



COMUNE DI BEURA CARDEZZA



PROVINCIA DEL V.C.O.

COMUNE DI BEURA CARDEZZA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE AL P.R.G.C. - ai sensi dell'art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.

Elaborato:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
testo coordinato definitivo

PROGETTO DEFINITIVO

**VARIANTE STRUTTURALE n. 1/2011, AI SENSI DELL'ART. 17,
comma 4, DELLA L.R. 56/1977"**

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE DI ADOZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE VARIANTE 1/2011 del 28.06.2013 n° 14

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI del 18.10.2013 n° 22

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE DI APPROVAZIONE VARIANTE 1/2011 del _____ n° _____

Progettazione:

FALCIOLA ING. FRANCO
Via Bonomelli n°16
28845 DOMODOSSOLA (VB)
tel. 0324 249322

Con la collaborazione di:

BOXLER ARCH. FRANCESCA

Consulente geologo:

D'ELIA DOTT. FRANCESCO
Via Roma n°7
28802 MERGOZZO (VB)
tel. 0323 80206

Visti:

Elaborato:

B.1

Data: FEBBRAIO 2014

Il Sindaco:

Il responsabile del progetto

INDICE

INDICE.....	1
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
ARTICOLO 1.1: ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO DEFINITIVO DEL NUOVO P.R.G.C. APPROVATO CON DGR 15-5205 DEL 05.02.2007	3
ARTICOLO 1.2: ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO DEFINITIVO DI VARIANTE STRUTTURALE N. 1/2011	5
ARTICOLO 2: FINALITA', APPLICAZIONE ED ARCO TEMPORALE DI VALIDITA' DEL PIANO.....	7
TITOLO II - NORME GENERALI.....	9
ARTICOLO 3: TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA.....	9
ARTICOLO 4: DEFINIZIONI PARAMETRI URBANISTICI.....	10
SUPERFICIE FONDIARIA (SF).....	10
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	10
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF).....	10
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT)	10
INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (IF).....	10
INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (IT)	10
INDICE DI PERMEABILITA' DEI SUOLI (IP)	10
ARTICOLO 5: APPLICAZIONI DEGLI INDICI URBANISTICI.....	11
ARTICOLO 6: DEFINIZIONI PARAMETRI EDILIZI	12
ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (HF).....	12
ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (H)	12
NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (NP).....	12
DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (DC), DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O CONFINE STRADALE (DS), VISUALE LIBERA (DF).....	13
SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE (SC)	14
SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE (SUL)	14
SUPERFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE (SUN)	14
VOLUME DELLA COSTRUZIONE (V).....	15
RAPPORTO DI COPERTURA (RC)	15
ARTICOLO 7: TERMINOLOGIE URBANISTICHE	16
ARTICOLO 8: CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO	19
ARTICOLO 9: RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO.....	34
TITOLO III - ATTUAZIONE DEL P.R.G.	36
ARTICOLO 10: STRUMENTI URBANISTICI PER L' ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	36
ARTICOLO 11: INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	37
ARTICOLO 12: RIFERIMENTI LEGISLATIVI E MODALITA' PER GLI INTERVENTI URBANISTICI ESECUTIVI	38
ARTICOLO 13: CONCESSIONI ED INTERVENTI	39
ARTICOLO 14: CONDIZIONI PER IL RILASCIO DI CONCESSIONI	40
ARTICOLO 15: CONVENZIONE DI CUI AGLI INTERVENTI EDILIZI	41
ARTICOLO 16: ABITABILITA' - AGIBILITA'	42
ARTICOLO 17: DESTINAZIONI D' USO.....	43
TITOLO IV - PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	44
ARTICOLO 18: SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	44
ARTICOLO 19.1: RETE VIARIA E FERROVIARIA	45
ARTICOLO 19.2: RETE CICLOPEDONALE.....	46
ARTICOLO 20: FASCE DI RISPETTO DELLA RETE VIARIA	47
ARTICOLO 21: FASCE DI RISPETTO DELLA RETE FERROVIARIA.....	48
ARTICOLO 22: FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA	49
ARTICOLO 23: FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE	50
ARTICOLO 24: FASCE DI RISPETTO DEGLI EDIFICI INDUSTRIALI.....	51
ARTICOLO 25: FASCE DI RISPETTO DI TUTELA AMBIENTALE.....	52
ARTICOLO 26: FASCE DI RISPETTO DAI GASEDOTTI.....	53
ARTICOLO 27: FASCE DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI.....	54
ARTICOLO 28: FASCE DI RISPETTO PER PRESE DI ACQUEDOTTI E PER IMPIANTI DI DEPURAZIONE.....	55

ARTICOLO 29: AREE AMBIENTALI E DOCUMENTARIE.....	56
ARTICOLO 30: AREE DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA	61
ARTICOLO 31: AREE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO.....	62
ARTICOLO 32: AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO.....	66
ARTICOLO 33: AREE TURISTICO RICETTIVE ESISTENTI	67
ARTICOLO 34: AREE TURISTICO RICETTIVE DI NUOVO IMPIANTO	69
ARTICOLO 35: AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO (I.C.).....	70
ARTICOLO 36: AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI DI NUOVO IMPIANTO (I.N.I.)	73
ARTICOLO 37: AREE IN CUI E' CONSENTITA LA COLTIVAZIONE DI CAVE PER LO SFRUTTAMENTO DELLA BEOLA	75
ARTICOLO 38: DISCARICHE	76
ARTICOLO 39: AREE PER ATTIVITA' AGRICOLA.....	77
ARTICOLO 40: NORME PARTICOLARI PER LE ZONE AGRICOLE	80
ARTICOLO 41: NUCLEI E SINGOLI EDIFICI RURALI DI RISTRUTTURAZIONE	81
PER RESIDENZA TEMPORANEA	81
ARTICOLO 42: STRADE AGROSILVOPASTORALI	82
ARTICOLO 43: AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	83
ARTICOLO 44: ZONE PER PARCHEGGI PUBBLICI.....	85
ARTICOLO 45: IMPIANTI ED ATTREZZATURE	86
ARTICOLO 46: IMPIANTI FERROVIARI.....	87
TITOLO V - NORME FINALI.....	88
ARTICOLO 47: RIFERIMENTO ALLA NORMATIVA NAZIONALE E REGIONALE.....	88
ARTICOLO 48 :MISURE DI SALVAGUARDIA	89
ARTICOLO 49: DEROGHE	90
ARTICOLO 50: NORME IN CONTRASTO	91
ARTICOLO 51: S.U.E. VIGENTI, ADOTTATI, O RECEPITI DAL SINDACO, CHE SI CONFERMANO	92
ARTICOLO 52: DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE	93
ARTICOLO 53: REQUISITI DI ABITABILITA'	95
ARTICOLO 54: NORME GEOLOGICO TECNICHE	96
<i>54.1 Definizioni e modalità esecutive delle indagini geologiche da sviluppare a supporto degli interventi urbanistici ammessi</i>	<i>97</i>
<i>54.2 Classe di idoneità I.....</i>	<i>98</i>
<i>54.3 Classe di idoneità II</i>	<i>99</i>
<i>54.4 Classe di idoneità III.....</i>	<i>101</i>
<i>54.5 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua</i>	<i>109</i>
<i>54.6 Fasce di rispetto delle opere di presa idropotabili.....</i>	<i>111</i>
<i>54.7 Norme di carattere generale</i>	<i>113</i>
ARTICOLO 55 – INDIRIZZI E CRITERI DI CUI ALL' ART. 3 DELLA L.R. 28/99 COSI' COME APPROVATI NELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE DEL 29.10.1999 N.563-13414 E S.M.I.....	116
<i>55.1 - Riconoscimento delle zone di insediamento e riconoscimenti grafici.....</i>	<i>116</i>
<i>55.2 - Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo.....</i>	<i>116</i>
<i>55.3 - Aree da destinare a parcheggio pubblico e privato funzionali agli impianti commerciali.</i>	<i>116</i>
<i>55.4 - Destinazioni d'uso.</i>	<i>116</i>
ARTICOLO 56 – Z.P.S. DEL TOCE.....	117

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1.1: ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO DEFINITIVO DEL NUOVO P.R.G.C. APPROVATO CON DGR 15-5205 DEL 05.02.2007

Elaborato A	- Relazione illustrativa	
Elaborato A1	- Verifica di Congruità delle proposte urbanistiche rispetto al piano di classificazione Acustica approvato	
Elaborato A2	- Controdeduzioni alle osservazioni pervenute dalla Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica dell'Assessorato all'Urbanistica, Pianificazione Territoriale della Regione Piemonte	
Elaborato B	- Norme tecniche di attuazione	
Elaborato B Agg. Dicembre 2005	- Norme tecniche di attuazione - "Aggiornamento a seguito delle osservazioni formulate dalla Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica"	
Elaborato C	- Osservazioni pervenute e relative risposte	
Elaborato C1	- Localizzazione osservazioni Planimetria uso del suolo - Beura	1:2000
Elaborato C2	- Localizzazione osservazioni Planimetria uso del suolo - Cardezza	1:2000
Elaborato C3	- Localizzazione osservazioni Planimetria uso del suolo - Cuzzego	1:2000
Elaborato D	- Elenco zone lotti liberi ed aree artigianali	
Elaborato E	- Scheda quantitativa dati urbani	
Elaborato F	- Allegati 1-2-3-4 Scheda "C"	
- Tav.1a:	Sviluppo Storico Frazione di Beura	1:2000
- Tav.1b:	Sviluppo Storico Frazione di Cardezza	1:2000
- Tav.1c:	Sviluppo Storico Frazione di Cuzzego	1:2000
- Tav.2a:	Condizioni Edilizie Frazione di Beura	1:2000
- Tav.2b:	Condizioni Edilizie Frazione di Cardezza	1:2000
- Tav.2c:	Condizioni Edilizie Frazione di Cuzzego	1:2000
- Tav.3a:	Altezza degli Edifici Frazione di Beura	1:2000
- Tav.3b:	Altezza degli Edifici Frazione di Cardezza	1:2000
- Tav.3c:	Altezza degli Edifici Frazione di Cuzzego	1:2000
- Tav.4a:	Destinazione d'uso e stato di occupazione del P.T. Frazione di Beura	1:2000
- Tav.4b:	Destinazione d'uso e stato di occupazione del P.T. Frazione di Cardezza	1:2000
- Tav.4c:	Destinazione d'uso e stato di occupazione del P.T. Frazione di Cuzzego	1:2000
- Tav.5a:	Destinazione d'uso e stato di occupazione altri piani Frazione di Beura	1:2000
- Tav.5b:	Destinazione d'uso e stato di occupazione altri piani Frazione di Cardezza	1:2000
- Tav.5c:	Destinazione d'uso e stato di occupazione altri piani Frazione di Cuzzego	1:2000
- Tav.6a:	Urbanizzazioni - Frazione di Beura	1:2000
- Tav.6b:	Urbanizzazioni - Frazione di Cardezza	1:2000
- Tav.6c:	Urbanizzazioni - Frazione di Cuzzego	1:2000
- Tav.7:	Corografia	1:25000
- Tav.8:	Planimetria sintetica del Piano con le fasce marginali dei comuni contermini	1:25000
- Tav.9:	Planimetria comprendente l' intero territorio Comunale	

	interessato dal Piano	1:10000
- Tav.10a:	Planimetria uso del suolo - Beura	1:2000
- Tav.10b:	Planimetria uso del suolo - Cardezza	1:2000
- Tav.10c:	Planimetria uso del suolo - Cuzzego	1:2000
- Tav.11:	Sviluppo centri storici - aree ed edifici a carattere ambientale e documentario	1:1000
- Tav.8: Agg. Dicembre 2005 -	Planimetria sintetica del piano con le fasce marginali dei comuni contermini "Aggiornamento a seguito delle osservazioni formulate dalla Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica"	1:25000
- Tav.10a: Agg. Dicembre 2005 -	Planimetria uso del suolo- Beura "Aggiornamento a seguito delle osservazioni formulate dalla Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica"	1:2000
- Tav.10b: Agg. Dicembre 2005-	Planimetria uso del suolo- Cardezza "Aggiornamento a seguito delle osservazioni formulate dalla Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica"	1:2000
- Tav.10c: Agg. Dicembre 2005-	Planimetria uso del suolo - Cuzzego "Aggiornamento a seguito delle osservazioni formulate dalla Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica"	1:2000
- Tav.11: Agg. Dicembre 2005-	Sviluppo centri storici - aree ed edifici a carattere ambientale e documentario "Aggiornamento a seguito delle osservazioni formulate dalla Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica"	1:1000

Elaborati redatti dal Geologo

Elab. GEO-1-	Relazione geologica generale	
Elab. GEO-1 bis -	Relazione integrativa	
Elab. GEO-2-	Carta geologico strutturale (Tav.1)	1:10000
Elab. GEO-3-	Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolato idrografico minore (Tav.2)	1:10000
Elab. GEO-4-	Carta dell'acclività (Tav.3)	1:10000
Elab. GEO-5-	Carta geoidrologica (Tav.4)	1:10000
Elab. GEO-6-	Carta delle opere di difesa idraulica (Tav.5)	1:5000
Elab. GEO-7-	Carta della caratterizzazione litotecnica (Tav.6)	1:10000
Elab. GEO-8-	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Tav.7)	1:10000
Elab. GEO-9-	Carta della zonizzazione e dell'idoneità geologica all'utilizzazione urbanistica (Tavv. 8a - 8b - 8c)	1:2000
Elab. GEO-10-	Relazione Geologico Tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti ed opere pubbliche.	
Elab. GEO-10 bis-	Relazione Geologico Tecnica integrativa relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti ed opere pubbliche.	
Allegato 1 -	Analisi storica danni legati a dissesti idrogeologici	
Allegato 2 -	Analisi monografica delle conoidi alluvionali Rii Ogliana di Quarata, Fieschi, Ogliana di Pozzolo, di Cuzzego, di Prata.	
Allegato 3 -	Schede di rilevamento delle opere di difesa idraulica dei corsi d'acqua principali.	
Allegato 4 -	Schede monografiche rilevamento frane;	
Allegato 5 -	Schede di rilevamento dei processi lungo la rete idrografica	
Allegato 6 -	Cronoprogramma	
Allegato 7 -	Analisi Idrologica e verifiche idrauliche sul T. Ogliana di Pozzolo	

Elaborati redatti dall'Agronomo

- Tav.1-	Carta dell'uso del suolo ai fini Agricolo-Forestali	1:10000
- Tav.2-	Carta dell'uso del suolo ai fini Agricolo-Forestali - Beura	1:2000
- Tav.3-	Carta dell'uso del suolo ai fini Agricolo-Forestali - Cardezza	1:2000
- Tav.4-	Carta dell'uso del suolo ai fini Agricolo-Forestali - Cuzzego	1:2000

ARTICOLO 1.2: ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO DEFINITIVO DI VARIANTE STRUTTURALE N. 1/2011

- Elab. A – Relazione illustrativa ai sensi della L.R. n. 56/77;
- Elab. B.1 - Norme tecniche di attuazione – testo coordinato definitivo;
- Elab. B.2 - Norme tecniche di attuazione – testo coordinato con individuazione delle modifiche;
- Tav.10a - Planimetria uso del suolo - Beura - 1:2000
- Tav.10b - Planimetria uso del suolo – Cardezza - 1:2000
- Tav.10c - Planimetria uso del suolo – Cuzzego - 1:2000
- Tav.11 - Sviluppo centri storici - aree ed edifici a carattere ambientale e documentario - 1:1000
- Elaborato D - Elenco zone lotti liberi ed aree artigianali
- Elaborato F(p - Allegati 1-2-3-4 Scheda “C”
- Elab. G - Aree a standard urbanistico ai sensi della L.R. 56/1977 e reiterazione dei vincoli
- Elab. H.1 - Verifica di congruità delle nuove proposte urbanistiche rispetto al piano di classificazione acustica approvato
- Tavola H.2 - Piano di zonizzazione acustica – scala 1:5000;
- Tavola I.a – Sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica e planimetria di PRGC - Beura.
- Tavola I.b – Sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica e planimetria di PRGC - Cardezza.
- Tavola I.c – Sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica e planimetria di PRGC - Cuzzego.
- Elab.L.1 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali di cui all'art. 8, comma 3 del D. Lgs.vo 114/98 – Elaborato 1 – Relazione motivata con valutazione congiunta degli aspetti economici, strutturali, territoriali e sociali del Comune;
- Elab. L.2 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali di cui all'art. 8, comma 3, del D. Lgs.vo 114/98 – Elaborato 2 – Riconoscimento di addensamenti e localizzazioni e disposizioni attuative;
- Tavola L.3a – Individuazione attività commerciali e pubblici esercizi - Beura capoluogo – scala 1:2000;
- Tavola L.3b – Individuazione attività commerciali e pubblici esercizi - Cardezza – scala 1:2000;
- Tavola L.3c – Individuazione attività commerciali e pubblici esercizi – Cuzzego – scala 1:2000
- Tavola L.4 – Ambiti di insediamento commerciale – scala 1:2000;
- Elab. M – Piano di Monitoraggio
- Elab. N – Controdeduzioni alle Osservazioni, estratti con localizzazione osservazioni e copia osservazioni presentate
- Elab. Geo 1 - Relazione Geologica Generale
- Elab. Geo 1bis - Analisi delle modifiche apportate dalla Variante Strutturale al P.R.G. vigente
- Elab. Geo 2 - Carta geologico-strutturale, scala 1: 10.000 (Tav. 1)
- Elab. Geo 3 - Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore, scala 1: 10.000 (Tav. 2)
- Elab. Geo 4 - Carta dell'acclività, scala 1: 10.000 (Tav. 3)
- Elab. Geo 5 - Carta geoidrologica, scala 1: 10.000 (Tav. 4)
- Elab. Geo 6 - Carta delle opere di difesa idraulica, scala 1: 5.000 (Tav. 5)
- Elab. Geo 7 - Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni, scala 1: 10.000 (Tav. 6)
- Elab. Geo 8 - Carta della suscettività all'amplificazione sismica, scala 1: 10.000 (Tav. 7)

