifici utilizzate ad albergo, ristorante, trattoria e locande ubicate all'interno del perimetro dell' urbanizzato;

b) edificazioni residenziali sparse, ubicate nel territorio agricolo, costituenti la residenza di popolazione stagionale;

ART. 46 - AREE ED EDIFICI A DESTINAZIONE TURISTICA RICETTIVA.



Per le aree e gli edifici di cui al punto a) del precedente art. 45 seguono le norme relative alla classe dell' edificio urbano in cui sono comprese (vedi art. 32 N.T.A.)

Per le aree e gli edifici di cui all' art. 45 punto b) valgono le prescrizioni e le normative di cui all'art. 39 N.T.A.

TITOLO SETTIMO

NORME PARTICOLARI

DISCIPLINA DELLE AREE INEDIFICABILI O AD EDIFICABILITÀ' CONTROLLATA.

ART. 47 - AREE DI BELLEZZA AMBIENTALE E DI ELEVATO VALORE NATURALISTICO (quali aree boscate sulla tavola 4 bis in scala 1:5000)



Il Piano individua altresì, con apposita simbologia, le aree per le quali si impone la salvaguardia a tutela dell'ambiente naturale.

In tali aree è prescritto:

- divieto di aprire e coltivare nuove cave;
- divieto di introdurre speci animali non autoctone;
- divieto di danneggiare e distruggere i vegetali di ogni specie e tipo fatte salve le normali operazioni connesse alle attività agricole; è consentita, nei limiti, ambiti, forme e modalità stabilite dai regolamenti comunali, la raccolta dei funghi e degli altri frutti di bosco;
- divieto di abbattere e danneggiare le piantagioni di particolare valore ambientale o scientifico, mentre sono fatte salve le normali operazioni di ceduzione e connesse alla rotazione ed al miglioramento del bosco; è invece consentita la trasformazione di aree incolte in boschi e pascoli e quella dei boschi e fustaie;
- divieto di asportare rocce o minerali salvo che per motivi di studio autorizzati dagli Enti competenti, salvo l' estrazione di pietra da taglio e da rivestimento ed i prelievi di ghiaia e sabbia che siano utilizzati all' interno della area sottoposta a vincolo, previa autorizzazione;
- divieto di esercitare attività estrattive; sportive con mezzi meccanici fuori strada; divieto di transitare con mezzi motorizzati fuori dalle strade carrabili, ad eccezione delle necessità relative alle attività agro-silvopastorali o delle attività di vigilanza, protezione o soccorso;
- non sono consentiti interventi edificatori primari, tranne le opere di manutenzione, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia sino ad un massimo del 20% di ampliamento della superficie utile; sono comunque consentiti 25 mq. di ampliamento per miglioramento igienico sanitario e funzionale all'immobile.

Sono consentiti mutamenti di destinazione d' uso.

ART. 48 - AREE DI SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA. (a temuto dissesto ed esondabili)

In relazione alle risultanze delle analisi sull' assetto idrogeologico estese all' intero ambito territoriale del Comune di Fontanile sono state individuate 4 classi:

Classe I - Rappresenta le "zone stabili per le quali non si prevedono vincoli e non sono richieste normalmente indagini salvo quanto chiesto dalla normativa vigente. Rischio idrogeologico nullo".

In tale classe allo stato attuale non si ravvisano particolari problemi di natura geologico-tecnica od idrogeologica, per cui le indagini specialistiche non sono di norma richieste, salvo quanto previsto dalla normativa vigente.

Gli elaborati specifici previsti per la classe II sono altresì richiesti, indipendentemente dalla loro localizzazione, per le opere infrastrutturali viarie e ferrovie , nonché per i laghi artificiali a qualunque uso destinati (raccolta di acque per uso irriguo, industriale, turistico ecc.

Per la realizzazione di opere infrastrutturali quali ponti e viadotti e di bacini e laghi aventi invaso superiore a 10.000 mc. è inoltre prescritta la relativa autorizzazione ai sensi dell'art. 1-2 della Legge 45/89.

Classe II - Rappresenta le zone mediamente stabili (localmente a stabilità incerta per processi degradatori in atto) e con debole rischio di esondazione o con mediocri caratteristiche meccaniche: trattasi quindi di aree con limitati elementi penalizzanti ai fini e per le quali non si prevedono indagini geotecniche particolari, salvo casi da esaminare singolarmente. In tale classe il rischio idrogeologico è basso.

Sono auspicabili a corredo dei progetti delle nuove costruzioni, le indagini geologiche ma essendo le caratteristiche geotecniche del sottosuolo sensibilmente migliori ed i rischi idrogeologici molto più bassi, non si ritiene necessario debbano essere rese obbligatorie.

Esse saranno richieste di volta in volta dall' Amministrazione Comunale allorquando possa ravvisare la necessità di una maggior conoscenza del sottosuolo, in relazione alle caratteristiche delle opere di cui verrà chiesta la concessione edilizia.

Nelle porzioni di comprese nella classe II, dove gli elementi di pericolosità derivano da uno o più fattori penalizzanti, quali acque di esondazione a bassa energia, prolungato ristagno delle acque meteoriche, ruscellamento diffuso, scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura ed eterogeneità dei terreni di fondazione, gli interventi si ritengono ammissibili con le seguenti prescrizioni:

- Gli aspetti fondazionali e gli interventi che comportano scavi e riporti, dovranno essere definiti in ottemperanza al D.M. 11/03/88 con specifica relazione geotecnica con il supporto di indagini in sito ed eventualmente in laboratorio.
- Nelle aree di fondovalle prossime al reticolo idrografico, l'edificabilità di nuovo impianto o completamento, dovrà essere subordinata ad una preliminare definizione della quota di imposta dei fabbricati, variabile indicativamente da + 0,50 a + 1,00 m, riferita alla quota topografica media dell'area di intervento. La quota di imposta dovrà essere verificata attraverso un'attenta indagine idrogeologica e da uno studio idraulico della zona di intervento a carico del richiedente, che accerti l'assenza di interferenze negative con le condizioni di deflusso e di rischio idraulico per l'edificato esistente al contorno. Tali indagini dovranno essere allegare agli elaborati di progetto. Nelle aree esondabili non dovranno essere realizzati piani interrati.

Nelle porzioni di territorio in classe II ricadenti su versante, dove gli elementi di pericolosità derivano da problemi di carattere geostatico, gli interventi riguardanti ampliamenti e nuove costruzioni dovranno essere subordinati ad un'attenta indagine geognostica e a verifiche geotecniche di stabilità del versante interessato, con il supporto sia di prove in sito che di laboratorio, per una puntuale definizione dei fattori di sicurezza del versante nelle condizioni attuali ed in quelle post-intervento.

Le scelte progettuali inerenti le strutture delle opere, le tipologie di fondazione adottate e gli interventi di sistemazione idrogeologica del terreno, dovranno essere compatibili con i risultati dell'indagine geologico geotecnica in conformità a quanto disposto dal D.M. 11/03/88 e Circ.

LL.PP. n.° 30483 del 24.09.1989 e , sulla base delle risultanze di tali elaborati dovrà essere redatto il progetto delle opere.

Classe IIII - III a - rappresenta le "zone di frana con caratteri geomorfologici ed idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti": sono aree *non edificabili in quanto dissestate ,in frana, potenzialmente dissestabili e alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia*. Nelle porzioni di territorio comprese nella classe IIIa non sono ammessi nuovi interventi residenziali e produttivi. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico e non altrimenti localizzabili vale quanto previsto dall'art. 31 della legge regionale n.° 56/7 e s.m.i. Nelle zone agricole, al di fuori delle aree interessate da esondazione e da dissesti gravitativi (vedasi tavola n.° 2 allegata alla relazione geologico tecnica a firma del Dottor Luigi Foglino), previa accurate verifiche geologiche e geotecniche da effettuare in ottemperanza al D.M. 11.03.1988 e relativa Circolare ministero dei Lavori Pubblici n.° 30483 del 24.09.1988, possono essere ammessi interventi edilizi strettamente connessi alla conduzione del fondo, non altrimenti localizzabili per mancanza di spazi, purchè gli stessi non modifichino il regolare deflusso delle acque. Per gli eventuali edifici rurali esistenti in ambiti interessati da dissesti gravitativi e aree inondabili, saranno ammessi esclusivamente interventi di consolidamento, stabilizzazione, manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Classe IIIb - Sono le porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza di altri interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico urbanistico come manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Per le opere di interesse pubblico vale quanto previsto dall'art. 31 della L.R. n.° 56/77 e s.m.i. nelle porzioni di territorio comprese nella classe IIIb, dove gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali opere, saranno consentite solo trasformazioni che non aumenti il carattere antropico , quali a titolo d'esempio interventi di manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo. Gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione saranno ammessi solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto, sistemazione idrogeologica e stabilizzazione e, in generale dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

In ogni caso negli interventi edificatori debbono essere rispettate le prescrizioni della Legge 2/2/74 n. 64, in quanto compatibili, e del D.M. 21/1/81, nonché le disposizioni della circolare LL.PP. 3/6/81 n. 21597; la L. 2/2/74 n. 64 inserisce le prescrizioni per le zone sismiche; il D.M. 21/1/81 e la circolare LL.PP. ed il D.M. 11 Marzo 1988 inseriscono le norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii, i criteri e le prescrizioni per la progettazione e l'esecuzione delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione.