- Elab. Geo 9 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1: 10.000 (Tav. 4)
- Elab. Geo 10 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica alla scala di piano, scala 1: 2.000 (Tav. 9a, 9b, 9c)
- Elab. Geo 11- ricerca storica danni legati a dissesti idrogeologici (Allegato 1)
- Elab. Geo 12 - analisi monografica delle conoidi alluvionali (Rio Ogliana di Quarata, Rio Fieschi, T. Ogliana di Pozzolo, Rio di Cuzzego, Rio di Prata) (Allegato 2)
- Elab. Geo 13 - Schede di rilevamento delle opere di difesa idraulica censite (Allegato 3)
- Elab. Geo 14 - Schede monografiche rilevamento frane (Allegato 4)
- Elab. Geo 15 - Schede di rilevamento dei processi lungo la rete idrografica (Allegato 5)
- Elab. Geo 16 - Ricerca storica eventi sismici (Allegato 6)
- Elab. Geo 17 - Verifiche di compatibilità idraulica lungo i corsi d'acqua principali (Allegato 7)
- Elab. Geo 18 - Cronoprogramma di l'attuazione delle opere di riassetto per l'attenuazione della pericolosità nelle aree ascritte alla sottoclasse IIIb (Allegato 8)
- Elab. Geo 19 - Relazione geologico-tecnica (Relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza)
- Elab. Geo-20 - Studio Idrologico e Idraulico Preliminare a Supporto della modifica del tracciato del Rio Molinetto ("Relazione di Analisi" – "Planimetria di Sintesi, in scala 1: 2.000"), Allegato 9
- Elab. Geo 21 - Indagine geofisica a supporto degli approfondimenti geologici e sismici per la variante strutturale

ARTICOLO 2: FINALITA', APPLICAZIONE ED ARCO TEMPORALE DI VALIDITA' DEL PIANO

Ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e s.m.i. e della Legge Regionale del Piemonte 5 dicembre 1977 n°56 e s.m.i. l'attività urbanistica ed edilizia in tutto il territorio comunale viene regolata dalle prescrizioni contenute nel P.R.G., indicate negli elaborati grafici e nel presente testo di norme di attuazione.

Il Piano Regolatore Generale Comunale di cui le presenti norme costituiscono strumento di attuazione ha lo scopo di dotare il presente Comune di un nuovo strumento urbanistico ai fini dell'esercizio delle sue competenze in materia di pianificazione e gestione del territorio; si prefigge di contribuire al soddisfacimento delle esigenze sociali della comunità locale assumendo come obiettivi:

- a) un equilibrato rapporto fra residenze e servizi, in relazione ai posti di lavoro individuati secondo le indicazioni del Piano Territoriale;
- b) il recupero all'uso sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- c) la difesa attiva del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e del patrimonio storico-artistico ed ambientale;
- d) la riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e marginali e dei nuclei isolati di recente formazione;
- e) l'equilibrata espansione dei centri abitati sulla base di previsioni demografiche ed occupazionali rapportate alle indicazioni del Piano Territoriale;
- f) il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
- g) la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati.

Tali finalità vengono perseguite nel contesto delle vigenti leggi nazionali e regionali ed in conformità agli obiettivi delineati nella Deliberazione Programmatica approvata secondo le procedure di cui all' Art.15 della L.R. 56/1977.

Il Piano Regolatore Generale si applica in forza delle seguenti disposizioni:

- Legge 17/08/1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Legge 22/10/1971 n.865 e successive modificazioni;
- Legge 28/01/1977 n.10;
- Legge 05/08/1978 n.457;
- Legge 25/03/1982 n.94;
- Legge Regionale 05/12/1977 n.56 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Legge 47/85 e s.m.e.i.:
- Legge 9/1/89 n.13 e D.M. 14/6/89 e s.m.e.i.
- Decreto Ministeriale 02/04/1968 n.1444;
- Circolare Regionale 5/SG/URB del 27/04/1984.
- Circolare Ministero delle Finanze n. 57/E del 24.02.1998
- Circolare del P.G.R. 25.01.1999, n. 1/PET. (Legge n. 21 del 06.08.1998 - "Sottotetti");
- Legge Regionale n. 9/2003;
- D.P.R. 06.06.2001 n. 380 s.m.i. (Testo Unico dell'Edilizia);
- D.Lgs. 22.01.2001 n.42 s.m.i. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

La disciplina urbanistica della totalità del territorio interessato dal P.R.G. viene regolata dalle presenti norme che integrano, precisano e specificano le previsioni contenute nelle Tavole di piano.

Norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque effettui interventi di trasformazione del territorio di qualsiasi natura fino all'approvazione di un nuovo P.R.G., fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art.58 della L.R. n.56/1977.

Ai sensi di quanto prescritto dall'art. 12 della L.R. n.56/77 le previsioni insediative del presente Piano sono riferite ad un arco temporale di dieci anni.

TITOLO II - NORME GENERALI

ARTICOLO 3: TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G.C. è subordinata al rilascio di titolo abilitativo da parte del Comune, ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 s.m.i. (Testo Unico dell'Edilizia).

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

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

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

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

ARTICOLO 4: DEFINIZIONI PARAMETRI URBANISTICISUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste, così come definita anche all'art. 21 del Regolamento Edilizio approvato dal C.C. al quale si rimanda ai fini applicativi della presente norma.

SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiariae (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste, così come definita anche all'art. 22 del Regolamento Edilizio approvato dal C.C. al quale si rimanda ai fini applicativi della presente norma.

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 ($Uf = S_{ul}/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m²]/[m²], così come definita anche all'art. 24 del Regolamento Edilizio approvato dal C.C. al quale si rimanda ai fini applicativi della presente norma.

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 ($Ut = S_{ul}/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m²]/[m²], così come definita anche all'art. 25 del Regolamento Edilizio approvato dal C.C. al quale si rimanda ai fini applicativi della presente norma.

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 [m³]/[m²], così come definita anche all'art. 26 del Regolamento Edilizio approvato dal C.C. al quale si rimanda ai fini applicativi della presente norma.

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 [m³]/[m²], così come definita anche all'art. 27 del Regolamento Edilizio approvato dal C.C. al quale si rimanda ai fini applicativi della presente norma.

INDICE DI PERMEABILITÀ DEI SUOLI (Ip)

L'indice di permeabilità è il rapporto minimo ammissibile tra la superficie permeabile Sp e la superficie fondiaria Sf

ARTICOLO 5: APPLICAZIONI DEGLI INDICI URBANISTICI

Gli indici di edificabilità territoriale si applicano in presenza di strumento urbanistico esecutivo.

Gli indici di edificabilità fondiaria si applicano per l'edificazione nei singoli lotti; nei casi di intervento edilizio diretto (permesso di costruire); nei casi di attuazione di Piani Esecutivi approvati.

ARTICOLO 6: DEFINIZIONI PARAMETRI EDILIZIALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (H_F)

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. 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; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

Note:

- *Sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori.*

L'Altezza dei fronti della costruzione (H_f) come sopra indicata, è definita dall'omologa norma di cui all'art. 13 del Regolamento Edilizio approvato dal C.C. al quale si rimanda ai fini applicativi della presente norma.

ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (H)

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente articolo, ed è definita dall'omologa norma di cui all'art.14 del Regolamento Edilizio approvato dal C.C. al quale si rimanda ai fini applicativi della presente norma.

NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (N_P)

1. 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.

2. 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 spiccatto perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

Il numero dei piani della costruzione (N_p) come sopra indicato, è definito dall'omologa norma di cui all'art. 15 del Regolamento Edilizio approvato dal C.C. al quale si rimanda ai fini applicativi della presente norma.

DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (DC), DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O CONFINE STRADALE (DS), VISUALE LIBERA (DF).

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. 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.
3. 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.
4. Visuale libera (Df): si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, così come definiti nella Sc.La visuale libera minima, per pareti finestrate, è fissata in mt 10.00; la visuale libera non si applica nel caso in cui le pareti o parti di pareti prospettanti non siano finestrate; nel caso di vista su bassi fabbricati, quando i dislivelli del terreno annullino la necessità di tale distanza.
5. Le distanze tra i fabbricati sono regolate dall' Art.9 del D.M. 2/4/1968 n.1444 ed in particolare:
 - a) nelle aree di cui all' Art.24 della L.R. 56/77 (beni culturali e ambientali) per le operazioni di restauro e risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale. Nel caso di possibili ampliamenti vanno comunque rispettate le distanze del Codice Civile;
 - b) edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima prescritta dalle norme di cui al D.M. 02/04/1968 n.1444.
 Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto dei piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.
 Sugli edifici esistenti a distanze non conformi alle presenti norme sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni in allineamento alla distanza preesistente, ma sempre nel rispetto delle distanze minime fissate dal Codice Civile.

6. Distanza dai confini: è ammessa la costruzione di nuovi edifici a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme nei seguenti casi:

- qualora esista un frontespizio cieco dovuto a fabbricato preesistente;
- quando venga stipulata una convenzione tra i privati interessati da registrare.

La distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds), visuale libera (Df). come sopra indicate, sono definite dall'omologa norma di cui all'art. 16 del Regolamento Edilizio approvato dal C.C. al quale si rimanda ai fini applicativi della presente norma.

SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE (SC)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], 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.
2. 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.

La superficie coperta della costruzione (Sc) come sopra indicata, è definita dall'omologa norma di cui all'art. 17 del Regolamento Edilizio approvato dal C.C. al quale si rimanda ai fini applicativi della presente norma.

SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE (SUL)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], 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.
2. 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.

La superficie utile lorda della costruzione (Sul) come sopra indicata, è definita dall'omologa norma di cui all'art. 18 del Regolamento Edilizio approvato dal C.C. al quale si rimanda ai fini applicativi della presente norma.

SUPERFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE (SUN)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], 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 all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.

2. 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.

La superficie utile netta della costruzione (Sun) come sopra indicata, è definita dall'omologa norma di cui all'art. 19 del Regolamento Edilizio approvato dal C.C. al quale si rimanda ai fini applicativi della presente norma.

VOLUME DELLA COSTRUZIONE (V)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], 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.
2. 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.
3. 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 al comma 6 dell'art. 13.

Il volume della costruzione (V) come sopra indicato, è definita dall'omologa norma di cui all'art. 20 del Regolamento Edilizio approvato dal C.C. al quale si rimanda ai fini applicativi della presente norma.

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.

Il rapporto di copertura (Rc) come sopra indicato, è definita dall'omologa norma di cui all'art. 23 del Regolamento Edilizio approvato dal C.C. al quale si rimanda ai fini applicativi della presente norma.

ARTICOLO 7: TERMINOLOGIE URBANISTICHE1) Area edificabile -

E' la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico è suscettibile di utilizzazione edilizia.

Essa si ottiene deducendo dall' area totale del lotto:

- a) le porzioni che, per vincolo di legge o dello strumento urbanistico, sono sottratte all' uso edilizio privato in quanto destinate ad uso (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico, ecc..) o funzioni (verde privato) di pubblico interesse;
- b) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere;
- c) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad un lotto confinante di altro proprietario.

Si possono anche considerare aggregate all' area edificabile le aree confinanti, anche di altro proprietario, purchè la cessione del diritto di sfruttamento (in volume od in superficie di piano) risulti da convenzione trascritta, modificabile solo con autorizzazione comunale.

La cessione è ammissibile solo per lotti che hanno una edificabilità residua, cioè che sono "sottoedificati".

2) Destinazione d' uso degli edifici -

- E' quella indicata nella richiesta di concessione o di autorizzazione e nei relativi atti tecnici;
- per gli edifici già costruiti la destinazione d' uso si intende riferita alle domande di licenza d' uso;
- le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni hanno come destinazione quelle riscontrate all' atto della stesura di P.R.G.C.;
- in caso di incertezza o di imprecisione, si procede in applicazione a criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia edilizia dell' immobile.

3) Edifici esistenti costituenti volume -

- Costituiscono volume quelle costruzioni chiuse su almeno tre lati con tamponamenti continui e con struttura vincolata al suolo tramite fondazioni. Sono escluse le costruzioni abusive.

4) Unità immobiliare -

- E' costituita da una parte di costruzione o dalla sua totalità in cui si svolge compiutamente o autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc..).

5) Unità locale -

- L' unità locale può essere determinata da un insieme di edifici, manufatti, terreni, di consistenza determinata e ubicati in un preciso luogo fisico, in cui si svolgono una o più attività economiche e produttive;
- le unità locali sono variamente denominate secondo i rami di attività: stabilimento, laboratorio, cava, bottega, negozio o simili.

6) Nucleo familiare -

- E' quello registrato presso l' ufficio anagrafico comunale; partecipano al nucleo familiare i nuclei o le persone conviventi.

7) Edificio o fabbricato residenziale -

Si intende quel fabbricato destinato per la maggior parte ad uso d' abitazione.

8) Fabbricato accessorio -

Si dicono "accessori" quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc..

Essi non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato “principale” od a servizio di un fabbricato “principale esistente”.

9) Area normativa -

E' quella parte di territorio, graficamente individuata nelle tavole del Piano, la cui trasformazione è disciplinata dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione mediante parametri urbanistici edilizi. Ogni area normativa è identificabile, su base catastale, mediante apposito segno di perimetro e campitura d' area graficamente riportata sulle Tavole di Piano.

10) Standard urbanistici -

Agli effetti delle presenti norme si intendono per standard urbanistici le quantità minime inderogabili di suolo da riservare, nell' attuazione del P.R.G.C., alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi al servizio degli insediamenti residenziali e produttivi.

11) Inizio lavori -

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

12) Fine lavori -

Per le costruzioni di abitazioni a totale carico o col contributo dello Stato o di Enti locali, i lavori si considerano ultimati quando il fabbricato è immediatamente utilizzabile.

Per le costruzioni private, i lavori si considerano ultimati, quando sia richiesto il permesso di abitabilità o agibilità, ai sensi degli Artt.221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27/7/1934 n. 1265 ed ai sensi dell' Art.57 della L.R. n.56/1977 e s.m.e.i..

13) Piani fuori terra -

E' il numero totale dei piani interamente fuori terra. Si conta sul prospetto più alto dell' edificio a partire dalla quota del terreno sistemato.

14) Stanza o vano utile -

Per stanza o vano utile si intendono: le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, il soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati alle abitazioni, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un' ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto ed il cui soffitto si trovi ad un' altezza almeno di m 2.40 dal pavimento.

15) Vani accessori -

Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinate ai servizi, ai disimpegni, ecc..., nonchè le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

16) Piano abitabile -

Si considera piano abitabile anche se di altezza inferiore a quella regolamentare ed anche se parzialmente o totalmente interrato, il piano la cui utilizzazione parziale o totale non sia esclusivamente destinata a servizi accessori dell' edificio, autorimesse, ripostigli e locali per servizi tecnologici.

17) Capacità insediativa residenziale teorica -

La capacità insediativa residenziale ai fini del dimensionamento del Piano e della determinazione degli standard urbanistici di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77, è data dal

rapporto fra volumetria edificata ed edificabile in tutte le aree residenziali o a parziale destinazione residenziale prevista dal Piano Regolatore Generale e l'indice volumetrico abitativo.

Per quanto riguarda la stima della capacità insediativa, si può procedere secondo il criterio sintetico o il criterio analitico.

Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica, nel rispetto delle prescrizioni di cui all' Art.20 della L.R. 56/1977, trattandosi di un P.R.G. in cui la popolazione residente non supera i 2000 abitanti, per ogni unità di popolazione corrispondono le seguenti dotazioni di volume:

- | | |
|---|-----------|
| a) per interventi ad esclusiva destinazione residenziale | 100 mc/ab |
| b) per interventi a destinazione mista in aree residenziali | 120 mc/ab |

ARTICOLO 8: CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO

I tipi di intervento sono elencati nei commi seguenti secondo una graduatoria crescente, specificando che l'ammissibilità di un tipo di intervento, consente contestualmente anche la possibilità di applicare i tipi di intervento di grado inferiore.

I tipi di intervento ammissibili comportano comunque la tutela dei caratteri originari degli edifici esistenti ritenuti significativi dalla C.E.; specificatamente sono da salvaguardare i valori architettonici e tipologici degli edifici di antica formazione e da eliminare o attenuare gli aspetti di contrasto ambientale.

Per quanto eventualmente non previsto agli articoli seguenti, si farà ricorso alla circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 5/SG/URB del 27/4/1984.

1) Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente -

Gli interventi devono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità, salvaguardando gli aspetti architettonici ed edilizi del patrimonio di antica formazione ed eliminando gli aspetti di contrasto ambientale del patrimonio edilizio di nuova formazione pertanto:

a) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:

- impoverire o eliminare gli elementi architettonici degli edifici, quali portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi;
- eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
- le parti compromesse vanno nel tempo adeguate in conformità all' esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica.

b) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento è sottoposto alla preliminare condizione di:

- sostituire quei materiali di finitura che appaiono fortemente e immotivatamente in contrasto con i materiali predominanti all' intorno;
- eliminare manufatti che costituiscono elemento di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto;

Gli interventi che si prevedono per il patrimonio edilizio esistente sono:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro e risanamento conservativo (RC) distinto in:
 - a) restauro conservativo (RC1)
 - b) risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE) distinta in:
 - ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1)
 - ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2)
- demolizione (D)
- demolizione con ricostruzione (DR)
- ampliamento con o senza sopraelevazione (AS)
- mutamento di destinazione d' uso (MD)

2) Manutenzione ordinaria (MO) -

“Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ed integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture od all’ organismo edilizio” (L.R. n.56/1977, art.13).

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.) senza alterarne i caratteri originari nè aggiungere nuovi elementi.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesta concessione nè autorizzazione, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della legge n.1089/1939 e della legge n.1497/1939.

Sono altresì ammessi la sostituzione e l’ adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purchè ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell’ organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.

Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici - modificando, cioè, tecniche, materiali e colori - essi sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria.

In tal caso, infatti si rende necessario effettuare le verifiche di conformità alla normativa edilizia, in sede di rilascio del provvedimento di autorizzazione.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

Qualora le opere di manutenzione ordinaria riguardano parti esterne di edifici compresi in aree classificate di valore storico-ambientale, prima dell’ inizio dei lavori dovrà essere data comunicazione al Sindaco della esecuzione dei lavori con opportuna relazione illustrativa degli interventi.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

a) Finiture esterne: (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazione, manto di copertura).

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purchè ne siano conservati i caratteri originari; tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura; rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori; rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali; sostituzione tegole e altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque, rinnovo delle impermeabilizzazioni; riparazione balconi e terrazze e relative pavimentazioni;

b) Elementi Strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Riparazione e sostituzione dell’ orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

c) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne;

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

d) Tramezze e aperture interne;

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

e) Finiture interne: (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione;

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

f) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

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

g) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonchè installazione di impianti telefonici e televisivi, purchè tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonchè la realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche dei locali, nè aumento delle superfici utili.

3) Manutenzione straordinaria (MS)-

“Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici, nonchè 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).

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell’ assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, nè mutamento delle destinazioni d’ uso.

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

Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria, poichè in questi casi si rende necessario verificarne la conformità alla normativa edilizia.

Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l’ installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purchè strettamente connesse all’ installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti.

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l’ eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purchè non ne venga modificato l’ assetto distributivo, nè che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, industriale, artigianale, agricola e commerciale, al manutenzione straordinaria comprende l’ installazione di impianti tecnologici e la

realizzazione di impianti e opere necessari 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 di calpestio, nè mutamento delle destinazioni d'uso.

I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purchè non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

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 la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria è necessario il rilascio dell'autorizzazione, gratuita, da parte del Sindaco, ovvero la presentazione di Denuncia di inizio attività per i casi previsti dalla normativa vigente.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

a) Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

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

b) Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; è ammesso il rifacimento di scale e rampe, realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali, sostituzione di solaio interpiano senza modifica delle quote d'imposta, sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti.

c) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni.

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti nè l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

d) Tramezzi e aperture interne.

Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purchè non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, nè venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Sono ammesse limitate modificazioni distributive purchè strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonchè dei relativi disimpegni.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto g) e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonchè sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

e) Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

f) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

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

g) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

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 e agricola) e commerciale, è ammessa l' installazione di impianti tecnologici, nonchè la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull' igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, nè mutamento delle destinazioni d' uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all' esterno dell' edificio, purchè non configurino incremento della superficie utile destinata all' attività produttiva o commerciale.

4) Restauro e risanamento conservativo (RC) -

“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.56/1977, Art.13).

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

Questi interventi non riguardano soltanto gli edifici che, a norma dell' Art.24, 4° c, lett. a), della L.R. n.56/1977 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, ma tutti gli edifici per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazioni dell' organismo edilizio o delle destinazioni d' uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

Si distinguono pertanto due tipi di intervento:

- il risanamento conservativo, finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l' integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell' assetto planimetrico, anche con l' impegno di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con i caratteri degli edifici.

Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi del citato Art.24, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l' esigenza d' uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell' organismo edilizio;

- 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 e all' eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l' impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell' arte del restauro.

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

Possono essere assoggettati ad interventi di restauro anche i manufatti individuati dal P.R.G. ai sensi dell' Art. 24, come beni culturali e ambientali da salvaguardare per il loro valore storico-artistico, ambientale o documentario . In questi casi l' intervento è finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e ornamentali dei manufatti, mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parti degli elementi strutturali, con l' impiego di materiali e tecniche congruenti.

Infine, si osserva che mediante interventi di risanamento conservativo possono essere apportate agli edifici modifiche tali da richiedere opportune verifiche del rispetto delle norme e degli standards tecnico-funzionali (altezze minime dei locali, norme igieniche, igrotermiche, illuminotecniche, ecc..), soprattutto nel caso di mutamento delle destinazioni d'uso, nonchè di altre prescrizioni relative, ad esempio, alle distanze fra pareti di edifici antistanti.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono soggetti al rilascio di autorizzazione, nel caso riguardano edifici ad uso residenziale, senza mutamento della destinazione in atto.

L' autorizzazione per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardanti immobili compresi negli elenchi di cui all' art.9 della L.R. 56/77 o definiti di interesse storico-artistico nelle prescrizioni di P.R.G., è subordinata al parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali e ambientali i sensi dell' art.49 della L.R. 56/77 e s.m.e.i.

Questa disposizione che, al fine di assicurare la tutela dei suddetti beni, subordina il rilascio della concessione al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni ambientali e culturali, deve intendersi estesa anche al rilascio dell' autorizzazione, prevista nei casi considerati in luogo della concessione.

Quando gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista e la realizzazione dell' intervento nel suo insieme è soggetta a concessione.

-Restauro conservativo (RC1)-

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

a) Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

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

b) Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l' impegno di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell' edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

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

c) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni.

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originali. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non è ammessa l' alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l' eliminazione di aperture aggiunte.

d) Tramezzi e aperture interne.

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 funzionali e d' uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonchè l' apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l' eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, nè modificare l' impianto distributivo dell' edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

e) Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Restauro ripristino di tutte le finiture, qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l' impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell' edificio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Non è comunque consentito l' impoverimento dell' apparato decorativo.

f) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e d).

g) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici.

I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all' interno dell' edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

-Risanamento conservativo (RC2) -

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

a) Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Ripristino, sostituzione e 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 è comunque ammesso l' impoverimento dell' apparato decorativo.

b) Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento originale.

Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell' edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentare necessità statiche o per mutate esigenze d' uso, sono ammesse modeste integrazioni degli strutturali, purchè siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell' edificio.

E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all' installazione degli impianti tecnologici di cui al punto g), nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

c) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento.

d) Tramezzi e aperture interne.

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 mutate esigenze funzionali e d' uso, modificazioni dell' assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purchè non alterino l' impianto distributivo dell' edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

e) Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi architettonici e decorativi).

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è 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 è comunque ammesso l' impoverimento dell' apparato decorativo.

f) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e d).

g) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

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, è ammessa l' installazione di impianti tecnologici, nonchè la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull' igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici utili di calpestio.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all' esterno dell' edificio purchè non configurino un incremento della superficie utile destinata all' attività produttiva o commerciale.

5) Ristrutturazione edilizia (RE) -

“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).

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

Le possibilità di trasformazione, all’ interno della sagoma dell’ edificio, sono molto ampie: 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, la variazione di superficie utile e di volume, parametri spesso utilizzati negli strumenti urbanistici per normale gli interventi edilizi, non sono esplicitamente considerate.

Tuttavia le possibilità di trasformazione degli organismi edilizi connesse a questo tipo di intervento sono tali da ritenere ammissibili anche variazioni delle superfici e modesti incrementi di volume degli edifici.

E’ quindi particolarmente importante il controllo degli effetti urbanistici degli interventi di ristrutturazione, in quanto in misura maggiore degli altri possono influire su capacità e carichi insediativi nonchè sulla destinazione di uso, determinando trasformazioni urbanistiche anche rilevanti.

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

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

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

La ristrutturazione di tipo A sarà quindi prevista, di norma, quando si voglia assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell’ impianto originario dell’ edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori “carichi urbanistici”.

Viceversa la ristrutturazione di tipo B sarà prevista qualora non si ritenga necessario conservare l’ impianto originario dell’ edificio ovvero si intenda consentire l’ incremento delle superfici utili ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

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

Per la realizzazione di interventi di ristrutturazione è necessario il rilascio della concessione.

Se gli interventi di ristrutturazione comportano anche il mutamento della destinazione d’ uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto sia quella prevista e la concessione è riferita ad entrambi gli interventi.

-Ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1) -

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

a) Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

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

b) Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento.

Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comportino aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonchè delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni purchè specificamente prevista dagli strumenti urbanistici.

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

c) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni.

Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

d) Tramezzi e aperture interne.

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

e) Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

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

f) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

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

g) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all' interno dell' edificio; qualora sia necessario realizzarli all' esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l' installazione di impianti tecnologici, nonchè la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull' igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici utili di calpestio.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all' esterno dell' edificio, purchè non configurino un incremento della superficie utile destinata all' attività produttiva o commerciale.

-Ristrutturazione edilizia tipo B (RE2)-

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

a) Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

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

b) Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purchè ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

Per mutate esigenze distributive o d' uso, o al fine di conservare l' impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all' esterno dei fabbricati.

c) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni.

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l' eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

d) Tramezze e aperture interne.

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

e) Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

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

f) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

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

g) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all' esterno degli edifici, purchè non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

6) Demolizione (D) e Demolizione con Ricostruzione (DR)-

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 il fabbricato.

Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all' entità degli interventi al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all' utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; in tal caso, la realizzazione dell' intervento nel suo insieme è subordinata al rilascio di un' unica concessione.

Viceversa gli interventi di sola demolizione che abbiano carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono soggetti ad autorizzazione, purchè non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alla legge 1089/1936 e 1497/1939.

Si precisa infine che le demolizioni di opere edilizie che possono essere realizzate nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria (demolizione di tramezzi interni), di restauro e risanamento conservativo (es.: eliminazione di superfetazioni) o di ristrutturazione (es.: traslazione di orizzontamenti) non costituiscono interventi a sè stanti e pertanto sono soggetti alle modalità e alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.

7) Interventi di nuova edificazione -

Gli interventi di nuova edificazione comprendono sia la costruzione di nuovi edifici o manufatti su aree libere sia gli interventi volti ad aumentare la volumetria di edifici esistenti, mediante modificazioni di sagoma, altezza, volume e superficie utile.

Quindi sono interventi di nuova edificazione sia quelli di nuova costruzione di edifici o manufatti sia quelli di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti.

Questi ultimi, pur essendo eseguiti su fabbricati esistenti, si differenziano dagli altri interventi di recupero del patrimonio edilizio precedentemente trattati, in quanto determinano, in misura più rilevante, trasformazioni edilizie ed urbanistiche del contesto in cui sono collocati.

Questi interventi infatti modificano i rapporti fra gli edifici e alterano i carichi urbanistici e le potenzialità insediative dell' area e, quindi, il fabbisogno di opere di urbanizzazione.

Per la realizzazione di interventi di nuova edificazione è necessario il rilascio della concessione.

8) Ampliamento (A)-

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l' estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all' interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati.

9) Sopraelevazione (S)-

Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l' estensione in senso verticale del fabbricato.

10) Nuova costruzione (NC)-

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificabili) ovvero di nuovi manufatti (anche su aree inedificate), da eseguirsi sia fuori terra che interrati, secondo le disposizioni legislative e le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi.

Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi, crollati o demoliti. Tali interventi quindi devono essere realizzati secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi relative alle nuove costruzioni.

a) Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr).

Le nuove costruzioni di carattere residenziale sono conseguenti a interventi su aree inedificate o di sostituzione di edifici esistenti totalmente demoliti, in modo da configurare la condizione di una nuova costruzione. Per tali interventi le modalità di attuazione (singola concessione o preventiva formazione di Piano Esecutivo) sono indicate dal Piano in cartografia e in normativa.

Le prescrizioni circa i caratteri delle tipologie edilizie da valutare in sede di rilascio delle prescritte concessioni sono le seguenti:

- tipologia delle case unifamiliari (villini, casette e simili):

di norma sono preferibili tetti a due falde o a padiglione, nel caso di installazione di pannelli solari, l' inclinazione della falda deve essere connaturata all' installazione di tali apparecchi tecnologici;

- tipologia delle case plurifamiliari:

forme estremamente semplificate, di norma sono preferibili tetti a due falde o a padiglione con pendenze analoghe a quelle degli edifici circostanti.

b) Nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva terziaria-agricola (NCP)-

Le nuove costruzioni di carattere produttivo o terziario sono conseguenti ad interventi su aree inedificate o di sostituzione di edifici esistenti totalmente demoliti, in modo da configurare le condizioni di una nuova costruzione.

Per tali interventi le modalità di attuazione (singola concessione o preventiva formazione di Piano Esecutivo) sono indicate dal Piano in cartografia e in normativa.

Le prescrizioni circa i caratteri delle tipologie edilizie sono le seguenti:

- forme estremamente semplificate con divieto di usare finiture contrastanti con la generalità degli edifici circostanti;

- per le attrezzature agricole, tetto a doppia falda con manto in tegole di cotto o di cemento scuro e solo su parere conforme della Commissione Edilizia in lamiera colore scuro;

- nei casi in cui è ammessa l' abitazione del custode o del proprietario, il corpo di fabbrica che contiene l' abitazione dovrà uniformarsi per caratteri formali al resto del fabbricato e ciò sia quando è accorpato all' edificio principale, sia quando ne è distinto.

Tutti gli interventi edilizi ed i relativi impianti devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle vigenti normative sui consumi energetici e sulle emissioni di sostanze inquinanti.

c) Nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa)-

Sono costituiti, generalmente, da autorimesse, laboratori per lavori di casa o hobbies, depositi di attrezzi agricoli, ricoveri per l' allevamento familiare di animali da cortile, tettoie e tutti i fabbricati destinati a recepire i bisogni collaterali alle attività residenziali.

Le prescrizioni da osservare per l' esecuzione delle autorimesse sono le seguenti:

- le dimensioni di ciascun posto macchina in autorimessa non interrata non possono eccedere i mq 1.00 di superficie utile ogni 10 mc di costruzione residenziale cui risultino annesse, e con altezza netta all' intradosso della soletta di copertura, nel caso di copertura piana, di mt 2.50; nel caso di copertura a due falde l' altezza massima del colmo non potrà superare i mt. 4.00 fuori terra; l' altezza interna all' intradosso nel caso di solai piani e l' altezza media nel caso di solette inclinate, deve essere comunque inferiore all' altezza richiesta per i vani residenziali. Eventuali eccedenze vanno calcolate in volumetria. Nel caso in cui il fabbricato sia già dotato di autorimessa nel computo della superficie massima ammissibile va considerata anche la superficie preesistente.

In base a documentato fabbisogno pregresso è possibile l' edificazione di una autorimessa per ogni famiglia anche in deroga ai parametri di cui sopra avente superficie coperta massima di 25.00 mq;

- le autorimesse devono essere in muratura con l' esclusione di lamiera; le autorimesse esistenti, purchè debitamente autorizzate, possono subire trasformazioni solo per essere adeguate alle presenti norme;

- nei casi di nuova costruzione mediante concessione edilizia semplice le autorimesse sono ammesse sottostanti all' edificio principale o inserite organicamente nella sistemazione esterna delle aree di pertinenza;

- nei casi di intervento in edifici esistenti, sono ammesse se ricavate sotto l' edificio principale oppure se addossate ad esso con copertura derivante da un prolungamento di quella esistente nei casi di edifici a piano unico, con copertura piana formante pavimento per un locale soprastante o terrazzo praticabile nei casi di edifici pluripiano;

- nei casi di nuova costruzione di edifici residenziali, subordinata alla preventiva formazione di Piano Esecutivo, le autorimesse potranno essere previste sia sottostanti agli edifici principali, sia staccate da essi, purchè concentrate in apposita costruzione interrata o seminterrata con copertura piana attrezzata a giardino con riporto di terra dello spessore minimo di cm 30 dolcemente raccordato al terreno circostante.

Prescrizioni da osservare per l' esecuzione di fabbricati accessori, quali laboratori di casa, depositi di attrezzi agricoli, ricoveri per l' allevamento di animali da cortile:

- la dimensione complessiva del fabbricato contenete una o più delle destinazioni in oggetto non può superare i mq 25.00 di superficie coperta, per un' altezza all' intradosso non superiore a mt 2.50, i fabbricati esistenti, purchè debitamente autorizzati, possono subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti norme;

- il Comune, dopo l' approvazione del piano, potrà elaborare uno o più progetti standard da proporre come modelli di riferimento per l' esecuzione di detti fabbricati;

- la realizzazione dei fabbricati sopra indicati è subordinata al rispetto della distanza minima dai confini e nel rispetto delle norme del Codice Civile;

- non è ammessa la realizzazione dei fabbricati accessori in oggetto tra edifici principali e strada pubblica.

11) Mutamento di destinazione d' uso (MD)-

Il mutamento della destinazione d' uso di immobili (aree od edifici, o parti di essi) costituisce un intervento di trasformazione urbanistico-edilizia, la cui attuazione, a norma dell' Art.48, 1° comma, della L.R. n.56/1977, è subordinata al rilascio di concessione.