	Aree in cui non sono state specificate forme geomorfologiche potenzialmente dannose	Frane stabilizzate, aree prossime a dissesti perimettrati, fenomeni corticali puntuali	Frane quiescenti, aree esondabili a pericolosità elevata (idrografia secondaria)	Frane attive, aree esondabili a pericolosità molto elevata
I	a,b,c,d,e,f,g Con D.M. 11/3/88 (*)			
II	a,b,c,d,e,f,g Con prescrizioni geologiche (vedi Relazione Geologico-tecnica Aree di nuovo impianto)			
IIIa-III non differenziata (edifici isolati)	a,b,c,d Ammessi anche modesti ampliamenti e complementi (suffragati da idonei studi geologici di fattibilità), nonché limitati incrementi del carico antropico, solo se strettamente legati alla attività agricola e se in assenza di alternative praticabili; non è in ogni caso ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico		a,b,c Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici o pertinenze, ancorchè rurali; non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.	a,b
IIIb senza opere di riassetto territoriale	a,b,c,d 8 solo di tipo A) Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici o pertinenze, ancorchè rurali; non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.		a,b,c	a,b
IIIb con opere di riassetto territoriale (e avvenuta minimizzazione del rischio)	a,b,c,d,e,f (vedi tabelle specifiche art.31 delle N.T.A.) Con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto		a,b,c (vedi tabelle specifiche art.31 delle N.T.A.) Da valutare caso per caso la possibilità di d,e,f, con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto	a,b,c (vedi tabelle specifiche art.31 delle N.T.A.) Non ammessi incrementi di carico antropico e la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; in ogni caso necessaria manutenzione delle opere di riassetto
IIIc	Provvedimenti L. 445 del 9/7/1908			
(*) il richiamo al D.M.L.P. 11*03/1988 è da intendersi comunque valido in tutte le casistiche, anche laddove non esplicitato nella presente tabella. Tipi di interventi edilizi (vedi anche Circ. P.R.G. del Piemonte n. 5/SG/URB del 27/4/1984): a) Manutenzione ordinaria b) Manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico-funzionale c) Restauro e risanamento conservativo d) Ristrutturazione edilizia di tipo A e B (da specificare quando solo di tipo A) e) Ristrutturazione urbanistica f) Ampliamenti e completamenti in aree parzialmente edificate g) Nuovo impianto in aree inedificate				

Tutela del territorio collinare.

In rapporto all'assetto geomorfologico e alla situazione geologico tecnica del settore collinare è opportuno, per una tutela geostatica idrogeologica e paesaggistica del territorio, adottare cautele e limitazioni.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta agli interventi che comportino l'esecuzione di scavi: la realizzazione degli stessi dovrà essere subordinata ad uno studio di stabilità che definisca il grado di sicurezza e indichi le eventuali modalità di contenimento e di sostegno.

Sulla base delle caratteristiche geologiche e geologico - tecniche dei terreni, tenuto conto dell'aspetto naturalistico e del paesaggio, è opportuno contenere i punti di scavo o riporto a quanto documentatamente indispensabile per la realizzazione degli interventi ammessi dal P.R.G.I., condizione che dovrà essere attentamente vagliata in sede di rilascio delle singole concessioni edilizie, in ogni caso, l'altezza dei punti in oggetto non dovrà superare i 4 - 5 mt.

In particolare, nelle aree interessate da frane recenti e/o antiche, gli interventi dovranno essere finalizzati alla stabilizzazione dei terreni.

Sarà favorito il recupero boschivo di aree marginali con specie arboree ed arbustive indigene che, sia sotto il profilo geo - pedologico che climatico, ben si prestano al rapido sviluppo e contribuiscono alla ripresa degli aspetti naturali del paesaggio.

Ai sensi e per i fini di quanto previsto all'art. 91 quater L.R. 56/77 modificata, in particolare per preservare o ricostituire le risorse del suolo coltivabile, l'Amministrazione potrà:

- a) individuare le aree incolte, a bassa o nulla fertilità, o suscettibili di bonifica o miglioramento;
- b) trasferire su dette aree eventuali strati di terreni agricoli esportabili dalle aree soggette ad interventi edificatori, infrastrutturali o di urbanizzazioni primarie.

Tipologie di intervento per la riduzione della pericolosità geologica, consolidamento dei terreni, sistemazione idrogeologica e monitoraggio delle condizioni di stabilità.

In considerazione degli aspetti geomorfologici delle zone in dissesto, tenuto conto delle caratteristiche idrogeologiche e litotecniche dei terreni e del relativo substrato, la diminuzione della pericolosità geomorfologica potrà essere attuata attraverso una sistemazione dell'area in dissesto mediante:

- opere di sostegno e contenimento del terreno;
- consolidamento e sottofondazione di eventuali fabbricati presenti;
- sistemazione idrogeologica di versante;
- monitoraggio e controllo delle condizioni di stabilità.

La scelta tipologica delle opere di sostegno dovrà essere effettuata in funzione della natura del terreno da contenere e delle caratteristiche del terreno di fondazione, sulla base dei risultati di specifiche indagini geognostiche.

Particolare attenzione dovrà essere posta nelle scelte fondazionali, nella realizzazione degli scavi e nella verifica della loro stabilità.

Per quanto attiene il consolidamento di fabbricati presenti all'interno di aree franose (Classe III b) potrà essere valutata l'opportunità di rilocalizzare su aree a minore pericolosità (Classe II) oppure, se da analisi costi-benefici risulterà compatibile un completo recupero, potranno essere effettuate le necessarie opere di sottofondazione e consolidamento.

La natura dei terreni e le caratteristiche dei substrati rendono opportuno generalmente l'impiego di sottofondazione con micropali e trave di collegamento, per il trasferimento dei carichi di fondazione al substrato.

I micropali potranno essere perforati attraverso le vecchie fondazioni alternativamente dall'esterno e dall'interno con inclinazione di circa 10° e disposizione "a cavalletto"; oppure solo dal lato esterno con la realizzazione di una apposita trave di sottofondazione e tirante.

La disposizione "a cavalletto" con inclinazione di circa 10 gradi dall'interno verso l'esterno e, viceversa, dall'esterno verso l'interno rappresenta la tecnica più razionale di consolidamento sotto il profilo strutturale e, normalmente, comporta la messa in opera di un numero inferiore di micropali rispetto all'attacco dal solo lato esterno; essa richiede, però, l'accessibilità delle

perforatrici anche all'interno del fabbricato e impone l'uso di macchine di ridotte dimensioni. L'esecuzione dei micropali solo dall'esterno, pur essendo più agevole per quanto riguarda l'accessibilità, richiederà un maggiore impegno costruttivo; in particolare, sarà indispensabile la realizzazione a setti di una trave in c.a. di sottofondazione che oltre ad inglobare la base della fondazione esistente e i micropali di appoggio dovrà ancorare anche i micropali di trazione, necessari per il bilanciamento degli sforzi di taglio.

I micropali dovranno essere dimensionati in funzione delle caratteristiche geotecniche dei terreni e dei carichi strutturali presenti.

Per quanto attiene la fondazione di nuovi edifici, tenuto conto delle caratteristiche litotecniche dei terreni, potrà risultare favorevole sotto il profilo tecnico-economico l'impiego di pali trivellati a medio-grande in alternativa ai micropali. Particolare attenzione dovrà essere posta in presenza di falda idrica per assicurare la stabilità del preforo, e la corretta esecuzione del getto.

Per ovviare ai problemi di instabilità dei terreni di copertura lungo il versante dovrà essere attuata una attenta sistemazione idrogeologica comprendente:

- 1) Regolarizzazione e rimodellamento del versante con livellamento del terreno e sistemazione dei tratti in contropendenza, inerbimento.
- 2) Realizzazione di trincee drenanti lungo il pendio per il controllo e l'allontanamento delle acque di imbibizione a seguito di intense e prolungate precipitazioni meteoriche.
- 3) Ripristino e completamento della rete di fossi di scolo per il controllo delle acque di ruscellamento meteorico lungo il versante.
- 4) Canalizzazione e allontanamento delle acque di gronda, di scarico di eventuali fabbricati presenti.

Le condizioni di stabilità dei versanti in frana dovranno essere verificate nel tempo attraverso un sistema di monitoraggio costituito da capisaldi topografici e da inclinometri installati in fori di sondaggio.

I controlli dovranno essere estesi per un congruo periodo di osservazione con inizialmente almeno 3 letture/anno, eventualmente riducibili successivamente in relazione ai parametri osservati.

I capisaldi topografici dovranno essere posizionati in modo ben visibile, profondamente infissi e cementati nel terreno, protetti da urti accidentali.

Il tubo inclinometrico, installato in foro di sondaggio, data la sua alta deformabilità, seguirà nel tempo eventuali movimenti del terreno senza opporre resistenza, consentendo, attraverso l'introduzione di apposita sonda, di localizzare e rilevare gli spostamenti.

La cementazione dovrà essere effettuata attraverso aste innestate nella valvola applicata al tappo di fondo della tubazione inclinometrica, oppure attraverso un tubetto a perdere, legato all'esterno della tubazione stessa prima della sua discesa nel foro.

L'estrazione del rivestimento metallico, posto a sostegno delle pareti del foro, dovrà essere effettuato non prima che la miscela affiori al piano campagna, garantendo così il riempimento di tutta l'intercapedine tra le due tubazioni.

Durante le operazioni di cementazione la tubazione inclinometrica dovrà essere costantemente mantenuta piena d'acqua.

Man mano che verrà estratto il rivestimento, verrà aggiunta miscela, compensando la diminuzione di livello dovuta al riempimento dello spazio fra il rivestimento e la parete del foro nonché al volume del rivestimento estratto.

Durante le operazioni di sollevamento del tubo di rivestimento, la massima cura dovrà essere posta nel non trascinare verso l'alto o far ruotare il tubo inclinometrico.

Terminata la cementazione, sia che venga effettuata tramite tubo interno che esterno, andrà effettuato un lavaggio prolungato all'interno della tubazione inclinometrica.

Controlli del livello della miscela e successivi rabbocchi, se necessari, verranno eseguiti anche a 12, 24, e 48 ore dalla fine dell'estrazione del rivestimento.

DOCUMENTAZIONE GEOLOGICO-TECNICA A CORREDO DI NUOVI INTERVENTI PREVISTI DAL P.R.G.I. NELLE VARIE PARTI DEL TERRITORIO

Aree interessate da elementi di pericolosità derivanti da problemi di carattere geostatico e/o di versante.

Dovranno essere presenti i seguenti elaborati ai sensi del D.M. 11/03/88:

A) Relazione geologica che dovrà riportare:

- 1) Assetto litostratigrafico della zona di intervento, con definizione, origine e natura dei litotipi presenti e del loro stato di alterazione, fratturazione e degradabilità;
- 2) Descrizione dei lineamenti geomorfologici della zona, nonché degli eventuali processi morfologici, dei dissesti in atto o potenziali;
- 3) Analisi delle condizioni idrogeologiche.

Elaborati cartografici:

Carte e sezioni geologiche, ed eventuali elaborati utili a rappresentare le caratteristiche geomorfologiche ed idrogeologiche (es. carta geomorfologica dei dissesti, ecc.).

B) Relazione geotecnica contenente:

- 1) Programma indagini geognostiche - geotecniche.
La tipologia delle indagini e le modalità di esecuzione dovranno essere conformi alle *"Raccomandazioni sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geotecniche pubblicate a cura dell'Associazione Geotecnica Italiana (A.G.I.)"*.
- 2) Risultati delle indagini con giudizio di affidabilità in relazione alle finalità da raggiungere con il progetto.
- 3) Caratterizzazione geotecnica del sottosuolo.
- 4) Calcoli geotecnici relativi alle varie problematiche di progetto quali stabilità del versante e dei fronti di scavo, opere di fondazione, eventuali opere di sostegno, consolidamenti, drenaggi, ecc.
- 5) Eventuali prescrizioni esecutive attinenti la realizzazione delle opere.

Documentazione da allegare:

Planimetria indagini geognostiche - geotecniche.

Tabulati di indagine geotecniche, stratigrafie sondaggi, prove penetrometriche ecc.

Verifiche geostatiche, tabulati calcolo e sezioni.

Le relazioni geologica e geotecnica devono essere reciprocamente coerenti.

Aree interessate da elementi di pericolosità derivanti da prolungato ristagno delle acque meteoriche e allagamenti a bassa energia.

Dovranno essere presenti i seguenti elaborati ai sensi del D.M. 11/03/88:

A) Relazione geologica che dovrà riportare:

- 1) Assetto litostratigrafico della zona di intervento, con definizione origine e natura dei litotipi presenti e del loro stato di alterazione, fratturazione e degradabilità.
- 2) Descrizione dei lineamenti geomorfologici della zona, nonché degli eventuali processi morfologici. e problematiche legate al reticolo idrografico.
- 3) Analisi delle condizioni idrogeologiche generali con rilevazione della piezometria e dei principali parametri idrogeologici.
- 4) Studio idrologico e definizione della quota di imposta dell'intervento in relazione alla situazione topografica locale.

Elaborati cartografici:

Carte e sezioni geologiche, e ulteriori elaborati utili a rappresentare le caratteristiche geomorfologiche ed idrogeologiche (es. carta geomorfologica, carta delle isopiezometriche, carta della soggiacenza, ecc.).

C) Relazione geotecnica contenente:

- 1) Programma indagini geognostiche - geotecniche.
La tipologia delle indagini e le modalità di esecuzione dovranno essere conformi alle "Raccomandazioni sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geotecniche pubblicate a cura dell'Associazione Geotecnica Italiana (A.G.I.)".
- 2) Risultati delle indagini con giudizio di affidabilità in relazione alle finalità da raggiungere con il progetto.
- 3) Caratterizzazione geotecnica del sottosuolo.
- 4) Calcoli geotecnici relativi alle varie problematiche di progetto quali stabilità degli scavi, opere di fondazione, eventuali opere di sostegno, ecc.....
- 5) Eventuali prescrizioni esecutive attinenti la realizzazione delle opere.

Documentazione da allegare:

Planimetria indagini geognostiche - geotecniche.

Tabulati di indagine geotecniche, stratigrafie sondaggi, prove penetrometriche ecc.

Le relazioni geologica e geotecnica devono essere reciprocamente coerenti.

Prescrizioni geologico-tecniche

L'allegato " Relazione geologico-tecnica aree di nuovo impianto", redatto costituisce parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Pertanto ogni intervento di nuovo impianto previsto dalla presente IV Variante dovrà essere autorizzato sulla scorta e nel rispetto di quanto riportato nel suddetto allegato.

I contenuti urbanistici delle presenti N.T.A., dovranno essere in ogni caso subordinati al recepimento ed alla applicazione delle relative prescrizioni geologiche

ART. 49 - ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO.



Le aree a vincolo idrogeologico sono identificate nella cartografia 1:2.000 e 1:5.000; sono costituite dal territorio già vincolato ai sensi del R.D. 30/12/1923 n°. 3267. Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi, se non previa autorizzazione ai sensi dell'art. 1-2 della Legge Regionale n.° 45/89, interventi di trasformazione del suolo che possano alterare l' equilibrio idrogeologico; ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all' art. 7 del R.D. 30 dicembre 1923, nr. 3267, è condizionato all' autorizzazione ai sensi della Legge 45/89 eccetto quelli di cui all'art. 11 della medesima legge. Tra le attività, consentite è ammessa la trasformazione di incolti in boschi, pascoli o colture. Nuove costruzioni, ricostruzioni e modifiche ad edifici sono consentite nelle apposite aree previste dalle presenti N.T.A. che rientrano in quelle classificate come "stabili" nella carta della stabilità richiamata al precedente art. 47 ovvero nelle aree di altra classe di stabilità purchè con l' osservanza delle norme richiamate al precedente art. 47

Nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono in ogni caso vietate:

- a) nelle aree di boschi ad alto fusto o di rimboschimento; nei boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni;
- b) in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di alluvioni, o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (definite al precedente art. 47).