Qualora la modificazione di destinazione d' uso si attui con l' esecuzione di opere edilizie, la richiesta di concessione per il mutamento di destinazione d' uso deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio.

12) Ristrutturazione urbanistica (RU)-

Comprende 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.

13) Sistemazione del luogo e del suolo

Ogni intervento di tipo edilizio ed urbanistico, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita all'intervento medesimo, con eventuale rimozione di edifici e parti di essi, di manufatti e comunque con la sistemazione di tutto quanto sia considerato dall'Amministrazione Comunale (sentita la C.E.) in contrasto con interessi pubblici, espressi anche attraverso la necessità di decoro dell'ambiente e del paesaggio.

I progetti relativi agli interventi di natura urbanistica ed edilizia, sia pubblici che privati, dovranno contenere specifiche indicazioni in merito alle soluzioni di sistemazione del luogo e arredo urbano e al superamento delle barriere architettoniche.

Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti, così come è vietato compromettere i caratteri sostanziali della viabilità non comunali esistenti, salvo i casi in cui ciò risulti indispensabile e senza alternative, per consentire l'esercizio della destinazione d'uso del suolo.

In particolare è vietato utilizzare artificiosi riporti di terreno per l'interramento di volumi o la riduzione di altezze quando ciò non risulta conforme e coerente con la morfologia originaria riconoscibile nell'area d'intervento e nelle aree circostanti.

ARTICOLO 9: RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO

Le recinzioni e i muri di contenimento lungo le strade pubbliche esistenti o previste nel P.R.G. devono di norma essere realizzate arretrate di mt 1.50 dal ciglio stradale, è possibile concedere, su parere conforme della Commissione Edilizia, che tali recinzioni vengano realizzate allineate con quelle esistenti lungo la stessa via, anche se a distanze inferiori.

La sistemazione dell' area esterna lungo tali recinzioni e/o muri di contenimento è a carico del proprietario e la destinazione è a transito pedonale pubblico; tale sistemazione dovrà essere realizzata nel rispetto delle norme in materia di barriere architettoniche.

I muri di sostegno e/o di contenimento del terreno devono avere uno sviluppo in altezza, fuori terra, non superiore a 3.00 m, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito. Nel caso in cui i muri di sostegno debbano realizzarsi con altezza superiore a 3.00 m, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate e gli stessi dovranno essere spezzati in gradoni di larghezza non inferiore a 1.50 m; in questo caso, gli spazi che risulteranno tra i muri dovranno essere destinati a verde e mantenuti a cura del proprietario. Si prescrive che sulle pareti dei muri vengano previsti idonei vani per l'inserimento di piante rampicanti da porre in opera nell'ottica di realizzare una idonea mitigazione ambientale; si prescrive inoltre la realizzazione di idonei sistemi di drenaggio.

Eventuali deroghe potranno pertanto essere concesse, per ragioni di corretto inserimento ambientale, solo su parere della C.I.E. nel caso vengano utilizzati sistemi di contenimento tipici dell'ingegneria naturalistica.

Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.

I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati in pietra o in calcestruzzo armato rivestito in pietra; nelle aree esterne alla perimetrazione del Centro Storico sono ammessi muri in calcestruzzo a vista o realizzati con elementi prefabbricati rivestiti con elementi in pietra.

Per i muri di sostegno isolati, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può richiedere l'uso dello stesso materiale di rifinitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.

L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può condizionare il rilascio del provvedimento di assenso necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione.

Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate secondo le seguenti caratteristiche:

- le recinzioni devono avere un' altezza massima non superiore a mt 2.50 dal piano stradale e/o dal piano campagna;

- nelle aree interne alla perimetrazione del Centro Storico, in aggiunta alle tipologie previste al comma seguente, è ammessa la realizzazione della recinzione mediante muratura in pietra e/o intonacata, avente altezza massima di metri 2.50, con sovrastante copertina in pietra;
- nelle aree residenziali di conservazione e/o di nuovo impianto le recinzioni potranno essere costituite da cordolo continuo in pietra o calcestruzzo per una emergenza massima di mt 0.80. La barriera superiore potrà essere costituita mediante una cancellata di ferro o secondo i materiali di seguito evidenziati;
- nelle aree a destinazione produttiva (artigianale) le recinzioni dovranno essere di tipo aperto lungo le strade e/o chiuso lungo gli altri confini; le recinzioni di tipo chiuso saranno in muratura intonacata e/o in pannelli in cls prefabbricati lisci di altezza massima di mt 2.50.
- Le recinzioni nelle aree artigianali dovranno essere arretrate di mt 3.00 dal ciglio delle strade principali, su conforme parere del Consiglio Comunale è possibile imporre l' arretramento della recinzione di aree artigianali dai cigli stradali per una profondità di mt 5.00 onde consentire la formazione di parcheggi pubblici.
- nelle zone agricole non sono ammesse recinzioni di alcun tipo ad esclusione delle staccionate in legno e purchè siano funzionali alle attività agricole e zootecniche;
- é facoltà della Commissione Edilizia valutare la possibilità di concedere la realizzazione di recinzioni di terreni agricoli per motivate esigenze funzionali; esclusivamente per colture agricole e floricole sono ammesse recinzioni in rete plastificate di colore verde per una altezza massima di mt 2.00. Per gli edifici a destinazione residenziale agricola è consentita (con le caratteristiche della zona residenziale) la realizzazione della recinzione dell' area di esclusiva pertinenza del fabbricato con un limite massimo di superficie di 2000 mq.

Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva.

I materiali consentiti per la realizzazione dei muri, dei muretti e dei cordoli sono pietra o calcestruzzo rivestito con blocchetti di spessore non inferiore a cm 8. Sono ammessi i muri di contenimento con blocchi aventi pezzatura non superiore a 0,5 mq con la previsione di tasche per l'inserimento di piantumazione.

I materiali consentiti per la realizzazione delle cancellate sono:

Centro Storico: ferro

Fuori dal perimetro del Centro Storico: ferro, pietra, legno, acciaio inox, alluminio preverniciato, rete plastificata

Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni, con altezza calcolata dalla linea di spiccato dei muri medesimi.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a 2,50 m ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade)

Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali.

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ARTICOLO 10: STRUMENTI URBANISTICI PER L' ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Il Piano Regolatore Generale viene attuato:

- a) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione deve avvenire prima del rilascio della concessione.
- b) con intervento diretto mediante permesso di costruire, denuncia d'inizio attività;

Il PRGC dovrà comunque verificare in sede di attuazione i contenuti del PTR garantendo la coerenza con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni contenute all'art.10 delle NTA del PTR. Sono fatti salvi comunque i contenuti degli articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18 ter delle Norme di Attuazione del PTR approvato con D.C.R.n.388-9126 del 19.06.1997 che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale.

Il P.P.R. - adottato con D.G.R.n.53-11975 del 4.8.2009 - ha attivato le misure di salvaguardia previste dall'art.143, comma 9, del D.Lsg.n.42/2004 e pertanto non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art.134 del D.Lgs.n.42/2004 interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14,16,18, 26, 33 delle NTA del PPR.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli definiti dall' art.32 della L.R. 56/77.

Quelli di iniziativa comunale sono:

- a) i piani particolareggiati (P.P.) di cui agli artt.13 e seguenti modificazioni ed agli artt.38, 39 e 40 della L.R. 56/77;
- b) i piani delle aree destinate ad insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all' art.27 della L.22.10.71 n.865;
- c) i piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla L.18/4/1962 n.167 e successive modificazioni;
- d) i piani di recupero (P.R.) di cui alla L.5/8/1978 n.457;
- e) i piani tecnici di opere ed attrezzature (P.T.E.O.P.) di cui all' art.47 della L.R. 56/77
- f) i programmi integrati (P.I.) di cui alla L.R. 18 del 09/4/96.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata sono:

- a) i piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa o obbligati (P.E.C.) o (P.E.C.O.) di cui agli artt.43, 44, 45 della L.R. 56/77;
- b) i piani di recupero (P.R.) di cui all' art.28 e 30 della L.5/8/78 n.457.

Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate dal P.R.G.C..

ARTICOLO 11: INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Per intervento edilizio diretto si intende il caso in cui esso può avvenire anche senza la preventiva formazione di strumento urbanistico, con le seguenti modalità;

- senza denuncia di inizio attività nè permesso di costruire per gli interventi di cui all'art. 6 - D.P.R. 06.06.2001 n. 380 s.m.i. (Testo Unico dell'Edilizia), ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della legge n.1089/1939 e della legge n.1497/1939;

- con permesso di costruire gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio di cui all'art. 10 - D.P.R. 06.06.2001 n. 380 s.m.i. (Testo Unico dell'Edilizia);

- con denuncia d'inizio sono realizzabili gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 s.m.i. (Testo Unico dell'Edilizia).

ARTICOLO 12: RIFERIMENTI LEGISLATIVI E MODALITA' PER GLI INTERVENTI URBANISTICI ESECUTIVI

- a) Piano particolareggiato: il contenuto del P.P. è definito dall' art.38 della L.R.56/77; gli elaborati costituenti il P.P. sono quelli previsti dall' art.39 della L.R. 56/77; le modalità di formazione, di approvazione ed efficacia del P.P. sono indicate all' art.40 della L.R. 56/77.
- b) Piano per l' edilizia economica popolare: i piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare sono formati ai sensi della L.18/4/62 n.167 e 12/10/71 n.865.
- c) Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi: il piano è formato ai sensi dell' art.27 della L.22/10/71 n.865 ed è subordinato all' autorizzazione della Regione; ha per oggetto aree destinate ad insediamenti produttivi. Tale strumento esecutivo può essere individuato con Delibera di C.C. su aree normative che il piano destina ad aree di nuovo impianto, per insediamenti artigianali e industriali, oppure ad aree di riordino e completamento comprendenti insediamenti industriali esistenti da mantenere, ristrutturare o ampliare.
- d) Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche: i piani tecnici esecutivi di opere pubbliche sono formati ai sensi dell' art.47 della L.R. 56/77.
- e) Piani di recupero di iniziativa pubblica: i piani di recupero sono regolati dall' art.27 e dall' art. della L.5/8/78 n.457 e dall' art.41/bis della L.R. 56/77 e sono delimitati all' interno delle zone di degrado individuate dal P.R.G.C.
- f) Piani integrati di iniziativa pubblica (P.I.): sono redatti ai sensi della L.R. 18 del 9/4/1996.
- g) Piani esecutivi convenzionati obbligatori e di libera iniziativa (P.E.C. - P.E.C.O.): la formazione il contenuto ed i meccanismi di presentazione ed approvazione dei piani esecutivi convenzionati obbligatori e di libera iniziativa sono normati rispettivamente dagli art.43, 44 e 45 della L.R. 56/77. Il progetto di piano esecutivo comprende gli elaborati di cui all' art.39 della L.R.56/77.
- h) Piani di recupero di iniziativa privata: il contenuto e la formazione dei piani di recupero di iniziativa privata sono normati dagli artt.27 e 28 della L.5/8/78 n.457 e dall' art.43 della L.R. 56/77. I piani di recupero sono formati ed approvati a norma dell' art.41/bis L.R. 56/77.

ARTICOLO 13: CONCESSIONI ED INTERVENTI

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi della L.R. 28/1/1977 n.10 Art. 1.

Si dovrà inoltre fare riferimento alle disposizioni degli Artt. 48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58 delle L.R. 56/77 e s.m.e.i..

I principali tipi di intervento sono definiti dal P.R.G. in cartografia e sono definiti dall' Art.31 della legge 5/8/78 n.457 e dall' Art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.e.i..

ARTICOLO 14: CONDIZIONI PER IL RILASCIO DI CONCESSIONI

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall' Art. 9 della legge n. 10/77 la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

L' entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli Artt. 5-6-10 della L. 28/1/1977 n.10.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all' Art.10 della legge 28/1/1977 n.10, e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

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

Per la corresponsione del contributo di cui al 1° comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l' accesso agli edifici; spazi di sosta e di parcheggio;
- b) impianto di distribuzione idrica e impianti con caratteristiche idonee a smaltire gli scarichi prodotti dall' insediamento;
- c) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.

Nelle aree urbanizzate gli immobili, oggetto di concessione di nuova costruzione, dovranno in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta o di parcheggio, essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b) e c) esistenti o in progetto.

ARTICOLO 15: CONVENZIONE DI CUI AGLI INTERVENTI EDILIZI

Le convenzioni da stipulare ai fini dell' applicazione dell' Art.7 della legge 28/1/1977 n.10 in sede di rilascio della concessione, devono adeguarsi alla convenzione tipo predisposta dalla Regione e a norma dell' Art.49 della L.R. n.56/77 devono contenere essenzialmente:

- 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 alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, dedotta l' 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, nonchè le modalità per l' esecuzione di danno del proprietario in caso di suo inadempimento.

ARTICOLO 16: ABITABILITA' – AGIBILITA'

L'ottenimento dell'abitabilità o agibilità è la condizione per utilizzare tutti i fabbricati situati nel territorio comunale, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni e tutti gli interventi soggetti a concessione sugli edifici esistenti:

- la licenza di abitabilità concerne le unità immobiliari adibite a residenza;
- la licenza di agibilità concerne gli interventi e le realizzazioni a carattere produttivo artigianale, industriale, commerciale e turistico ricettivo e ad usi assimilabili.

Il rilascio secondo le due distinzioni operate, ai sensi dell' Art. 57 della L.R. n.56/1977 ed al D.P.R 425/95 è subordinata alle seguenti condizioni;

- a) che sia stata rilasciata 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 in conglomerato cementizio semplice ed armato;
- 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 antincendio, antisismiche ed in genere di sicurezza delle costruzioni.

L'abitabilità e/o agibilità deve essere revocata, ad opera del Responsabile del Servizio su richiesta dell' Ufficiale Sanitario, quando vengano meno i presupposti prescritti dalla legge e, in particolare, in caso di mutamento della destinazione d' uso non autorizzata da licenza edilizia o concessione.

L'uso del fabbricato senza il preventivo rilascio della Licenza d' uso (abitabilità o agibilità) comporta la sanzione amministrativa definita dall' Art.69, comma 1°, punto f) della L.R. n.56/77 senza pregiudizio delle sanzioni penali e della sanzione prevista dall' Art.15 della legge 29/6/1979 n.1497.

Gli accertamenti saranno svolti dall' Ufficio Tecnico e dall' Ufficiale Sanitario secondo le rispettive competenze.

ARTICOLO 17: DESTINAZIONI D' USO

Si intende per “destinazione d' uso” l' insieme degli usi prescritti od ammessi dal P.R.G. per il suolo e gli edifici esistenti o edificabili.

La destinazione d' uso deve essere indicata dagli strumenti urbanistici esecutivi e negli atti di ogni singola concessione e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

L' impegno a rispettare le destinazioni d' uso è incluso in tutte le convenzioni e negli atti d' obbligo a cui è subordinata la concessione.

Qualunque variazione di destinazione è soggetta al pagamento del corrispettivo di cui all' Art. 14 delle presenti norme.

Non può essere rilasciata licenza d' uso per le costruzioni utilizzate con destinazione diversa da quella prevista dalla concessione.

In caso di abusivo mutamento della destinazione viene revocata la licenza d' uso, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi.

Non può essere rilasciata licenza di esercizio per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto licenza edilizia o concessione per una diversa destinazione d' uso.

In caso di abusivo mutamento delle destinazioni d' uso saranno revocate le relative licenze d' esercizio commerciale.

TITOLO IV - PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ARTICOLO 18: SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

a) Aree non edificabili e fasce di rispetto:

- rete viaria e ferroviaria;
- rete ciclopedonale
- fasce di rispetto della rete viaria;
- fasce di rispetto della rete ferroviaria
- fasce di rispetto dai corsi d' acqua;
- fasce di rispetto cimiteriale;
- fasce di rispetto degli edifici industriali;
- fasce di rispetto dai gasdotti;
- fasce di rispetto di elettrodotti;
- fasce di rispetto per prese di acquedotti e per impianti di depurazione;

b) Aree ed edifici soggetti ad interventi edilizi di carattere residenziale:

- aree a carattere ambientale e documentario;
- aree di riqualificazione edilizia;
- aree residenziali esistenti e di completamento;
- aree residenziali di nuovo impianto;

c) Aree per attività produttive a carattere artigianale e commerciale:

- aree produttive artigianali esistenti e di completamento;
- aree produttive artigianali di nuovo impianto;
- aree in cui è consentita la concessione per lo sfruttamento di cave di beola;

d) Aree per attività agricole.

e) Zone per attrezzature di pubblica utilità.

ARTICOLO 19.1: RETE VIARIA E FERROVIARIA

Le aree classificate come tali sono destinate all' ampliamento, conferma o rettifica delle reti viarie e ferroviarie esistenti od a formazione di nuove.

Su tali aree insiste il vincolo di inedificabilità assoluta, non sono quindi ammessi interventi di nuova costruzione, ricostruzione, risanamento, manutenzione straordinaria di edifici esistenti.

In caso di nuova costruzione, ricostruzione, o a seguito di approvazione di progetti esecutivi per modificazioni o nuovi tracciati stradali, nonché approvazione di Piani Urbanistici Esecutivi, il Comune può imporre in sede di rilascio della singola concessione la rettifica in più o in meno degli allineamenti, sino ad un massimo di metri 3.00, sia a modifica degli assi attuali di strada esistenti, sia a modifica delle linee previste dal P.R.G.C.