Nelle aree di cui ai punti a) e b) può essere consentita, previa l' autorizzazione di cui al secondo comma, l' apertura di strade che siano soltanto al servizio di attività agro-silvo-pastorale ed estrattive.

Tali strade devono essere chiuse al traffico ordinario ed avere dimensioni non eccedenti le esigenze di transito per i mezzi di servizio.

Possono altresì essere realizzate strade pubbliche od interventi di miglioramento di quelle esistenti, previa l' autorizzazione ai sensi della L.R. 45/89.

AREE PER FASCE E ZONE DI RISPETTO.

ART. 50 - FASCE DI RISPETTO STRADALE.

Come disposto dal D.M. 01/04/1968 n°. 1404 così come modificato dal decreto legislativo come modificato dal decreto legislativo 30 Aprile 1992 n.° 285 recante il nuovo codice della strada a sua volta modificato dal D.P.R. 26 Aprile 1993 n.° 147, fuori dal perimetro dei centri abitati e dagli insediamenti debbono essere lasciate, a protezione del nastro stradale, distanze minime per l'edificazione.

Dette distanze, misurate dal ciglio stradale, definito al precedente decreto, per ciascuna classe di strada, sono rispettivamente:

- per strada di classe A - autostrade	- ml. 60,00
- per strada di classe B - extraurbane principali	- ml. 40,00
- per strada di classe C - strade extraurbane secondarie	- ml. 30,00
- per strada di classe D - strade urbane di scorrimento	- ml. 30,00
- per strada di classe E - strade urbane di quartiere	- ml. 20,00
- per strada di classe F - strade locali (urbane ed extraurbane)	ml. 20,00 se comunali ml. 20,00 se provinciali

Nelle nuove costruzioni che verranno realizzate all'interno degli abitati esistenti, potranno essere mantenuti i fili preesistenti salvo particolari prescrizioni cartografiche del P.R.G.I. e/o sue varianti.

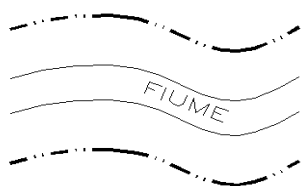
Il limite della fascia di rispetto determina il limite di edificabilità e, conseguentemente il vincolo di inedificabilità per la striscia stradale e le due fasce di rispetto.

Oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, parcheggi pubblici, opere ed impianti infrastrutturali per la trasformazione ed il trasporto dell'energia e per le reti di pubblici servizi; sono inoltre consentite, a titolo precario, la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante, la localizzazione a una distanza minima da curve ed incroci pari almeno mt. 250 e di recinzioni in semplice rete metallica, compatibilmente con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione dei veicoli.

Per quanto riguarda la preesistenza, ove si tratti di edifici ricadenti in area produttiva o agricola, per le parti ricomprese in dette fasce di rispetto, sono consentiti i soli interventi a carattere manutentorio; la manutenzione ordinaria e straordinaria, la limitata ristrutturazione interna, il restauro e il risanamento conservativo, con esclusione di ogni ampliamento eccetto di seguito prescritto.

A norma dell'art. 27 penultimo comma, della L.R. 05/12/1977 n° 56 e s.m.i. nelle fasce di rispetto della viabilità, gli edifici per residenza rurale e quelli adibiti a residenza in zona agricola, possono essere ampliati fino ad un massimo del 20% del volume esistente ove necessitino di sistemazione igieniche e tecniche; la facoltà è ammessa nel rispetto delle norme di distanza da confini e da fabbricati.

ART. 51 - FASCE DI RISPETTO DEI FIUMI.



I fiumi i torrenti e i corsi d'acqua di cui alla lettera c dell'art. 1 della legge 431/85 e le relative sponde, per una fascia di profondità di ml. 150 ciascuna, sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.leg. n.° 490 del 29.10.1999

Gli interventi ricadenti nell'ambito delle aree summenzionate devono essere preliminarmente autorizzati ai sensi della legge regionale n.° 20/89 e s.m.i.

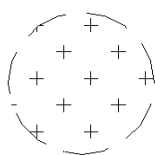
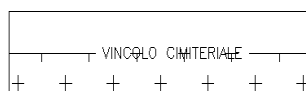
Nelle fasce di rispetto così come definite dall'art. 29 della legge regionale n.° 56/77 sono unicamente ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici nonché attrezzature sportive.

Per gli edifici esistenti sono ammessi oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e comunque previa autorizzazione regionale o in subdelega comunale, gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché quelli di completamento del volume esistente nella misura del 20% - e in ogni caso di 35 mq. di superficie utile - una tantum, per sistemazioni igieniche e funzionali di edifici uni e bifamiliari, anche al di fuori della sagoma originaria, se localizzati sul lato opposto a quello fronteggiante il corso d'acqua.

In dette fasce potranno essere rilasciate concessioni per l'esercizio di attività estrattive in conformità alle vigenti leggi statali e regionali che regolano la materia, previa verifica di compatibilità con le prescrizioni del Piano Territoriale.

Risultano inedificabili le fasce di rispetto di cui all'art. 29 della L.R. n.° 56/77 (profondità di ml. 15 dalle sponde dei rii o fossati) nonché quelle di cui all'art. 96 del T.U. n.° 523/1904. Gli interventi sull'esistente all'interno delle fasce di rispetto di cui al comma precedente sono limitati solamente alla manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo a) e b) senza alcun incremento volumetrico. Valgono in ogni caso le prescrizioni di cui all'art. 48 delle presenti N.T.A.

ART. 52 - VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE.



La Variante individua le aree di rispetto cimiteriali la cui estensione è di 150 metri

Per tali aree valgono le limitazioni stabilite dall'art. 27 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni; in tali aree è esclusa ogni edificazione. Sono consentiti solo interventi a carattere manutentorio, la realizzazione di parcheggi, di parchi o zone a verde, anche attrezzati. Le indicazioni cartografiche relative alla riduzione della fascia di rispetto cimiteriale saranno operanti solo se conseguenti a specifico parere autorizzativo del competente

comitato regionale di sanità.

In assenza di tali atti, la profondità di tutte le fasce cimiteriali sono di ml. 150 costanti.

ART. 53 - FASCE DI RISPETTO PER IMPIANTI DI DEPURAZIONE - PUBBLICHE DISCARICHE - PRESE DI ACQUEDOTTI.

La variante determina le seguenti fasce di rispetto:

- da depositi di materiali insalubri e da pubbliche discariche mt. 300 (vincolo non aedificandi) ai sensi dell'art. 27 della L.R. n.° 56/77 e s.m.i.
- da opere di presa di acquedotti mt. 200 (vincolo non aedificandi);
- da invasi idrici ml. 200 (vincolo non aedificandi) ai sensi dell'art. 29 della legge regionale n.° 56/77 e s.m.i.
- da impianti di depurazione;
- ml. 100 per impianti pubblici (vedasi deliberazione del Consiglio dei Ministri per la tutela delle acque dell'inquinamento - Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2 lett. b) d) ed e) della legge 10 maggio 1976 n. 319, recante norme per la tutela delle acque (le aree per detti impianti sono individuate nelle tavola di Piano)
- ml. 20 per impianti singoli civili;
- per altri impianti misura da fissare caso per caso;
- da impianti industriali molesti o inquinanti: ml. 150;

- da impianti tecnologici isolati: ml. 50;
- da oleodotti e metanodotti: ml 13 (6,50 per parte dall'asse);
- da linee elettriche di alta tensione (in quanto quelle di m.t. sono spostabili):
- linee 132 Kw e linee di 220 Kw; ml. 30 (15 per parte dall'asse).
- linee di 380 Kv.; da 20 a 40 ml. per parte dall'asse di palificazione in relazione a quanto stabilito dall'atto di costituzione di servitù.

Nelle fasce asservite da elettrodotti A.T. è vietata la piantumazione di alberi di alto fusto. Sono altresì vietate costruzioni.

Negli interventi su costruzioni esistenti dovranno essere rispettate le distanze stabilite dalle norme C.E.I.

Nelle fasce di rispetto sono consentite le operazioni agricole e forestali, a verde e piantumazione i percorsi pedonali e ciclabili. Le piantumazioni sono soggette alle seguenti limitazioni:

- nelle fasce degli oleodotti e metanodotti non sono consentite piantagioni di alto fusto; i pioppeti sono consentiti a distanza di ml. 3,00 dalla condotta.
- nelle zone di rispetto degli elettrodotti di M.T. stabilite dalle norme C.E.I. non sono consentite piantagioni di alto fusto.

ART. 54 - STRADE, DIMENSIONAMENTO E RELATIVE FASCE DI RISPETTO, DISTANZE DA OSSERVARE.

Le superfici destinate alla viabilità comprendono:

- le strade esistenti e di nuova previsione;
- i nodi stradali esistenti e di nuova previsione;

Sono accessorie alla viabilità le seguenti superfici:

- i parcheggi posti sulla viabilità principale;
- le fasce di rispetto (distanze previste dai cigli stradali di cui al nuovo codice della strada).

Il PTP propone strategie per la soluzione dei problemi connessi alla viabilità in un quadro di programmazione di medio-lungo periodo ed individua a tal fine i seguenti obiettivi:

- a) definire la gerarchia delle reti viarie.
- b) individuare i progetti infrastrutturali prioritari.
- c) tutelare i corridoi stradali al fine di garantire la possibilità di insediamento delle infrastrutture, evitando localizzazioni improprie che compromettano la loro funzionalità.
- d) migliorare il rapporto esistente tra le infrastrutture per la mobilità e l'ambiente.

DISPOSIZIONI DERIVANTI DAL P.T.P. - Componenti interessate.

Sono definite "Viabilità di III° livello (di interesse provinciale) quelle che assicurano il collegamento fra i Comuni della Provincia; hanno la funzione di mettere in comunicazione il capoluogo di Provincia a capoluoghi dei singoli Comuni o più capoluoghi tra di loro.

Le strade di III° livello classificate all'interno del territorio comunale sono:

- 1) Strada Provinciale n.° 60 del Cervino (dal Confine con il territorio di Mombaruzzo fino al confine con Caslelbogione)
- 2) Provinciale Maranzana - Terzo d'Acqui n. 45 (dal Confine con il territorio di Mombaruzzo fino al confine con Castelboglione in loc. Baretta).
- 3) Strada Provinciale n.° 45 Maranzana – Fontanile - Terzo d'Acqui (dal Confine con il territorio di Mombaruzzo fino al confine con Castelboglione in loc. Baretta).

Sono definite "Viabilità di IV° livello" (di interesse locale) le strade appartenenti al demanio provinciale e comunale, di importanza esclusivamente locale.

Le strade di VI° livello classificate all'interno del territorio comunale sono:

- Strada Provinciale n.° 107 - Mussana
- Strada provinciale per Castelletto Molina (dalla diramazione con la S.P. 45 fino al confine con il territorio comunale di Castelletto Molina)
- Strada comunale della Cannata (dalla S.P. 45 sino al confine con il territorio comunale di Mombaruzzo)
- Strada comunale Montecanero - Malomo (dalla diramazione con la strada comunale Croci fino alla S.P. n.° 60 della Valle del Cervino).

Strada comunale Arzenda (dalla S.P. 45 fino alla località Arzenda).
Strada comunale Casello (dalla S.P. 45 fino alla Borgata Casello).
Strada comunale Mulino (si dirama in due tronchi) (dalla S.P. per Castelletto Molina fino al confine con il territorio di Castelrocchero.
Strada comunale del Lavatoio (dalla S.P. n.° 45 fino al lavatoio sottostante l'abitato di Fontanile
Strada comunale del Robbiano (tra la S.P. 45 in prossimità del cimitero ed il depuratore in loc. Rio Robbiano)
Strada comunale Croci - (dal Confine con il territorio comunale di Mombaruzzo in loc. Casalotto fino al confine con il territorio comunale di Nizza Monferrato.
Strada comunale a salire verso C. Chiozza - Primo tratto (tra la S.P. 45 e C. Chiozza)

Indirizzi e criteri di compatibilità

Il P.R.G., e sua variante prevedono i seguenti indirizzi e criteri:

a) lungo la Viabilità di III° livello, sono 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 dei flussi di traffico.

b) per la Viabilità di III° livello: le caratteristiche dimensionali sono o devono essere adeguate a quelle della categoria C del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 5 novembre 2001.

a) Le strade sono classificate nelle seguenti otto classi:

A) Autostrade con funzione nazionale e regionale; accessibili solo attraverso le stazioni previste.

B) Strade extraurbane principali, con funzione di grande comunicazione ed itinerari internazionali; Soluzione base a 2+2 corsie di marcia; 3+3 corsie di marcia (vedasi Decreto 05.11.2001 – Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade)

C) Strade extraurbane secondarie, con funzione regionale ed intercomunale; sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di P.R.G. e/o di sue varianti o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie, purchè distanti non meno di 300 metri dagli accessi preesistenti o da quelli previsti dal P.R.G.. e/o da sue varianti. Soluzione base a 2 corsie di marcia (vedasi Decreto 05.11.2001 – Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade).

D) Strade urbane di scorrimento: sono accessibili mediante normali immissioni dalle strade interne (per le quali sussisterà l'obbligo di dare la precedenza); Soluzione base a 2 corsie di marcia; 3+3 corsie di marcia (vedasi Decreto 05.11.2001 – Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade).

E) Strade urbane di quartiere; locali urbane e con funzione urbana o agricola: sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante normali immissioni con l'obbligo di dare la precedenza; Soluzione base a 1+1 corsia di marcia; 2+2 corsie di marcia con fascia di sosta laterale (vedasi Decreto 05.11.2001 – Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade).

F) Strade urbane locali (extraurbane ed urbane) – sono strade per lo identificabili come strade extraurbane a traffico limitato del tipo F2 stante l'ambito territoriale in cui si sviluppa la rete stradale. Sono ammessi accessi da altre strade . Soluzione base a 2 corsie di marcia; 3,25+3,25 corsie di marcia+ banchina di ml. 1,00 – livello di servizio C (vedasi Decreto 05.11.2001 – Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade).

Valgono le previsioni dimensionali di cui al capo 3.4. del DECRETO 05.11.2001 – Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.

La larghezza del marciapiede non può risultare inferiore a ml. 1,50.

Ciclabili e pedonali, con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni:

La sezione delle strade ciclabili è multipla di m. 1,25 con minimo di ml. 2,50. La sezione minima delle strade pedonali è di m. 1,50.

Nell'attuazione della presente variante dovranno essere modificate o soppresse quelle immissioni o quegli accessi carrabili esistenti, che risultino difformi dalle presenti norme.

In corrispondenza degli incroci sono prescritte maggiori distanze come prescritto dall'art. 5 del D.M. 1444/68 così come modificato dal decreto legislativo 30 Aprile 1992 n.° 285 recante il nuovo codice della strada a sua volta modificato dal D.P.R. 26 Aprile 1993 n.° 147 così come *ulteriormente aggiornato dal Decreto 05.11.2001 – Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade*).

Le strade realizzate all'interno dei piani esecutivi aventi pertanto caratteristiche di strade urbane, appartengono alla *categoria D*.

Valgono le prescrizioni sulle fasce di rispetto della viabilità di cui all'art. 49 delle presenti N.T.A.

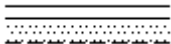
Nuove strade



La Variante indica con opportuna simbologia (riportata a fianco) le porzioni di territorio che potranno essere investite da nuovi tracciati stradali.

Nelle porzioni così identificate non potranno essere rilasciate concessioni od autorizzazioni edificatorie se non per elementi accessori e non stabili come recinzioni provvisorie, baracche smontabili, capanni di ricoveri attrezzi agricoli smontabili e forni ad uso domestico comunque a carattere provvisorio e non permanente.

Allineamenti



La Variante nella cartografia degli sviluppi, indica altresì gli allineamenti da rispettare, per le operazioni consentite, in determinate porzioni del territorio. Gli allineamenti sono contraddistinti dalla simbologia riportata a fianco.

Rumore riferito al sistema infrastrutturale.