ARTICOLO 19.2: RETE CICLOPEDONALE

Le aree classificate come tali sono destinate all'ampliamento, alla conferma, alla rettifica di percorsi ciclopedonali od alla realizzazione di nuovi.

Su tali aree insiste il vincolo di inedificabilità assoluta, non sono quindi ammessi interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione, risanamento, manutenzione straordinaria di edifici esistenti.

La realizzazione dei percorsi ciclopedonali dovrà essere effettuata nel rispetto delle norme specifiche di settore ed in particolare nel rispetto della L.R. 33/1990 e s.m.e.i.

Il tracciato indicato nelle cartografie della Variante al Piano Regolatore risulta dalla riproduzione del "Progetto Preliminare degli Interventi del Programma Intercomunale Pluriennale per le Piste Ciclopedonali in Valle Ossola" redatto dalla Provincia del Verbano Cusio Ossola. Si prescrive che eventuali lievi modifiche del tracciato da effettuarsi in sede di redazione del progetto Esecutivo, che risultino funzionali ad un migliore sviluppo planoaltimetrico dello stesso, non costituiscono variante al Piano Regolatore.

ARTICOLO 20: FASCE DI RISPETTO DELLA RETE VIARIA

A protezione dei nastri e degli incroci stradali, attrezzati e non, all' esterno dei centri edificati deve essere prevista una adeguata fascia di rispetto secondo le disposizioni del D.M. 1 aprile 1968 n.1404. Ove indicato in cartografia la fascia dovrà prevedersi con idonea piantumazione.

Nelle aree di espansione degli abitati la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a m 6.00.

Nelle fasce di rispetto, di cui ai commi precedenti, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, purché in tale ultimo caso, i modesti ampliamenti ammessi, non superino il 20% del volume preesistente e siano finalizzati all' adeguamento igienico funzionale, avvengano sul lato del fabbricato opposto rispetto a quello della strada.

Gli accessi carrai, eseguiti in continuità con le recinzioni di proprietà, sul lato delle strade, dovranno essere arretrati dal ciglio stradale almeno mt. 4.00 fatta salva l' installazione di appositi dispositivi di apertura automatica. Per quanto riguarda le recinzioni e gli accessi lungo le strade statali e provinciali occorre premunirsi dei nulla-osta di tali Enti come prevede il Codice della Strada.

Per quanto non contenuto nel presente articolo si fa riferimento ai disposti degli Artt. 27-28 L.R. 56/77 e s.m.e.i..

Per quanto non evidenziato o in contrasto, valgono i disposti di cui al D.L. 30 aprile 1992, n.285 integrato con D.L. 10 settembre 1993, n.360 e D.P.R. del 16 dicembre 1992, n.495 integrato con D.P.R. del 26 aprile 1993, n.147.

ARTICOLO 21: FASCE DI RISPETTO DELLA RETE FERROVIARIA

Nel richiamare le prescrizioni del D.P.R. 11 luglio 1980, n.753, si specifica che gli arretramenti previsti dal succitato D.P.R. sono da considerarsi prevalenti rispetto ad eventuali indicazioni difformi riportate sulle tavole di piano. Gli edifici esistenti sono soggetti esclusivamente ad opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia di tipo A e B senza aumento di volume; eventuali deroghe devono essere preventivamente concesse dall' Ente proprietario della rete ferroviaria.

ARTICOLO 22: FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA

Nelle aree comprese in dette fasce è vietata ogni nuova edificazione, sono unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali o ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e ove occorra, parcheggi pubblici. Si fa comunque riferimento all' Art. 29 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Le fasce di rispetto indicate negli elaborati geologico tecnici sono da considerarsi prevalenti rispetto a quelle indicate sulle tavole di piano dell' uso del suolo nel caso in cui vi fosse discordanza.

A completamento ed integrazione del presente articolo si richiamano i contenuti esposti nell'articolo delle presenti norme relativo alla normativa geologico tecnica, i quali hanno valore prevalente e prescrittivo.

ARTICOLO 23: FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

Nelle aree comprese in dette zone non sono ammesse nuove costruzioni nè l' ampliamento di quelle esistenti, sono tuttavia ammesse le manutenzioni straordinarie e ordinarie e la ristrutturazione senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltrechè la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.

Le aree comprese in dette zone sono computabili ai fini della edificabilità nelle aree limitrofe, se agricole ed esclusivamente per la realizzazione di abitazioni rurali e/o attrezzature agricole.

Sono inoltre da intendersi richiamate l'art. 28 della Legge 166 del 02.08.2002.

ARTICOLO 24: FASCE DI RISPETTO DEGLI EDIFICI INDUSTRIALI

Nelle aree comprese in queste zone, individuate in planimetria e che devono essere asservite alle proprietà degli impianti protetti è vietato realizzare nuove costruzioni sia ad uso residenziale che produttivo.

Sono solamente ammesse piantumazioni e sistemazioni a verde, mantenimento dello stato di natura e delle colture agricole e ove occorra, parcheggi pubblici.

ARTICOLO 25: FASCE DI RISPETTO DI TUTELA AMBIENTALE

Queste zone, contigue all'abitato e costituenti la naturale cornice degli abitati stessi, sono inedificabili a tutti gli effetti, ivi comprese le infrastrutture per l'agricoltura non direttamente connesse alla irrigazione dei fondi.

In esse è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo pastorale e lo stato dei luoghi è immodificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione; non è comunque consentito l'accumulo di materiale e rottami a cielo aperto.

Le aree comprese in dette zone sono computabili ai fini della edificabilità nelle zone agricole.

ARTICOLO 26: FASCE DI RISPETTO DAI GASDOTTI

Le costruzioni di qualsiasi tipo da realizzare in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti dovranno rispettare dalle stesse le distanze che saranno prescritte dall' Ente gestore della rete, in base al nulla-osta che l' interessato dovrà richiedere, secondo i disposti del D.M. 24/11/84 e s.m.e.i..

ARTICOLO 27: FASCE DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI

In caso di costruzione in prossimità di elettrodotti dovranno essere rispettate le prescritte distanze previste dall' art.11 del D.P.R. del 7/1/56 n.164 e s.m.i. e n.2-1-08 del D.P.R. n.1062 del 21/6/68.

In ogni caso per costruzioni che si trovano in prossimità di elettrodotti andranno di volta in volta concordate con l' E.N.E.L. le distanze da assumere sulla base delle norme richiamate.

L'individuazione planimetrica delle linee aeree degli elettrodotti hanno valore documentario ed in sede di presentazione della richiesta di permesso a costruire o Denuncia di Inizio Attività si prescrive la redazione di apposita relazione attestante o meno la presenza di elettrodotti nell'area oggetto di intervento.

Gli interventi dovranno rispettare le distanze dalle fasce di rispetto indicate sulle tavole di piano Regolatore denominate "DPA" e le relative norme di settore.

**ARTICOLO 28: FASCE DI RISPETTO PER PRESE DI ACQUEDOTTI E PER IMPIANTI DI
DEPURAZIONE**

Intorno alle prese degli acquedotti e delle relative opere murarie, anche se non individuate nelle planimetrie di P.R.G.C., e per un raggio di profondità di mt 200 ai sensi dell' art.6 D.P.R. 236/88, non sono ammessi interventi di nuova costruzione fatti salvi quegli interventi consentiti tramite procedure di deroga o riduzione delle fasce di rispetto.

Le stesse limitazioni valgono per gli impianti di depurazione per un raggio di 100 mt, con eccezione degli interventi volti alla realizzazione di attrezzature e servizi privati di interesse generale.

A completamento ed integrazione del presente articolo si richiamano i contenuti esposti nell'articolo delle presenti norme relativo alla normativa geologico tecnica, i quali hanno valore prevalente e prescrittivo.

ARTICOLO 29: AREE AMBIENTALI E DOCUMENTARIE

Sono le parti di territorio comunale, individuate ai sensi dell' Art. 24, 1° comma, punto 2) della L.R. n.56/77 che sono caratterizzate dalla presenza di agglomerati urbani o rurali, anche di piccolo nucleo, aventi carattere ambientale e documentario, ed in alcuni casi anche storico-artistico.

Le aree circostanti sono da considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Nelle aree sopra descritte sono consentite le seguenti destinazioni d' uso:

- residenza e relative pertinenze funzionali;
- servizi sociali pubblici;
- commercio al dettaglio, bar e ristoranti;
- artigianato di servizio alla residenza, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e moleste;
- attività artigianali artistico-tradizionali;
- attività terziaria;
- alberghi e pensioni;
- aziende agricole se già esistenti e funzionanti.

Nelle suddette aree il P.R.G. si attua con intervento diretto salvo che per gli edifici e le aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo - Piano di Recupero ai sensi della L.457/78 di cui a successiva deliberazione del C.C.. Per gli edifici contrassegnati da apposito segno grafico di cui al foglio n. 5 mapp. 114 – 115 – 162 è concesso, in deroga a quanto stabilito nei punti precedenti, un ampliamento del 20% subordinatamente all'approvazione di specifico Piano di Recupero ai sensi dell'art. 41 bis della L.R. 56/1977 e s.m.i.. Il progetto di Piano di Recupero dovrà conservare sì per i fabbricati esistenti che per le parti di ricostruzione e/o nuova edificazione, gli elementi tipici della zona quali le murature in pietra a vista (ove esistenti), il taglio ed i rapporti proporzionali delle aperture coerenti con quelli esistenti, nonché il mantenimento della copertura in pioda. Per l'intervento di cui al foglio 5 mappale 162 l'ampliamento ammesso dovrà avvenire nella zona retrostante il fabbricato senza alterarne le caratteristiche costruttive e formali.

Il ricorso alla formazione di Piano di Recupero da attuarsi ai sensi dell' Art. 41 bis della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni è deliberato dal C.C. sulla base di operazioni che necessitano il ricorso ad operazioni di ristrutturazione urbanistica sopravvenute e necessarie a causa del degrado in corso nei centri storici.

Tali operazioni non possono comunque coinvolgere, se non per garantirne la loro valorizzazione a tutela, edifici che dal punto di vista tipologico-formale sono classificati in seguito con la lettera A.

I parametri edilizi per l' attuazione dei Piani di Recupero sono quelli stabiliti dal D.M. 2 Aprile 1968 n.1444 agli Art. 7-8-9 ai rispettivi punti 1) Zone A.

Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite, nei limiti e secondo le modalità specificate per le classi di d'intervento, sono ammessi i seguenti interventi:

- allacciamento ai pubblici servizi;
- sistemazione del suolo comprese le recinzioni;
- realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- variazioni di destinazione d'uso nel rispetto e per l'adeguamento di quelle previste dal presente articolo;

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B;

La ristrutturazione edilizia, sia di tipo A che B, dovrà essere di tipo non sostitutivo, ovvero senza contestuale generalizzata demolizione.

Gli interventi di qualsiasi tipo devono assumere i seguenti criteri di salvaguardia ambientali da osservare sia in fase di progetto che di esecuzione degli interventi.

a) Strutture portanti.

Si fa obbligo al mantenimento, alla conservazione, al restauro ed al consolidamento di tutte le strutture portanti orizzontali ad archi a volta, in legno e ferro misto laterizio, per gli edifici appartenenti ai gruppi tipologici A;

- consolidamento di parti limitate di elementi strutturali degradati, quali muri perimetrali e strutture del tetto; consolidamento ed eventuale sostituzione di parti di muri portanti interni;
- per i ballatoi esterni ed interni, balconi, balconcini, loggiati, obbligo al mantenimento, conservazione e consolidamento di quelli originali in pietra o ferro-pietra o legno;
- ogni operazione di consolidamento deve essere eseguita con le tecniche proprie del restauro.

Nel caso di comprovata impossibilità al mantenimento delle murature portanti, previa perizia asseverata di tecnico abilitato, è possibile il rifacimento totale delle murature ad esclusione degli edifici appartenenti ai gruppi tipologici A.

b) Materiali di copertura.

Le coperture dovranno essere in lastre di pietra tradizionale; in caso di accertata impossibilità tecnica saranno ammesse anche coperture in tegole di cemento piane colore grigio scuro e coperture in pietra di altro tipo, compresa l'ardesia, purchè in lastre di forma rettangolare posate a correre, anche inchiodate; nel caso di manutenzione ordinaria e straordinaria (che non comportino interventi sull'orditura primaria e secondaria del tetto) è ammesso il mantenimento del tipo di copertura esistente.

Per i fabbricati appartenenti ai gruppi tipologici A è obbligatorio il mantenimento delle coperture in pietra tradizionale.

La necessità di sostituzione della copertura dovrà essere debitamente motivata e documentata con elaborati fotografici da parte del tecnico progettista.

Si fa obbligo al mantenimento delle pendenze originali dei tetti ed al mantenimento dell'orientamento delle falde; le gronde dovranno essere mantenute nella loro tipologia originale: se inferiore la sporgenza della gronda non potrà superare i mt. 0.50, mentre sul fronte, se esistenti balconi, potrà sporgere sino a copertura dei balconi stessi; deroga alla sporgenza massima di mt. 0.50 è ammessa nel caso di realizzazione di gronde con mensole in pietra e soprastanti lastre di pietra secondo la tipologia locale.

I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere in rame o lamiera preverniciata colore scuro (grigio o testa di moro).

E' consentita la realizzazione di abbaini nei casi di recupero del sottotetto, aventi la copertura a due falde o padiglione e realizzati secondo la tipologia locale.

Nel caso di sopraelevazione dell'imposta del tetto e del colmo, in presenza di elementi architettonici significativi in pietra, mensole o altro, gli stessi dovranno essere recuperati e riposizionati nella sopraelevazione.

La realizzazione di camini dovrà avvenire, per forma e dimensione, in modo aderente alla tipologia locale; sono vietati i camini prefabbricati od in acciaio.

c) Materiali di rivestimento esterno.

Si fa obbligo al mantenimento delle facciate in pietra a vista per quegli edifici dai quali può apparire evidente il processo tecnologico costruttivo; se in pietrame a secco è consentita la sigillatura dei giunti con malta di calce idrata e cemento.

Qualora i muri esterni sono in precarie condizioni statiche, o comunque si rendano necessari interventi di parziale demolizione e ricostruzione di tali muri, è ammessa l'intonacatura parziale o totale delle pareti.

Gli eventuali materiali di rivestimento esterno consentito devono essere di tipo liscio: intonaco di calce o cemento e tinteggiatura secondo i caratteri cromatici esistenti e tipici dell'epoca di costruzione.

La Commissione Edilizia Comunale, in sede di esame della pratica edilizia ha facoltà di dare le opportune indicazioni in merito alle modalità di finitura esterna dei fabbricati.

Per ciò che riguarda i rustici, ristrutturati per la residenza, pur mantenendo una struttura rurale, sono consentiti trattamenti a calce e cemento stollato.

Si fa obbligo al concessionario di procedere, con tecniche adeguate, alla conservazione ed al restauro di tutti gli elementi decorativi presenti negli edifici.

Per le pareti esterne con presenza di decorazioni, gli interventi edilizi dovranno prevedere il mantenimento dell'apparato decorativo e dei colori originari. Gli affreschi esistenti dovranno essere mantenuti e salvaguardati.

Sono vietati rivestimenti esterni con perlature in legno; le zoccolature potranno essere realizzate in pietra naturale od intonaco "stollato" o con analoga rifinitura. Se realizzate in pietra naturale, beola o serizzo, dovranno essere lavorate a spacco o bocciardate. Non è ammessa zoccolatura con "spaccatello" ed a giunti lisciati.

d) Pavimentazioni.

- per le pavimentazioni interne vi è l'obbligo al mantenimento ed alla conservazione di quelle di particolare pregio e valore che fanno parte integrante dei caratteri architettonici e costruttivi degli edifici appartenenti ai gruppi tipologici A;

- per le pavimentazioni esterne si prescrive il mantenimento della pietra locale e nel caso di rifacimento e sostituzione è ammessa la realizzazione di acciottolati e/o pavimenti in lastre di pietra locale.

La sostituzione, rifacimento e nuova installazione di pavimenti in cortili, androni, porticati ed altri spazi collettivi sono sottoposti ad autorizzazione comunale.

e) Caratteri tipologici.

Si fa obbligo al mantenimento dei caratteri tipologici soprattutto per quanto riguarda i rapporti tra spazi privati e spazi collettivi e comuni (ballatoi, passaggi collettivi, percorsi verticali, porticati, logge, ecc...);

- obbligo al rispetto dei rapporti spaziali e delle dimensioni, anche in deroga alle norme igienico-edilizie in vigore, delle aperture esterne (porte, porte-balconi, finestre); taglio verticale e proporzionale delle finestre e dei portoni esterni.

I serramenti esterni potranno essere in legno, alluminio o pvc secondo i colori tradizionali; sono ammesse esclusivamente persiane o scuri interni ed esterni, con l'esclusione delle tapparelle avvolgibili.

Le facciate di edifici che presentano aperture esterne, finestre e portefinestre con davanzali, soglie e contorni in pietra, devono essere salvaguardate mantenendo la posizione delle aperture e delle parti in pietra; tale norma è tassativa qualora la spaziatura orizzontale e l'allineamento verticale siano elementi caratterizzanti la facciata.

E' consentita l'installazione di insegne esterne per le quali va richiesta autorizzazione con grafici particolareggiati in allegato, da realizzarsi utilizzando i metodi ed i materiali della tradizione; l'autorizzazione va richiesta anche per le operazioni di sostituzione di quelle esistenti.

Inferriate, parapetti, cancellate dovranno essere in ferro, con profili e lavorazioni di tipo tradizionale, colore ferro micaceo grigio scuro o nero.

f) Aree libere.

Nelle aree libere non edificate, nei giardini e negli orti esistenti in assenza di indicazioni di Piano, sono ammesse esclusivamente opere di conservazione e manutenzione agli impianti arborei;

- sono vietati il taglio e l' indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale;
- possono essere ammessi modesti interventi edilizi necessari alla realizzazione dei percorsi pedonali, al consolidamento o alla sistemazione dei terreni, o utili alla pratica delle coltivazioni orticole;
- possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzione di muri di cinta, di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorre a caratterizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (esempio cortine, viottoli, antichi percorsi, ecc..);
- sono ammesse costruzioni nel sottosuolo con destinazione a cantine, magazzini, centrali termiche, volumi tecnici ed accessori in genere.

g) Norme particolari e finali.

In tutti gli edifici compresi nelle aree di cui al presente articolo ad eccezione di quelle appartenenti alla categoria A) B) ed E) sono ammessi ampliamenti volumetrici anche in assenza di strumenti urbanistici esecutivi pari al 20% del volume esistente, con il limite massimo di 100 mc, e con un innalzamento massimo del piano d'imposta della copertura e/o del colmo di mt. 1.00 alle seguenti condizioni:

- che l' ampliamento volumetrico sia necessario per garantire l' adeguamento alle altezze minime di m 2.70 per quelli inferiori a m 2.40 nei casi di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso;
- che l' ampliamento volumetrico sia necessario per l' inserimento di servizi igienici mediante un volume continuo che partendo da terra giunga al tetto; non è consentito l' ampliamento occupando ballatoi o percorsi collettivi o loggiati;
- che l' ampliamento sia finalizzato ad assolvere fabbisogni igienico-sanitari, edilizi e funzionali;
- che, nel caso in cui l' ampliamento avvenga in verticale, tenga conto dei profili laterali dei volumi preesistenti, e sia preferibilmente realizzato in aree interne alla pubblica viabilità;

All' interno delle aree in cui al presente articolo, nei fabbricati a destinazione residenziale, è consentito il mantenimento delle altezze interpiano esistenti se superiori a mt. 2.30.

Il recupero ad uso residenziale dei sottotetti viene consentito in ottemperanza ai dettami della L.R. 21 del 06.08.1998.

Nelle aree libere è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato ai sensi della Legge 122/89.

Le classificazioni tipologico-formali legate alla classe di intervento sono:

A) Edifici particolarmente caratterizzati per la presenza di elementi formali, architettonici, tipologici, decorativi e ambientali per i quali si prescrivono unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo. Eventuali impianti e servizi devono essere realizzati all'interno dell' edificio e non all' esterno. Si dovrà avere cura nel mantenere il più possibile gli elementi caratterizzanti nell' edificio: tecnologie costruttive, materiali, spazi e funzioni.

Per gli edifici contrassegnati con apposito simbolo la realizzazione degli interventi è subordinata al preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

B) Edifici a carattere documentario, con elementi formali architettonici, tipologici, decorativi, con caratteristiche di ripetitività nel contesto ambientale. Per tali edifici sono possibili interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia limitatamente alle parti interne con rigoroso rispetto dei caratteri formali ed architettonici.

C) Edifici aventi valore documentario nullo o profondamente alterato, privi degli elementi di cui alla categoria B) o le cui condizioni edilizie, statiche e igieniche non ne consentono il recupero. Per tali edifici è consentita la ristrutturazione edilizia con caratteristiche tipologico-formali aderenti al contesto ambientale.

Per gli edifici contrassegnati con apposito simbolo è consentita oltre alla ristrutturazione edilizia anche la demolizione e ricostruzione con caratteristiche tipologico-formali aderenti al contesto ambientale.

D) Rustici o casseri o altri edifici con destinazione d'uso non residenziale per i quali è ammesso il recupero ad uso residenziale con gli incrementi volumetrici necessari all'inserimento dei servizi igienici e per l'adeguamento delle altezze interne ciò dovrà avvenire nel rispetto dei materiali e di ogni altro elemento formale e tipologico del contesto ambientale.

E) Edifici nuovi o ristrutturati o porzioni di fabbricati ristrutturati, per i quali sono consentite operazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione, Ristrutturazione edilizia senza ampliamento volumetrico, cambio di destinazione d'uso con il ripristino delle condizioni precedenti per le parti in contrasto.

Le classificazioni sopra descritte ed indicate nella tavola di sviluppo di P.R.G.C. delle aree urbane e gli ampliamenti volumetrici di cui al presente articolo, hanno valore prescrittivo salvo quanto disposto dall' Art.17 - 7° comma della L.R. 56/1977.

ARTICOLO 30: AREE DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA

Sono le aree denominate delle “ex stalle” site in Beura Capoluogo e trovano ubicazione a ridosso delle aree classificate come aree ambientali e documentarie.

Il P.R.G.C. è attuato a mezzo di intervento diretto (singola concessione).

Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:

- allacciamento ai pubblici servizi;
- sistemazione del suolo comprese le recinzioni;
- realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell’installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- variazioni di destinazione d’uso nel rispetto e per l’adeguamento di quelle previste dal presente articolo;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
- ampliamenti e/o sopraelevazioni;

La ristrutturazione edilizia, sia di tipo A che B, dovrà essere di tipo non sostitutivo, ovvero senza contestuale generalizzata demolizione.

Sono ammessi ampliamenti per la realizzazione di corpi scale e/o servizi igienici; gli ampliamenti possono avvenire per tutta l’altezza dell’edificio, ma non possono superare il 15% della superficie coperta, e comunque non oltre mq 15.00.

Gli ampliamenti non devono essere realizzati sui fronti principali, ma sulle aree retrostanti di pertinenza.

Gli ampliamenti, per quanto riguarda i materiali di rivestimento, di copertura, la pendenza delle falde, le aperture esterne devono adeguatamente integrarsi con il fabbricato esistente.

Sugli edifici a destinazione non residenziale e/o attività compatibili, stalle, fienili, depositi, ecc., sono ammessi interventi di ristrutturazione di tipo A e B anche con modifica degli orizzontamenti e delle strutture portanti, se finalizzati al cambio di destinazione d’uso in residenziale e/o attività compatibili.

Per edifici o parti di edifici non residenziali e/o attività compatibili, annessi ad un corpo principale, già residenziale, di maggior altezza, è ammessa la sopraelevazione sino alla quota di gronda e del colmo del corpo principale al fine di una corretta integrazione con lo stesso, solo se è previsto il cambio di destinazione d’uso in residenziale.

L’utilizzazione della facoltà di interventi di sopraelevazione sopra ammessa, comporta l’esclusione della facoltà di ampliamento della superficie coperta per corpi scale ecc., ammessa ai paragrafi precedenti.

Le sopraelevazioni e gli ampliamenti sopra ammessi non devono comunque comportare un aumento di volume “una tantum” superiore al 20% del complesso edilizio esistente, comunque non superiore a 150 mc.

Per tutti gli interventi ammessi dovranno essere rispettate le caratteristiche tipologico-formali dell’architettura tradizionale locale nonché il rigoroso utilizzo di materiali tradizionali.

Le aree libere sono inedificabili; in esse è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali; vanno convenientemente sistemate a prato od a giardino e, ove non soggette a coltivazione, pavimentate con acciottolati o lastre di pietra locale.

Nella aree libere è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato ai sensi della Legge 122/89.

ARTICOLO 31: AREE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

Si dividono a loro volta in:

- a) zone di completamento e conservazione
- b) zone di completamento lotti liberi.

a) Aree residenziali esistenti di completamento e conservazione (R.C.)

Sono costituite dalle zone a contatto con nuclei di antica formazione.

La caratteristica della zona è quella residenziale di recente insediamento con edificazione isolata prevalentemente un-bifamiliare ad uso residenziale.

Sono altresì consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza e relative pertinenze funzionali;
- servizi sociali pubblici;
- commercio al dettaglio, bar e ristoranti;
- artigianato di servizio alla residenza, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e moleste;
- attività artigianali artistico-tradizionali;
- attività terziaria;
- alberghi e pensioni;
- aziende agricole se già esistenti e funzionanti.

In queste zone sono previsti i seguenti tipi di intervento:

- allacciamento ai pubblici servizi;
- sistemazione del suolo comprese le recinzioni;
- realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- variazioni di destinazione d'uso nel rispetto e per l'adeguamento di quelle previste dal presente articolo;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
- ampliamenti e/o sopraelevazioni;
- demolizione;
- demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione fabbricati accessori;

Il P.R.G.C. è attuato per questa zona con intervento diretto (concessione singola).

Sono consentiti ampliamenti delle residenze per la realizzazione di volume abitabile, concessi una sola volta, nella misura del 30% del volume preesistente, fino ad un massimo non superabile di 150 mc. e purchè lo stesso non comporti un aumento delle unità abitative; 25 mq di superficie netta utile sono comunque ammessi per ogni unità residenziale anche se eccedono tale percentuale.

Nel caso di intervento che preveda il recupero del sottotetto a scopo abitativo, in aggiunta alla percentuale di ampliamento del comma precedente è consentito l'innalzamento della copertura (imposta e colmo) fino ad un massimo di 0.75 mt. per adeguamento delle altezze interne alle norme vigenti.

Nel caso di trasformazione d'uso da residenziale ad attività di albergo o pensione è consentito l'ampliamento del 50% del volume esistente, previa stipula di atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso per dieci anni. La stessa trasformazione è soggetta al

reperimento dei necessari parcheggi all'interno del lotto di pertinenza, o in caso di impossibilità oggettiva, al reperimento degli stessi entro un intorno di 300 metri.

Gli interventi di ampliamento devono rispettare le seguenti limitazioni:

- | | | |
|------|----------------------------------|--|
| (Rc) | - Rapporto di copertura massima: | ½ o quella esistente se superiore; |
| (H) | - Altezza massima: | 10.00 ml o quella esistente se superiore, ad esclusione di eventuale piano sottotetto; |
| (Dc) | - Distanza dai confini: | 5.00 ml o quella esistente se inferiore; |
| (Ds) | - Distanza dalle strade: | strade comunali e provinciali di larghezza superiore a mt 5.00 si impone una distanza pari a mt 6.00. Per strade comunali di limitato interesse e mulattiere la distanza si ridurrà a mt 3.00. Qualora l' edificio esistente non rispetta le precedenti distanze la parte ampliata potrà allinearsi all' esistente, ma non deve ridurre la distanza salvo la possibilità data al Comune di imporre l' arretramento secondo quanto disposto dall' Art. 20 delle presenti norme. |
| | | (De) - Distanza tra pareti finestrate: dovrà essere pari a ml 10.00 o quella esistente se inferiore. |

Tutti gli ampliamenti delle residenze dovranno avvenire in accorpamento al fabbricato esistente e non come corpo a se stante.

E' consentita la trasformazione d' uso di edifici rurali nel rispetto delle precedenti disposizioni.

E' consentita la realizzazione di autorimesse (box), ripostigli , ecc.. a servizio delle abitazioni; i medesimi dovranno rispettare i parametri descritti all'art. 8 (Nca); potranno essere costruiti anche a confine con le altre proprietà ed in tal caso non potranno superare l'altezza massima di ml 3.00 e con media 2.50.

Sulle aree di pertinenza degli edifici esistenti, sono ammesse tettoie a carattere stabile con superficie coperta massima di mq 10.00 per ogni unità immobiliare, per deposito legno e/o altro materiale connesso all'uso abitativo; tali tettoie dovranno essere aperte almeno su tre lati; le strutture e le finiture, coperture, rivestimenti ecc.. dovranno correttamente integrarsi con le caratteristiche dell'edificio di cui costituiscono pertinenza.

In deroga ai parametri urbanistici relativi agli ampliamenti consentiti e sopra esposti, nella caso di edifici unifamiliari, che presentino un solo piano fuori terra ed un sottotetto non abitabile è concesso l' adeguamento delle altezze interne del sottotetto stesso, con sopraelevazione della copertura, per la realizzazione di una nuova unità immobiliare abitativa di superficie utile massima di 100 mq qualora venga dimostrato all' atto della richiesta di concessione l' avvenuto sdoppiamento del nucleo familiare ed il mantenimento della residenza di tutti i componenti nella unità abitativa esistente all' atto della richiesta di concessione.

Il rilascio della concessione edilizia per gli interventi edificatori di cui al comma precedente è subordinato inoltre alla presentazione al Sindaco di atto di impegno dell' avente diritto che preveda:

- il mantenimento della proprietà e della conseguente residenza nella nuova unità immobiliare così realizzata per almeno 10 anni;
- le sanzioni per l' inosservanza degli impegni assunti ai sensi dell' Art. 61 e seguenti della L.R. 56/77.

Il recupero ad uso residenziale dei sottotetti viene consentito in ottemperanza ai dettami della L.R. 21 del 06.08.1998.

Nelle presenti aree sono ammessi trasferimenti di volumetria, da trasciversi nei registri immobiliari a carico degli interessati. Le volumetrie suddette potranno essere generate mediante interventi di demolizione senza ricostruzione di edifici o parti di edifici di recente costruzione e considerati incongrui e non più funzionali all'ambito edilizio in cui sono collocati. Le volumetrie suddette potranno essere trasferite su edifici esistenti, in aggiunta alle percentuali del 30%.

Nella aree libere è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato ai sensi della Legge 122/89.

Per quanto riguarda le tinteggiature esterne delle facciate, delle parti in legno e delle parti in ferro si rimanda ai contenuti del regolamento edilizio.

Per il fabbricato individuato di cui al foglio 31 mappale 724 si prescrive il mantenimento dell'impianto compositivo delle facciate, mantenendo le aperture con taglio verticale (rapporto 1 a 2 per le finestre e 1 a 3 per le porte) e l'inclinazione delle falde del tetto.

Norme particolari – aree indicate con apposito asterisco

Per l'area indicata al foglio 8 mappale 417 in deroga ai parametri di ampliamento sopra indicati viene concesso l'ampliamento volumetrico massimo di 200 mc.

b) Aree residenziali di completamento lotti liberi (R.C.L.)

Sono costituite da zone aventi le stesse caratteristiche di quelle al punto a) del presente articolo.

Per tali zone sono ammessi nuovi insediamenti sui lotti previsti nel rispetto dei seguenti indici:

(IF)	- Indice Fondiario	0.60 - 0.80 - 1.00 mc/mq (tabella)
(Rc)	- Rapporto di copertura	1/3
(H)	- Altezza massima	10.00 ml
(N.P.)	- Numero dei piani	2 + sottotetto + semi-interrato
(Dc)	- Distanza dai confini	5.00 ml
(Ds)	- Distanza dalle strade	vd. punto a)
(De)	- Distanza tra pareti finestrate	10.00 ml
(ppi)	- Superficie destinata a parcheggio privato interno alla recinzione	1 mq/10mc
(ppe)	- Superficie destinata a parcheggio d'uso pubblico esterno alla recinzione	1 mq/30mc
(Ip)	- Indice di permeabilità dei suoli	30%

Non potranno essere computate nel calcolo delle superfici a (ppe) le aree antistanti gli accessi carrai e pedonali.

La Commissione Edilizia si riserva la facoltà di individuare la posizione più idonea alla realizzazione di (ppe).

Nel caso di comprovata impossibilità tecnica alla realizzazione di (ppe) o nel caso di preesistenza di aree a parcheggio pubblico nel raggio di 50 metri è consentita la monetizzazione delle aree.

E' obbligatorio il Piano esecutivo convenzionato per tutte le aree le quali non risultano dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria, collegate funzionalmente con quelle comunali.

In particolare per le aree appresso indicate si hanno le seguenti prescrizioni:

AREA RCL 12A : assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato;
 AREA RCL 15A : assoggettata a Piano Esecutivo Convenzionato;
 AREA RCL 8A-9A : assoggettate a Permesso di Costruire Convenzionato;
 AREA RCL 7C : assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato;

Prescrizioni particolari:

- in tutte le aree del presente articolo, è consentito ubicare al piano terreno e nel sottosuolo aree da destinare a parcheggi ad uso pubblico al servizio di destinazioni residenziali, commerciali e terziarie, nell'intorno urbano, ad una distanza non superiore a mt 150 dal perimetro dell'immobile di cui sono pertinenza.
- In tutti i lotti adiacenti alle Aree Ambientali e Documentarie, posti ad una distanza inferiore ai 100 metri, oltre alle disposizioni contenute nel presente articolo, al fine di una migliore integrazione del tessuto urbano, si fa obbligo di rispettare i caratteri compositivi tipologici, materiali, tipici della natura dei luoghi e dell'architettura storica locale.
- Per le aree di completamento interessate dalla variante 1/2011 (RCL/22A, RCL/23A, RCL/24A, RCL/25A, RCL/26A, RCL/27A, RCL/28A, RCL/29A, RCL/30A, RCL/31A, RCL/14B, RCL/15B, RCL/16B, RCL/7C, RCL/11C, RCL/12C, RCL/13C) gli edifici residenziali dovranno essere inseriti all'interno del perimetro indicato cartograficamente nelle tavole di piano e dovrà essere presentato apposito progetto del verde finalizzato alla messa a dimora di fasce multifunzionali (preferibilmente con vegetazione di tipo autoctono).
- Per l'intervento RCL/25A si dovrà prevedere nel progetto del verde la realizzazione di una fascia verde "biofiltro" verso le aree produttive esistenti
- Il fabbricato da realizzarsi sull'area RCL14B dovrà avere altezza non superiore a m. 7,00. Per l'intervento RCL13C è prescritto che l'attuazione dell'intervento avvenga contestualmente alla realizzazione delle fasce arboree di mitigazione.