Fino all'emanazione di specifica disciplina della materia, la progettazione di nuove strade e dei relativi accessori, quando sottoposta alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, contiene la valutazione dell'impatto acustico, effettuata con misurazioni dirette o con l'applicazione di modelli matematici. Per le suddette progettazioni, se inerenti alla Viabilità di I°, II° e III° livello, devono essere rilevati e presi in esame almeno i dati relativi ai flussi di traffico previsti, al livello equivalente di rumore prodotto e alla densità abitativa, con riguardo ad una fascia di sessanta metri dalla strada. Il progetto prevede, quindi, interventi di mitigazione dell'inquinamento acustico atti ad assicurare il rispetto delle norme in materia, sia in fase realizzativa che in quella di esercizio dell'infrastruttura stradale.

Ai sensi della L.R. 52 del 20.10.2000, i Comuni, in forma singola o associata, esercitano le competenze di cui all'art. 6 della L.447/1995, attenendosi alle indicazioni impartite dalla Regione ai sensi dell'art. 3, comma 1 e di cui alla D.G.R. 6 agosto 2001, n. 85-3802.

Prescrizioni che esigono attuazione

I Comuni formano e/o adeguano i propri PRG nel rispetto della seguente prescrizione:

a) fino all'emanazione di una specifica disciplina in materia, la progettazione di interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia per demolizione e successiva fedele ricostruzione, ai fini residenziali, entro una fascia di 60 metri da Viabilità di I°, II° e III° livello, contiene la valutazione del clima acustico, effettuata con misure dirette. Nel caso in cui siano superati i limiti fissati dalle norme, l'intervento edificativo è subordinato alla messa in opera di interventi mitigativi.

Indirizzi e criteri di compatibilità.

Il territorio comunale è oggetto di classificazione acustica ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente, in materia di inquinamento acustico. I Comuni adottano adeguato monitoraggio acustico, al fine di identificare la mappa di "sofferenza acustica", ottenuta dalla sovrapposizione del clima acustico individuato con il piano di zonizzazione acustica.

Sono predisposti piani di risanamento acustico per le criticità individuate, fissando priorità, tempi e modalità di esecuzione delle opere di bonifica, secondo quanto indicato dalla normativa vigente.

Per la redazione dei Piani di Zonizzazione Acustica, i Comuni fanno riferimento alle "Linee guida per la classificazione acustica comunale", edito dall'A.R.P.A. Piemonte, allegato a3) alla Relazione Illustrativa Generale del P.T.P.

ART. 55 - DISTANZE DAI CIGLI STRADALI (ds), DISTANZE DAI CONFINI (dc), DISTANZE DAGLI EDIFICI (de).

Le distanze "DS", "DC", "DE", di cui al presente articolo si applicano in assenza di indicazioni grafiche delle tavole di sviluppo della Variante alle scale 1:2.000-1:1.000, di diverse prescrizioni specifiche delle presenti norme, o di strumenti urbanistici esecutivi, o di regolamento edilizio comunale.

Per tali distanze, in relazione al tipo di area ed edifici ed al tipo di intervento sono stati fissati criteri e le misure minime seguenti:

a) Aree ed edifici di tipo A.

- Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione:
- Ds = secondo allineamenti esistenti
- Dc = esistenti diminuite di eventuali aggiunte
- De = idem come sopra;
- Demolizione e ricostruzione:
- Ds = secondo allineamenti esistenti
- Dc = 0,00 mt. se preesistono costruzioni a confine, 5 mt. negli altri casi;
- De = da 0 a 10 mt.

b) Aree ed edifici di tipo B

- Ristrutturazione senza e con aumento di volume, ampliamenti.
- Ds = secondo allineamenti esistenti.
- Dc = 0,00 mt. se preesistono costruzioni a confine, 5 mt. negli altri casi.
- De = esistenti, ovvero almeno 10 mt.

c) Aree di tipo C

- Ds = mt. 6,00
- Dc = 0,00 mt. se preesistono costruzioni a confine, 5,00 mt in altri casi.
- De = mt. 10,00 ovvero 0,00 mt.

d) Aree di edifici produttivi e turistico ricettivi

Ristrutturazione senza e con aumento di superficie coperta, ampliamenti:

- Ds = esistenti, ovvero mt. 6,00 salvo prescrizione delle fasce di rispetto.
- Dc = 0,00 mt. se preesistono costruzioni a confine, esistenti ovvero 5 o 10 ml. se diverse da quelle esistenti. (vedasi art. 34.3 delle presenti N.T.A.).
- De = esistenti, ovvero se diverse, almeno 10 mt.

e) Nuove costruzioni:

- Ds= ml.10 dalle strade, salvo prescrizione di fasce di rispetto.
- Dc= ml. 5 ovvero 0,00 se preesistono costruzioni a confine;
- De= ml. 10.

f) Aree ed edifici agricoli

Restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione interna:

- Ds-Dc-De = esistenti.

Ristrutturazione con aumenti di volume, ampliamenti nuove costruzioni ed impianti

- Ds= secondo norme specifiche relative alle distanze dalle strade (fasce di rispetto);
- Dc= ml. 5 ovvero 0,00 se preesistono costruzioni a confine;
- De= ml.10 ovvero 0,00 ml.

Nelle aree summenzionate per i locali accessori la distanza minima "dc" è quella di cui al codice civile mentre la distanza "de" viene prevista a ml. 10,00 solo nel caso in cui sussistano vedute tra edifici di diverse proprietà; l'altezza massima esterna non deve superare in ogni caso i ml. 3,00.

ART. 56 - RICAVO O NUOVA EDIFICAZIONE DI BOX AUTO ED ALTRI FABBRICATI MINORI.

1. La costruzione di autorimesse nelle aree di tipo B e agricole asservite ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale o terziaria, fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme, è ammessa nel rispetto dei limiti di seguito specificati.

Per ogni alloggio esistente, se sprovvisto, e per ogni alloggio futuro è ammesso il ricavo o l'edificazione di un box auto, annesso al corpo degli edifici o altrimenti localizzato nelle aree libere adiacenti di pertinenza del fabbricato principale, purchè il box ed il suo accesso non risulti di intralcio a spazi pubblici e privati (strade e cortili) e lesivo dei caratteri ambientali.

Le autorimesse ad uso delle unità immobiliari (box o posti macchina) possono essere realizzate;

- a) Al di sopra della quota marciapiede, purchè di volume non superiore al 15% della volumetria del lotto computata secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria stabilito, ovvero complessivo consentito, ovvero, nei casi non disciplinati da indici, del volume dell'edificio preesistente; si precisa che qualora il 15% applicato al volume dell'edificio esistente non permetta la materiale costruzione di un box, sarà comunque consentito di ricavare un box non superiore a mq. 18 netti.
- b) Interrate totalmente o parzialmente, in misura non superiore a mq. 25 di superficie utile per unità alloggio dell'edificio principale, di cui non più di mq. 20 di superficie utile per ricovero del mezzo. L'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a cm. 70 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde, prato, cespugliato con letto di humus naturale e non inferiore a cm. 30, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.

2. Nelle aree interne al centro storico di cui all'art 30 delle presenti N.T.A. , qualora mancanti, le autorimesse sono ammesse solo se prioritariamente ricavate nell'ambito delle strutture edilizie esistenti.

In tutte le aree le autorimesse fuori terra devono rispettare gli indici di densità fondiaria e di rapporto di copertura massimi stabiliti dal P.R.G.C e la presente variante 2006 per ciascuna area.

Inoltre in una fascia di rispetto di ml. 50 dalla perimetrazione degli attuali centri abitati le autorimesse possono essere costruite con i criteri sopra enunciati purchè non siano in contrasto con le previsioni urbanistiche delle aree limitrofe.

Gli accessi veicolari all'area di pertinenza dell'edificio dovranno essere arretrati di almeno m. 4,00 dai cigli stradali, ed essere preceduti da un tratto in piano o in lieve pendenza.

In tutte le aree del territorio comunale eccetto le aree a vincolo inedificandi e le aree di tipo A1 e A2 è ammessa l'edificazione "una tantum" per ogni famiglia residente di un fabbricato di piccola dimensione, con una superficie lorda massima di mq. 12,00 la cui volumetria realizzabile è ricompresa in quella di cui alla lettera a del precedente punto 1, a fini di deposito attrezzi agricoli e allevamento di piccoli animali.

Ciò quando si dimostri l'impossibilità di risolvere altrimenti tale necessità.

Il fabbricato è sempre da considerarsi in precario e non può assolutamente essere destinato ad altri scopi che non siano prescritti, pena la decadenza della facoltà.