Per quanto riguarda le tinteggiature esterne delle facciate, delle parti in legno e delle parti in ferro si rimanda ai contenuti del regolamento edilizio.

ARTICOLO 32: AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

Comprendono zone di nuovo impianto per insediamenti residenziali.

La caratteristica è quella residenziale con edificazione isolata prevalentemente unifamiliare ad uso residenziale.

Il P.R.G. è attuato mediante strumento urbanistico esecutivo convenzionato esteso anche ad un' area di minor entità di quella prevista in P.R.G.C. su indicazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 17 comma 8° lettera c) della L.R. 56/77 e s.m.i., purchè funzionale e purchè non comprometta l'attuazione dell'area esclusa restante.

E' facoltà del Consiglio Comunale, qualora la proposta attuativa sia funzionale e non comprometta l'attuazione dell'area esclusa restante, consentire l'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. mediante il rilascio di permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'Art. 49 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.

Se il P.E.C. non viene redatto ed approvato le zone rimangono inedificabili.

Gli indici di zona sono:

(It)	- Indice territoriale	0.60 mc/mq
(If)	- Indice fondiario	0.80 mc/mq
(Rc)	- Rapporto di copertura	1/3
(H)	- Altezza massima	10.00 ml (2 piani fuori terra) ammessa la mansarda nel sottotetto
(Ds)	- Distanza dalle strade	è fissata a ml 3.00 per le strade pedonali e di accesso ai singoli lotti, a ml 6.00 dalle strade comunali e provinciali, di larghezza superiore a ml 5.00
(De)	- Distanza tra pareti finestrate	10.00 ml
(ppi)	- Superficie destinata a parcheggio privato interno alla recinzione	1 mq/10mc
(ppe)	- Superficie destinata a parcheggio d'uso pubblico esterno alla recinzione	1 mq/20mc
(Ip)	- Indice di permeabilità dei suoli	30%

Il piano esecutivo dovrà prevedere le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima di 32.5 mq/90 mc di volume edificabile ripartita secondo criteri di opportunità che indicativamente potrebbero essere: 20 mq per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; 12.5 mq per strade veicolari, pedonali e posteggi.

Per quanto riguarda le tinteggiature esterne delle facciate, delle parti in legno e delle parti in ferro si rimanda ai contenuti del regolamento edilizio.

ARTICOLO 33: AREE TURISTICO RICETTIVE ESISTENTI

Sono costituite dalle parti di territorio ove sono presenti attività turistico ricettive.

Destinazioni proprie o ammesse:

- destinazioni proprie:

alberghi, pensioni, locande, motel e tutti gli immobili ove viene offerto un servizio turistico di ospitalità temporanea;

- destinazioni ammesse:

residenze stabili, attività commerciali aventi superficie minore di 400 mq, di servizio, di svago, o comunque integrative di tipo diretto all'utenza turistica.

In queste zone sono previsti i seguenti tipi di intervento:

- allacciamento ai pubblici servizi;
- sistemazione del suolo comprese le recinzioni;
- variazioni di destinazione d'uso nel rispetto e per l'adeguamento di quelle previste dal presente articolo;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
- ampliamenti e/o sopraelevazioni;
- demolizione;
- demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione fabbricati accessori;

Modalità d' intervento:

- autorizzazione L. 457/78, Art. 48 e L.R. n.56/77, Art. 56, per gli interventi di tipo MS;

- concessione semplice L. n.10/77 per gli interventi di ogni altro tipo ammesso.

Parametri:

(IF): indice di densità fondiaria massimo	pari all' esistente con un incremento "una tantum" del 20% del volume esistente, nel caso di interventi di RE2 e AS, fino al raggiungimento di 3.00 mc/mq come indice di massima saturazione.
(Dc): distanza dai confini	5.00 ml o quella esistente se inferiore.
(H): altezza massima	10.00 ml o quella esistente se superiore.
(Ds): distanza dalle strade	strade comunali e provinciali di larghezza superiore a ml 5.00 si impone una distanza pari a ml 6.00. Strade comunali di limitato interesse e mulattiere la distanza si ridurrà a ml 3.00.
(De): distanza tra pareti finestrate	dovrà essere pari a ml 10.00 o quella esistente.

L'intervento dovrà prevedere la dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti quali parcheggi e verde, secondo quanto prevede l'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.e.i.

Nei casi di ampliamento e sopraelevazione delle strutture esistenti, l'intervento dovrà prevedere l'incremento delle aree per parcheggio privato, nella quantità di 10 mq/100 mc. con riferimento al volume della parte ampliata.

Per quanto non direttamente specificato nel presente articolo si fa riferimento al Codice Civile.

ARTICOLO 34: AREE TURISTICO RICETTIVE DI NUOVO IMPIANTO

Nelle zone potranno insediarsi: attività turistico ricettive.

Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie:

alberghi, pensioni, locande, motel e tutti gli immobili ove viene offerto un servizio turistico di ospitalità temporanea;

- destinazioni ammesse:

residenze stabili direttamente connesse all'attività principale, attività commerciali aventi superficie minore di 400 mq, di servizio, di svago, o comunque integrative di tipo diretto all'utenza turistica.

Il P.R.G. è attuato mediante strumento urbanistico esecutivo convenzionato esteso anche ad un'area di minor entità di quella prevista in P.R.G.C. su indicazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 17 comma 8° lettera c) della L.R. 56/77 e s.m.i., purchè funzionale e purchè non comprometta l'attuazione dell'area esclusa restante.

I parametri urbanistici sono:

(IT)	- Indice territoriale	2.00 mc/mq
(IF)	- Indice fondiario	2.50 mc/mq
(Rc)	- Rapporto di copertura	40%
(H)	- Altezza massima	12.50 ml
(Dc)	- Distanza dai confini	5.00 ml
(Ds)	- Distanza dalle strade	6.00 ml
(De)	- Distanza dagli edifici	10.00 ml

L'intervento dovrà prevedere la dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti quali parcheggi e verde, secondo quanto prevede l'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.e.i. , oltre alla dotazione di aree da destinare a parcheggio privato nella misura di 1mq./ 10mc.

ARTICOLO 35: AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO (I.C.)

Trattasi di zone artigianali già totalmente urbanizzate su cui sono già ubicate aziende artigianali con lotti ancora disponibili per l' insediamento di altre attività produttive artigianali.

In tali aree è consentito l' insediamento delle attività artigianali di tipo tradizionale.

Il P.R.G. è attuato mediante intervento diretto (concessione singola).

Nelle zone è concesso l' ampliamento della superficie coperta esistente di aziende artigianali fino al 50% dell' area di proprietà.

Gli indici da rispettare negli interventi di ampliamento o di nuova edificazione sono i seguenti:

RC - rapporto di copertura	50% della superficie fondiaria con esclusione di tettoie pensiline ed androni.
H - altezza massima	10.00 mt. salvo costruzioni eccezionali quali ad esempio strutture per serbatoi o silos e/o edifici che necessitano per esigenze produttive di altezze maggiori che potranno essere autorizzate dal Consiglio Comunale.
Dc - distanza dai confini	la distanza dai confini è fissata in ml 5.00; è ammessa l'edificazione a confine in caso di intervento edilizio unitario su due o più lotti contigui, in questo caso è fatto obbligo adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di consentire l'accostamento dell'edificio del lotto adiacente.
Ds - distanza dalle strade	la distanza dalle strade è fissata in ml 5.00.
De - distanza tra gli edifici	la distanza tra fabbricati esistenti su lotti diversi è fissata in ml. 10.00.
Parcheggi privati ad uso pubblico	ogni intervento dovrà garantire un' area di parcheggio privato ad uso pubblico debitamente sistemata all'esterno o all'interno della recinzione, facilmente accessibile durante l'orario di esercizio dell'attività, complessivamente non inferiore a 15 mq ogni 100 mq di superficie utile di pavimento per attività artigianali ed industriali; 50 mq ogni 100 mq di superficie di pavimento per attività direzionali e commerciali; 5 mq ogni 90 mc residenziali.
Superfici scoperte	nel caso di insediamenti produttivi che utilizzano superfici scoperte dei lotti per deposito di materiali dovrà essere predisposta una barriera vegetale che impedisca la vista dall'esterno del lotto dei sopradescritti depositi di materiali.

Il rilascio delle concessioni per l'edificazione e la realizzazione degli impianti è subordinato al rispetto delle norme igienico sanitarie, di sicurezza antincendio e di sicurezza per la salute dei lavoratori.

Negli interventi di ampliamento o di nuovo insediamento, è ammessa la realizzazione di abitazione per il custode, o titolare, uffici, esposizioni, solo nel caso di unità locali la cui superficie utile destinata alla produzione sia superiore a mq 300 e non potrà superare i 150 mq di superficie utile massima.

In sede di attuazione dell'area IC20A, a tutela delle aree residenziali limitrofe, è prescritta la messa in opera di opportuni accorgimenti necessari all'abbattimento delle polveri, dei rumori e delle emissioni in atmosfera.

Per l'ampliamento della IC3A, "Framiva" si specifica che:

- l'intervento sarà condizionato alla fase di screening di Valutazione di Incidenza Ecologica e che si esclude la possibilità di insediamento di attività classificate come a Rischio di Incidente Rilevante (normativa Seveso) D.Lgs n. 334/1999 s.m.i. art. n. 6,7, e 8..
- relativamente agli aspetti ecologici connessi con lo spostamento del Rio si chiede, in fase progettuale, di valutare gli effettivi impatti sull'area e sul corridoio ecologico individuando eventuali misure di mitigazione e compensazione ambientale da concordare con gli Enti competenti in materia.
- in fase progettuale si dovrà:
 - prevedere spazi e opere per la mitigazione dell'impatto paesistico/ambientale;
 - realizzare aree verdi con funzione di biofiltro (con effetto su aria, rumore e inquinamento visivo);
 - tenere conto, nella realizzazione delle aree verdi, delle caratteristiche fisico-climatiche dei luoghi con l'impiego di essenze arboree ed arbustive idonee;
 - salvaguardare, dove possibile, gli alberi esistenti prevedendo anche spazi di vegetazione locale;
 - limitare l'impermeabilizzazione delle superfici;
 - favorire l'impiego di pavimentazioni drenanti;
 - ridurre al minimo l'effetto negativo conseguente all'impermeabilizzazione delle superfici prevedendo un sistema di regimazione, decantazione e drenaggio in sito delle acque meteoriche;
 - favorire l'impiego, per la realizzazione di infrastrutture ed edifici, di materiali prevalentemente ecologici, riciclabili, non inquinanti e a basso impatto ambientale.

Per l'ampliamento della IC11A, si specifica che in fase progettuale si dovrà:

- prevedere spazi e opere per la mitigazione dell'impatto paesistico/ambientale;
- realizzare aree verdi con funzione di biofiltro (con effetto su aria, rumore e inquinamento visivo);
- tenere conto, nella realizzazione delle aree verdi, delle caratteristiche fisico-climatiche dei luoghi con l'impiego di essenze arboree ed arbustive idonee;
- salvaguardare, dove possibile, gli alberi esistenti prevedendo anche spazi di vegetazione locale;
- limitare l'impermeabilizzazione delle superfici;
- favorire l'impiego di pavimentazioni drenanti;
- ridurre al minimo l'effetto negativo conseguente all'impermeabilizzazione delle superfici prevedendo un sistema di regimazione, decantazione e drenaggio in sito delle acque meteoriche;

- favorire l'impiego, per la realizzazione di infrastrutture ed edifici, di materiali prevalentemente ecologici, riciclabili, non inquinanti e a basso impatto ambientale.

Gli interventi dovranno soddisfare la dotazione minima delle aree a standard così come stabilito dall'art. della 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Nell'area IC3A, attualmente interferita dalla fascia di rispetto del Rio Molinetto ed individuata in classe di pericolosità geologica IIIa, in coerenza con quanto contenuto nell'Elab. GO19 – Relazione Geologico – tecnica, a seguito dello spostamento del Rio Molinetto, sarà da intendersi riclassificata così come graficamente indicato nel riquadro denominato “Classificazione intenti post-operam” contenuto nella Tavola I.a – Sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica e planimetria di PRGC (1:10000).

ARTICOLO 36: AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI DI NUOVO IMPIANTO (I.N.I.)

Sono le aree in cui il P.R.G.C. prevede l'insediamento di attività artigianali - industriali di nuovo impianto.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) impianti industriali ed artigianali
- b) servizi ed uffici tecnici, amministrativi e direzionali
- c) depositi, magazzini ed esposizioni anche per il commercio all'ingrosso ed al minuto nelle categorie consentite dal Piano Commerciale
- d) una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie utile massima di 150 mq, ad uso del custode o del titolare dell'azienda. I volumi della abitazione e degli uffici devono essere inseriti organicamente in quello del complesso industriale - artigianale.

Le residenze ammesse potranno essere costruite solo nel caso di unità locali produttive la cui superficie lorda sia almeno di 300 mq.

Gli impianti dovranno essere attrezzati contro l'inquinamento atmosferico, acustico e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto a norma delle leggi vigenti.

Il P.R.G. è attuato mediante strumento urbanistico esecutivo convenzionato esteso anche ad un' area di minor entità di quella prevista in P.R.G.C. su indicazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 17 comma 8° lettera c) della L.R. 56/77 e s.m.i., purchè funzionale e purchè non comprometta l'attuazione dell'area esclusa restante.

Gli indici da rispettare nella nuova edificazione sono i seguenti:

RC - rapporto di copertura	50% della superficie fondiaria con esclusione di tettoie pensiline ed androni.
H - altezza massima	10.00 mt. salvo costruzioni eccezionali quali ad esempio strutture per serbatoi o silos e/o edifici che necessitano per esigenze produttive di altezze maggiori che potranno essere autorizzate dal Consiglio Comunale.
Dc - distanza dai confini	la distanza dai confini è fissata in ml 5.00; è ammessa l'edificazione a confine in caso di intervento edilizio unitario su due o più lotti contigui, in questo caso è fatto obbligo adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di consentire l'accostamento dell'edificio del lotto adiacente.
Ds - distanza dalle strade	la distanza dalle strade è fissata in ml 5.00.
De - distanza tra gli edifici	la distanza tra fabbricati esistenti su lotti diversi è fissata in ml. 10.00.
Parcheggi privati ad uso pubblico	ogni intervento dovrà garantire un'area di parcheggio privato ad uso pubblico debitamente sistemata all'esterno o all'interno della recinzione, facilmente

Superfici scoperte

accessibile durante l'orario di esercizio dell'attività, complessivamente non inferiore a 15 mq ogni 100 mq di superficie utile di pavimento per attività artigianali ed industriali; 50 mq ogni 100 mq di superficie di pavimento per attività direzionali e commerciali; 5 mq ogni 90 mc residenziali.

nel caso di insediamenti produttivi che utilizzano superfici scoperte dei lotti per deposito di materiali dovrà essere predisposta una barriera vegetale che impedisca la vista dall'esterno del lotto dei sopradescritti depositi di materiali.

Il rilascio delle concessioni per l'edificazione e la realizzazione degli impianti è subordinato al rispetto delle norme igienico sanitarie, di sicurezza antincendio e di sicurezza per la salute dei lavoratori.

La dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, per parcheggi, verde ed attrezzature varie dovrà essere almeno pari al 10% della superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti per quelli a carattere artigianale e dovranno essere individuate nella stesura dello strumento urbanistico esecutivo così come previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i...

ARTICOLO 37: AREE IN CUI E' CONSENTITA LA COLTIVAZIONE DI CAVE PER LO
SFRUTTAMENTO DELLA BEOLA

Trattasi di zone destinate all' attività estrattiva che dovrà avvenire nel rispetto delle leggi regionali e statali vigenti.

Per ogni provvedimento in materia si farà riferimento alla L.R. n.69 del 22.11.1978 e successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 38: DISCARICHE

E' ammessa la formazione di discariche di inerti, secondo la norma di settore, nelle aree interessate da coltivazioni di cave non più attive ed abbandonate.

ARTICOLO 39: AREE PER ATTIVITA' AGRICOLA

Zone nelle quali è possibile la realizzazione di residenze per gli agricoltori, la realizzazione di stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli.

Le concessioni per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n.153 e 10 maggio 1976, n.352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n.27 e 23 agosto 1982, n.18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l' esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell' Art.2 della L.R. 12 ottobre 1978, n.63 e successive modificazioni e integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell' Art. 25 della L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell' azienda interessata.

Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

Il P.R.G. è attuato mediante intervento diretto (concessione singola).

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco 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 colture in atto e in progetto documentato a norma del 18° comma dell' Art.25 della L.R. 56/77.
- c) il vincolo di trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell' Art.25 della L.R. 56/77.
- d) le sanzioni per l' inosservanza degli impegni assunti ai sensi dell' Art. 65 della citata L.R. 56/77.

L' atto è trascritto a cura dell' Amministrazione Comunale ed a spese del Concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

E' consentito il mutamento di destinazione d' uso previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertata dalla Commissione Comunale per l' agricoltura di cui alla L.R. 12 ottobre 1978 n.63 e successive modifiche e integrazioni.