Caratteristiche progettuali: gli interventi dovranno essere progettati con caratteristiche atte ad inserirli armonicamente nel tessuto esistente, in modo particolare l'accorto uso dei materiali, la distribuzione degli spazi, la dotazione di verde, le coperture per lo più a falde e coperte con coppi.

I manufatti preesistenti non conformi alle prescrizioni precedenti dovranno essere rimossi entro due anni dalla data di approvazione del regolamento edilizio; potranno essere riutilizzati solo se resi conformi alle caratteristiche e prescrizioni contenute nel regolamento stesso.

Per i manufatti non elencati nel presente articolo, ma riferibili per analogia, il Responsabile del Servizio deciderà volta per volta basandosi sulla conformità allo spirito del presente articolo.

ART. 57 - BENI DA SALVAGUARDARE E NORME GENERALI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO.

La presente variante 2006 ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, individua i seguenti beni culturali ambientali da salvaguardare:

- 1) i nuclei storico-ambientali costituiti dall'insieme delle aree di tipo A, come definite dall'art. 30.1 delle presenti norme, e le relative aree per servizi e per la viabilità;
- 2) i nuclei insediativi, i complessi isolati, i singoli edifici civili e rurali, opportunamente evidenziati nelle tavole di piano;

Nei nuclei storico-ambientali e negli ambiti inedificabili di pertinenza dei beni culturali è vietato modificare i caratteri della trama viaria ed edilizia e i manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.

Gli interventi ammessi dovranno pertanto in primo luogo realizzare il restauro conservativo delle preesistenze segnalate o comunque emergenti da una più approfondita ed attenta lettura del contesto interessato, preliminarmente ad ogni progettazione esecutiva.

A tal fine, i relativi progetti di intervento dovranno essere sempre corredati da una documentazione dello stato di fatto adeguata all'importanza del singolo edificio o dell'insieme edilizio, opportunamente estesa all'ambito circostante (rilievi accurati, esterni ed interni con visualizzazione dello stato fisico e delle condizioni di stabilità, riprese fotografiche specifiche e dell'intorno ambientale) e da una relazione delle vicende anteriori, con segnalazione di eventuali vincoli ai sensi delle L. 1089/39 e 1497/39.

In particolare, per i nuclei di cui al punto 1), gli interventi dovranno rispettare le specifiche indicazioni grafiche delle tavole di Variante bis 1998 "Sviluppo dei nuclei storico ed ambientali" sempre prevalenti sulle prescrizioni generali stabilite dall'art. 31.2 delle presenti norme.

La Variante bis 1998 inoltre, a tutela dei valori paesaggistici delle aree collinari e per garantire un buon livello qualitativo degli interventi e il migliore inserimento degli stessi nel contesto urbanistico edilizio e nel paesaggio, detta le seguenti norme di carattere generale:

- a) gli interventi edilizi ed infrastrutturali debbono attuarsi nel rispetto dei caratteri validi del contesto in cui si inseriscono: a tal fine, gli allegati tecnici alla domanda di concessione

debbono comprendere un' esauriente documentazione dello stato di fatto e di progetto (sezioni prolungate a monte e a valle in cui siano evidenziati i profili esistenti e quelli previsti, fotomontaggi, particolari costruttivi ed architettonici ed indicazione dei materiali di finitura), nonché il progetto particolareggiato di sistemazione dell' area di pertinenza, con indicazione delle essenze arboree da porre a dimora e della relativa recinzione;

b) gli interventi edilizi di recupero delle preesistenze dovranno essere condotti usando le tecniche ed i materiali di tipo tradizionale; gli interventi di nuova costruzione dovranno organicamente integrarsi nell' ambiente circostante, con uso di materiali compatibili con le tradizioni locali;

c) le recinzioni a confine potranno essere di altezza non superiore a mt. 3.00 (da misurarsi dal livello del fondo più alto) e potranno essere realizzate con rete metallica e/o ringhiera in ferro con formazione di siepe sempreverde o in alternativa con cordolo in muratura di pietra di altezza media non superiore a cm. 80,00 e sovrastante ringhiera a disegno semplice.

La costruzione è subordinata al rispetto delle distanze dalle sedi stradali imposte dal nuovo codice della strada così come modificato dal decreto del Presidente della Repubblica n.° 147 del 26 Aprile 1993.

ART. 58 - DISTANZA DELLE RECINZIONI DALLE SEDI STRADALI INTERNE ED ESTERNE AI CENTRI ABITATI.

1. Casi particolari di fili consolidati:

La distanza sarà stabilita caso per caso dal comune

2. Strade comunali interne ai centri abitati di tipo D. **Strade Urbane di scorrimento.**

Le distanze dal confine stradale da rispettare non possono essere inferiori a ml. 1,50 dal ciglio stradale

3. Strade comunali interne ai centri abitati di tipo E **Strade urbane di quartiere**

La recinzione sarà ubicata sul filo determinato dalla sede della strada e dall'occupazione del marciapiede stradale, con misure comunicate dal Comune; in assenza di previsione di marciapiede, la recinzione potrà essere eseguita alla distanza dalla mezzeria stradale tale da contenere la metà carreggiata, la banchina, il fosso (quando necessario) oltre ad un franco di cm. 50,00, con misure esecutive precisate dal Comune.

Le distanze dal confine stradale fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza non possono essere inferiori a:

a. ml. 5,00 per le strade di tipo **A e B e C**

b. ml. 3,00 per le strade di tipo **D e E e F**

La distanza dal confine stradale fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a ml. 6,00.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a ml. 1,00 dal terreno non può essere inferiore a ml. 1,00.

Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad un metro costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm. dal suolo.

Per le preesistenze si applica quanto previsto dal codice della Strada.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive o piantagioni di altezza superiore a ml. 1,00, non può essere inferiore a ml. 3,00.

Tale distanza si applica anche per le recinzioni superiori ad un metro costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente

nel terreno e per quelle di altezza inferiore ad un metro se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm. dal suolo.

Strade vicinali e private.

Le nuove recinzioni potranno essere eseguite alla distanza dalla mezzeria stradale ottenuta dalla somma di ml. 2,00 (quale metà di ingombro di mezzo agricolo) più lo spazio occupato dal fosso, se esiste, più un franco di ml. 0,50 con un minimo di ml. 2,50 allorchè non esiste fosso.

ART. 59 - ZONE DI RECUPERO.

Nelle aree definite dal P.R.G.C. e sue varianti di tipo A e B potranno essere individuate le zone ove per le condizioni di degrado è opportuno procedere con interventi finalizzati alla conservazione ed al recupero funzionale del patrimonio abitativo esistente.

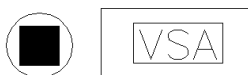
All' interno di tali aree il Comune, in sede di programma di attuazione o comunque con apposita deliberazione ai sensi dell' art. 27 della L. 5/08/1978 nr. 457 potrà individuare le aree o i singoli edifici per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di un piano di recupero, delle forme, e con le procedure di cui al titolo IV della L. 457/78.

Per gli immobili, aree di edifici, compresi in zone di recupero, in assenza di piano di recupero, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il piano di recupero potrà consentire gli interventi di cui all' art. 31 della L.457/78 su citata.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, purchè siano disciplinati da convenzione o da atti d'obbligo unilaterali, trascritti a cura del comune e a spese dell'interessato, mediante i quali il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della L. 10/77 e della L.R. 56/77.

ART. 60 - IMMOBILI SOTTOPOSTI A TUTELA.



Sono sottoposti a tutela , oltre alle parti di territorio vincolato a

rispetto panoramico ambientale e di valore naturalistico, di cui ai precedenti articoli, gli immobili individuati nelle

categorie di piano già sottoposti a vincolo ai sensi di cui al D.Leg. n.° 490 del 29.10.1999 così come modificato dal D. leg. 22.01.2004 n.° 42 nonchè quelli di cui il P.R.G. e la presente variante 2006 propongono la disciplina di vincolo per le loro caratteristiche storiche e/o architettoniche.

L' elenco degli immobili sottoposti a tutela risulta altresì dagli allegati tecnici.

Nella cartografia di piano si individuano gli immobili sottoposti e da sottoporre a vincolo ex D. leg. 490 del 29.10.1999 così come modificato dal D. leg. 22.01.2004 n.° 42

Gli interventi consentiti e le loro modalità sono quelli precisati nel precedente art. 30.1 (classe A1).

ART. 61 - NORME PER IMPIANTI TECNOLOGICI, RETI E CABINE DI SERVIZI, INVASI IDRICI.

Nel territorio del Comune di Fontanile sono consentiti, nel rispetto delle successive norme, il mantenimento e la nuova realizzazione di impianti tecnologici e reti di servizi, relativi a:

- Produzione e distribuzione di energia elettrica, sia con linee interratoe sia con linee aeree;
- linee telefoniche ed impianti relativi (centrali, container, armadi a muro);
- impianti ripetitori telefonici e radio televisivi;
- captazioni idriche, invasi, reti di distribuzione idrica e manufatti accessori;
- reti di smaltimento acque meteoriche e liquami domestici e relativi impianti di depurazione;
- oleodotti e relativi manufatti;
- metanodotti e reti trasporto e distribuzione gas.

Le opere di manutenzione delle reti e degli impianti sopraelencati sono consentite agli Enti o Società incaricate della loro gestione, nel rispetto delle norme e leggi che regolano l'esercizio del servizio pubblico o privato di cui le stesse sono erogatrici.

La realizzazione di nuovi impianti e reti é sottoposta, salve le prescrizioni di piano territoriale, alle norme stabilite dalle vigenti Leggi nazionali per impianti ed attrezzature di erogazione di pubblici servizi.

L'Ente o Società incaricata dovrà presentare al Responsabile del Procedimento la richiesta di autorizzazione alle opere che verrà concessa nel rispetto delle seguenti norme particolari:

a) STAZIONI, CABINE PRIMARIE ELETTRICHE, IMPIANTI DI PRODUZIONE ELETTRICA.

Sono ammesse in tutto il territorio, escluse le zone di dissesto, i centri abitati e le zone a bosco, nel rispetto di seguenti indici: D.C. = m. 20; D.S. = m. 20; Q. max 50%.

b) CABINE ELETTRICHE.



Sono ammesse in tutte le porzioni del territorio, escluse le aree di dissesto e le aree boscate nel rispetto delle seguenti norme:

- 1) Per le costruzioni di altezza superiore a m. 3 dovrà essere rispettata la distanza dai confini di m. 1,50;
- 2) le costruzioni di altezza inferiore a m. 3 possono anche essere edificate sul confine;
- 3) nella edificazione dovranno essere osservate le distanze dalle strade previste dalla Variante.

c) CABINE TELEFONICHE.

Sono ammesse in tutte le porzioni del territorio, escluse le aree di dissesto e boschi, nel rispetto delle norme di cui al precedente punto b).

d) IMPIANTI RIPETITORI PUBBLICI (telefonici, televisivi).

Sono ammessi in tutte le porzioni del territorio, escluse le aree di dissesto. Nelle aree boscate sono ammessi purchè collocati in radure ed alla condizione che per la dotazione di strada di servizio ottengano la relativa autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale. Devono essere adeguatamente recintati.

d) CAPTAZIONI IDRICHE - SERBATOI DI ACQUEDOTTI.



Le captazioni idriche pubbliche ed i serbatoi sono eseguibili ovunque a cura della Amministrazione pubblica interessata. Attorno alle captazioni idriche devono essere rispettate le fasce di previste dalle presenti norme (art. 56 N.T.A.) Le captazioni ed i serbatoi devono essere protette con recinzione.

e) BACINI RACCOLTA ACQUA.

Gli invasi per la raccolta dell'acqua, per acquedotti od usi irrigui possono essere realizzati solo previa favorevole relazione geologico-tecnica. Gli invasi dovranno essere recintati. Attorno agli invasi deve essere rispettata la salvaguardia di cui all'art. 56 delle presenti norme.

f) STAZIONI E CABINE DI OLEODOTTI O GASDOTTI E RELATIVE CONDUTTURE.

Oleodotti.

Le stazioni e le cabine potranno essere realizzate, previa autorizzazione delle Amministrazioni regionali interessate, unicamente nelle aree agricole del territorio o nelle radure delle zone boscate, solo a seguito di favorevole relazione geologico-tecnica. Per il tracciato delle condutture dovrà essere ottenuto il preventivo nulla osta delle Regioni interessate.

Il progetto tecnico autorizzato stabilirà le norme di salvaguardia e dovrà essere sottoposto all'approvazione del Comune di Fontanile mediante richiesta di specifica variante allo strumento urbanistico. La cartografia di allegati tecnici indica gli oleodotti esistenti.

ART. 62 - ABITABILITÀ ED USABILITÀ DELLE COSTRUZIONI.

Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni e le ristrutturazioni di edifici preesistenti, può essere abitata od usata senza autorizzazione del Responsabile del Servizio.

Il rilascio dell'autorizzazione, di cui al precedente comma, è subordinata alle seguenti condizioni:

- a) - che sia stata rilasciata dal Responsabile del Servizio regolare concessione;
- b) - che la costruzione sia conforme al progetto approvato;
- c) - che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione, siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico-sanitario o di altro genere;
- d) - che siano rispettate le destinazioni previste nel progetto approvato;
- e) - che siano rispettate le norme vigenti sulle opere strutturali, siano esse in C.A., muratura tradizionale o in ferro, ivi comprese quelle relative al rispetto della L. 02/02/1974 n. 64 e del D.M. 21/01/1981.
- f) - che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente, esterno ed interno;
- g) - che siano rispettate le norme prescritte in materia di prevenzione incendi ed in genere di sicurezza delle costruzioni.

Gli accertamenti sono svolti dagli organi incaricati dal Comune, dagli Enti preposti per Legge e dall'Ufficiale Sanitario secondo le rispettive competenze.

Valgono le prescrizioni di cui [al D.P.R. 06.06.2001 n.° 380 aggiornato con D. Leg. n.° 301 del 27.12.2003](#):

ART. 63 - CONTRASTI TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.I. E LA REGOLAMENTAZIONE VIGENTE - NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO.

Stralciato.

ART. 64 - FACOLTA' DI DEROGA.

Ai sensi dell'art 16 della Legge 06/08/1867 n. 765, i poteri di deroga possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico, e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21/12/1955 n. 1357. L'autorizzazione in deroga é accordata dal Responsabile del Servizio previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Le deroghe sono ammesse limitatamente agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria, alle fasce di rispetto, alle altezze e al numero dei piani eventualmente prescritti nonché alle tipologie edilizie

ART. 65 - MISURE DI SALVAGUARDIA

A norma dell'art. 58 della L.R. 05/12/1977 e successive integrazioni, le misure di salvaguardia sono stabilite come segue:

Dalla data di adozione del progetto di Piano Territoriale da parte della Giunta Regionale, il Responsabile del Servizio sospende, fino all'approvazione, del Piano stesso, ogni determinazione sulle istanze di concessione e di autorizzazione che siano in contrasto con le specifiche indicazioni contenute nel progetto di Piano Territoriale.

A decorrere della data della deliberazione di adozione del presente Piano Regolatore Generale, compreso il progetto preliminare e fino alla emanazione del relativo atto di approvazione, il Responsabile del Servizio, con motivata ordinanza notificata agli interessati, sospende ogni determinazione sulle istanze di concessione e di autorizzazione nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che sia in contrasto con detto progetto e piano.

La Giunta Regionale, su richiesta del Comune o per iniziativa diretta, può con provvedimento motivato da notificare all'interessato a norma del codice di procedura civile, ordinare la sospensione dei lavori di trasformazione di proprietà private, autorizzati prima dell'adozione dello strumento urbanistico, che siano in contrasto con le destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici adottati.

I provvedimenti cautelari di inibizione e di sospensione, di cui all'art. 9 della Legge Regionale 05/12/1977 n. 56, e le sospensioni di cui al comma precedente, non possono dispiegare la loro efficacia oltre i 36 mesi.

Si intendono comunque richiamate le disposizioni dell'intero articolo 58 della L.R. 57/77 e s.m.i.

Fontanile, li 10.12.2008

**Il Tecnico
Ing. PALMA Riccardo**

N.B. Le modifiche apportate alle N.T.A. rispetto alla precedente variante sono evidenziate in colore con carattere sottolineato. Le diciture in carattere normale si riferiscono a quanto già approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n.° e a successiva variante art. 17 – 7° comma L.R. n.° 56/77 approvata dal Consiglio Comunale di Fontanile.

Le frasi con caratteri sottolineati sono le integrazioni inserite a seguito dell'aggiornamento al P.T.P. così come richiesto dalla Provincia di Asti in sede di verifica di compatibilità con il P.T.P.