Nei casi di cui sopra non costituiscono mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell' abitazione da parte del Concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l' obbligo di richiedere alcuna concessione.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i limiti seguenti:

- | | |
|---|--|
| a) terreni a colture protette in serre fisse: | mc 0.06 per mq; |
| b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: | mc 0.05 per mq; |
| c) terreni a colture legnose specializzate: | mc 0.03 per mq; |
| d) terreni a seminativo ed a prato: | mc 0.02 per mq; |
| e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: | mc 0.01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda; |

f) terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali:

mc 0.001 per mq per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al comma precedente è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati ed al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture di cui al 1° comma del presente articolo.

E' ammessa l' utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l' azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale per un raggio di km 10.

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

Gli eventuali cambiamenti di classe e l' applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza variante al P.R.G..

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

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

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

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

Le attrezzature agricole, quali stalle, silos, serre, magazzini, ecc.. non sono soggette a parametri edificatori eccetto quelli relativi a distanze, distacchi e rapporto di copertura, che devono comunque essere rispettati.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

(Ds) - Distanza dalle strade: per	rispetto del D.M. 1 aprile 1968; inoltre le strade pedonali di larghezza inferiore a ml 5.00 ed a fondo cieco la distanza potrà essere ridotta a ml 10.00
(Dc) - Distanze dai confini:	5.00 ml
(Df) - Distanza da fabbr. di civile abit.:	per le nuove stalle dovrà essere di almeno ml 20.00
(H) - Altezza massima:	7.50 ml
(Rc) - Rapporto di copertura:	½
(De) - Distanza tra pareti finestrate:	D.M. 2 aprile 1968 minimo 10.00 ml
(ppi) - Superficie destinata a parcheggio privato interno alla recinzione	1 mq/10mc
(ppe) - Superficie destinata a parcheggio privato esterno alla recinzione	1 mq/20mc

Si precisa inoltre che sono fatte salve le ulteriori indicazioni di cui all' Art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 11, comma 6 e 12, comma 7 della legge 394/1991, gli interventi e le attività ricadenti all'interno della perimetrazione del Parco Nazionale della Val Grande sono sottoposti alle disposizioni del Regolamento e del Piano del Parco. Nelle more dell'approvazione definitiva del regolamento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6, comma 4 della legge 394/1991, operano i divieti e le procedure di cui all'art. 11 della stessa legge e nelle more dell'approvazione definitiva del Piano del Parco si applicano le misure generali di salvaguardia contenute nell'art. 4 e seguenti del D.M. 2 marzo 1992.

ARTICOLO 40: NORME PARTICOLARI PER LE ZONE AGRICOLE

Nelle zone agricole è ammesso il recupero degli edifici esistenti da adibire a residenza rurale e a residenza temporanea.

Gli interventi riguardano opere di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia nei limiti di aumento della superficie utile del 20% o del raggiungimento dell' altezza interna dei locali in osservanza all' Art. 1 del D.M. 5/7/78.

Le distanze dai confini potranno essere quelle esistenti semprechè non siano inferiori ai minimi stabiliti dal Codice Civile e comunque non inferiore a m 5.00.

I suddetti interventi dovranno essere eseguiti mantenendo le caratteristiche tipologico-formali.

Nelle zone agricole è ammessa al solo scopo di consentire il mantenimento dell'attività anche a coloro che esercitano l' attività agricola in forma di part-time e/o per hobby la realizzazione di manufatti definiti come "Bassi Fabbricati", con destinazione d'uso esclusivamente a deposito attrezzi agricoli.

Le caratteristiche costruttive e dimensionali a cui tali manufatti dovranno conformarsi sono le seguenti:

- Superficie utile massima ammissibile: 15 mq
- Pendenza del tetto non inferiore al 50%
- Altezza al colmo massima mt. 3,00
- Manto di copertura realizzato in pietra, tegole di cemento piane colore scuro, ardesia o similari.
- Struttura realizzata per almeno il 50 % in muratura e per la restante parte con materiali della tradizione costruttiva locale.

Gli interventi di recupero di edifici esistenti a destinazione temporanea, fatti salvi i disposti di cui alla L.R. 29.04.2003 n°9, sono consentiti a condizione che:

- non richiedano l'apertura di nuove strade di accesso;
- le struttura preesistente sia chiaramente percepibile ed abbia una superficie minima tale da rispondere ai requisiti di cui all'art. 3 del D.M. 5.7.1975.

Agli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. che risultano essere in zona impropria è consentito l' ampliamento concesso una sola volta, per la realizzazione di autorimesse o volume abitabile nella misura del 20% del volume esistente, è comunque consentita la realizzazione di un minimo di 25 mq di superficie (utile abitabile) o di 25 mq di superficie coperta (se ripostigli o autorimesse).

ARTICOLO 41: NUCLEI E SINGOLI EDIFICI RURALI DI RISTRUTTURAZIONE
PER RESIDENZA TEMPORANEA

Per gli edifici individuati come tali dalle Tavole di Piano e non più utilizzati a fini agricoli da almeno 3 anni è prevista la riutilizzazione con destinazione a residenza temporanea.

Il P.R.G.C. è attuato mediante intervento diretto (singola concessione) con interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia è permesso un aumento di superficie utile del 20% solo per il miglioramento degli impianti igienico-sanitari, realizzabile in ampliamento solo qualora tale aumento non sia attuabile all'interno della sagoma preesistente; è consentito inoltre aumentare l'altezza interna dei locali per consentire l'adeguamento al D.M. 5/7/1975 a condizione che l'aumento della altezza del fabbricato calcolata in gronda ed al colmo non superi complessivamente metri 1.00.

Per gli edifici aventi superficie utile inferiore a 28.00 mq e per i quali tale superficie non è raggiungibile con i parametri sopra indicati è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento della superficie utile minima di 28.00 mq.

Negli interventi previsti dal presente articolo possono essere mantenute le distanze esistenti dai confini e dagli edifici circostanti, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice Civile.

Gli interventi edilizi inoltre devono salvaguardare e mantenere le caratteristiche tipologico formali originali, in analogia con quanto stabilito dalle presenti norme all'art. 29.

ARTICOLO 42: STRADE AGROSILVOPASTORALI

E' possibile la realizzazione, previo rilascio di concessione edilizia, di nuove strade agrosilvopastorali di larghezza massima non superiore a mt. 4.00 ad eccezione delle piazzuole di manovra o l'ampliamento di quelle non previste nel P.R.G.C. purchè l'uso abbia esclusivamente carattere agrosilvopastorale, nel rispetto dell'equilibrio idrogeologico ed ambientale dei luoghi e fatte salve le disposizioni di cui al 3° comma dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.e.i.; tali tracciati non potranno essere aperti al transito di autovetture o automezzi non necessari all'attività agrosilvopastorale se non a seguito di specifica variante al P.R.G.C.; ciò non esime comunque dal richiedere agli Enti competenti eventualmente autorizzazioni e/o nulla osta necessari.

ARTICOLO 43: AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono graficamente indicate negli elaborati di piano, salvo quelle per le quali il reperimento risulti prescritto attraverso la normativa.

In tali aree gli interventi sono realizzati, di norma, dagli enti pubblici competenti; tali interventi, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., possono anche essere realizzati, da privati, enti ed associazioni di interesse pubblico, tramite la stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale che contempli le modalità di utilizzazione pubblica delle attrezzature e della loro cessione al Comune alla scadenza del periodo convenzionato.

Le destinazioni specifiche previste sono:

a) per gli insediamenti residenziali:

- aree con attrezzature per l'istruzione, per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia;
- aree per attrezzature di interesse comune per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia o, in mancanza, dai seguenti parametri:

Rc = 0,50 mq./mq. (o pari a maggiore preesistente)

H = 12,00 ml. o pari a maggiori altezze preesistenti (con eccezione per strutture particolari e volumi tecnici)

- aree a parco per il gioco e lo sport; per la realizzazione di attrezzature sportive e di arredo urbano, per interventi edilizi, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di ristoro e simili, sono da rispettare i seguenti parametri:

Superficie Utile Realizzabile Massima: 0,10 mq/mq

Altezza massima: 12,00 ml. Per le attrezzature sportive
6,00 per gli interventi edilizi per i servizi

- aree per parcheggi destinati a posti macchina in superficie, all'installazione di autorimesse collettive pluripiano o interrate.

E' consentita la realizzazione di autorimesse private sottostanti superfici destinate a parcheggio pubblico e ad aree o parco per il gioco e lo sport mediante concessione convenzionata che garantisce l'uso pubblico della superficie soprastante.

b) per gli insediamenti produttivi:

- la dotazione di aree per attrezzature, nel caso di interventi per nuovi impianti produttivi, non dovrà scendere al di sotto del 10% della superficie territoriale a tale scopo destinata;

- per gli impianti esistenti nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamenti, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della effettiva superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di intervento, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal P.R.G.;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 2) L.R. 56/77 e s.m.i.

c) per gli insediamenti direzionali e commerciali:

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti; ciò in ogni tipo di area ove tali insediamenti sono propri o compatibili;
- nei casi di intervento all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e di completamento mediante interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificate, la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, con un minimo destinato a parcheggio pari alla metà, fatto salvo il rispetto della legge 122/89.

Per quanto riguarda la disciplina delle aree a soddisfacimento degli standards di Legge poste direttamente a carico dei soggetti attuatori, valgono le seguenti precisazioni:

- di norma le aree devono essere reperite nel sito dell'intervento;
- nei casi in cui tali aree vengano giudicate dal Comune, per localizzazione e/o per dimensioni inidonee, il reperimento entro l'area di proprietà verrà sostituito con il reperimento di pari superficie in aree di proprietà situate entro un raggio di ml. 300.

Nelle aree destinate a parco urbano potranno essere mantenute le colture e le attività agricole esistenti, quando ciò risulti compatibile con il progetto di utilizzazione dell'area, a condizione che ciò non ne impedisca la percorribilità e che risulti ratificato mediante convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

Il P.R.G. potrà essere attuato mediante intervento diretto o Piani Tecnici esecutivi previsti dalla L.R. 56/77 e s.m.e.i..

In tal caso il Comune forma un piano d'insieme, contenente i progetti di massima delle varie opere, e ne redige il programma esecutivo anche al fine di una ordinata attuazione.

Il Piano tecnico, comprensivo delle opere e delle aree di pertinenza, è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.

La sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità urgenza e indifferibilità.

ARTICOLO 44: ZONE PER PARCHEGGI PUBBLICI

Su tali aree non sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di edifici esistenti ma dovranno essere riservate per la realizzazione di aree per parcheggi pubblici.

E' consentita la realizzazione di autorimesse private sottostanti superfici destinate a parcheggio pubblico mediante concessione convenzionata che garantisce l'uso pubblico della superficie soprastante.

ARTICOLO 45: IMPIANTI ED ATTREZZATURE

In tutto il territorio comunale può essere rilasciata la concessione per la costruzione di cabine elettriche, centrali di produzione di energia elettrica – ad eccezione nel bacino idrografico del Torrente Ogliaia -, cabine telefoniche, linee elettriche e telefoniche ed impianti di depurazione obbligando le ditte o enti concessionari alla miglior esecuzione del lavoro soprattutto in relazione ad aspetti ambientali paesaggistici e assicurando il rispetto alle normative vigenti.

ARTICOLO 46: IMPIANTI FERROVIARI

Le aree classificate col simbolo "I.F." sono destinate ad impianti ferroviari e comprendono gli impianti e relativa sede della linea ferroviaria e dello scalo merci internazionale di smistamento e pertinenze nonchè le connesse attrezzature ed edifici necessari per il funzionamento degli impianti medesimi ivi compresi eventuali fabbricati abitativi per il personale di servizio soggetto alla reperibilità.

A protezione e tutela di tali aree il P.R.G. individua le relative aree di rispetto evidenziate nelle cartografie.

Il P.R.G. è attuato mediante strumento urbanistico esecutivo convenzionato esteso anche ad un' area di minor entità di quella prevista in P.R.G.C. su indicazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 17 comma 8° lettera c) della L.R. 56/77 e s.m.i., purchè funzionale e purchè non comprometta l'attuazione dell'area esclusa restante.

Gli indici da rispettare nella nuova edificazione sono i seguenti:

RC - rapporto di copertura	50% della superficie fondiaria con esclusione di tettoie pensiline ed androni.
H - altezza massima	10.00 mt. salvo costruzioni eccezionali che potranno essere autorizzate dal Consiglio Comunale.
Dc - distanza dai confini	la distanza dai confini è fissata in ml 5.00;
Ds - distanza dalle strade	la distanza dalle strade è fissata in ml 5.00;
De - distanza tra gli edifici	la distanza tra fabbricati esistenti su lotti diversi è fissata in ml. 10.00.
Parcheggi privati ad uso pubblico	ogni intervento dovrà garantire un'area di parcheggio privato ad uso pubblico debitamente sistemata all'esterno o all'interno della recinzione, facilmente accessibile durante l'orario di esercizio dell'attività, complessivamente non inferiore a 50 mq ogni 100 mq di superficie di pavimento per attività direzionali; 5 mq ogni 90 mc residenziali.
Superfici scoperte	nel caso di insediamenti produttivi che utilizzano superfici scoperte dei lotti per deposito di materiali dovrà essere predisposta una barriera vegetale che impedisca la vista dall'esterno del lotto dei sopradescritti depositi di materiali.

Il rilascio dei permessi a costruire per l'edificazione è subordinato al rispetto delle norme igienico sanitarie, di sicurezza antincendio e di sicurezza per la salute dei lavoratori.

TITOLO V - NORME FINALI

ARTICOLO 47: RIFERIMENTO ALLA NORMATIVA NAZIONALE E REGIONALE

Le norme in contrasto con quelle di carattere nazionale o regionale la cui entrata in vigore risulta successiva all' approvazione delle presenti norme si intendono immediatamente decadute e sostituite dalle nuove normative.

a) **Norme per i beni ambientali e culturali.**

Sono da intendersi interamente recepite le norme di carattere nazionale di cui alla L.8/8/85 n.431, alla L.1497/39, alla L. 1089/39, e le norme di carattere regionale contenute nella L.R. 20/89 e s.m.e.i. (3/95 - 24/96)

b) **Norme per le aree soggette a vincolo idrogeologico.**

Le aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267 del 30/12/23 e R.D. 215 del 13/2/33 sono sottoposte alle norme dell' art.30 della L.R. 56/77 e s.m.e.i., gli interventi sono soggetti alle norme e prescrizioni della L.R. 9/8/89 n.45 e s.m.e.i..

ARTICOLO 48 :MISURE DI SALVAGUARDIA

A decorrere dalla data della deliberazione di adozione del presente P.R.G. fino all'emanazione del relativo atto di approvazione, il Sindaco, 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 programma, ai sensi dell' Art.58 della L.R. 56/1977.

ARTICOLO 49: DEROGHE

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

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

I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l' osservanza dell' Art.3 della legge 21/12/55 n.1357; l' autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ed è subordinata al preventivo nulla osta dei componenti organi regionali. (Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 30.12.1991 n.21/URE).

ARTICOLO 50: NORME IN CONTRASTO

Le disposizioni contenute negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del P.R.G. prevalgono, in caso di indicazioni contrastanti, su qualsiasi norma di natura urbanistica ed edilizia contenuta in altri regolamenti comunali, che conservano la loro efficacia per tutte le parti non in contrasto con il P.R.G.

Nel caso di discordanza tra le indicazioni riportate negli elaborati grafici di P.R.G. a scala diversa, prevale l'indicazione contenuta alla scala di maggior dettaglio.

Per l'attuazione del P.R.G. ogni intervento nel territorio è da sottoporre al parere della Commissione Edilizia, mentre competono al Consiglio Comunale, acquisito il parere della commissione edilizia, l'adozione e l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e/o dal Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo di cui al precedente Art.1, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G., fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

- Concessioni edilizie già rilasciate ed edifici in costruzione:

gli interventi edilizi regolarmente concessi fino alla data di adozione del presente piano, e non ancora ultimati, possono essere portati a termine, eventualmente con proroghe o rinnovo della Concessione Edilizia. In questi casi si applicano i parametri urbanistici ed edilizi del progetto originario già assentito, ammettendo la possibilità di richiedere varianti non sostanziali così come definite dalla normativa vigente.

ARTICOLO 51: S.U.E. VIGENTI, ADOTTATI, O RECEPITI DAL SINDACO, CHE SI
CONFERMANO

Le aree soggette a piani esecutivi, così come individuate con apposito segno di perimetro nelle planimetrie del P.R.G.C., adottati o recepiti dal Sindaco o approvati in data anteriore all'adozione del Progetto Preliminare del presente P.R.G.C., sono regolate fino al termine di validità dalle prescrizioni dei piani esecutivi stessi che si intendono integralmente recepite.

ARTICOLO 52: DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Il proprietario, il titolare di diritto reale che consenta di eseguire trasformazioni e chiunque, per qualsiasi altro valido titolo, abbia l'uso o il godimento di entità immobiliari con l'anzidetta facoltà, richiede all'Autorità comunale il permesso di costruire per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio e degli immobili.

La richiesta di permesso di costruire è composta dei seguenti atti:

- a) domanda indirizzata all'Autorità comunale contenente:
 - 1) generalità del richiedente;
 - 2) numero del codice fiscale - o della partita IVA nel caso si tratti di Società - del proprietario e del richiedente;
 - 3) estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;
- b) documento comprovante la proprietà o l'altro titolo che abilita a richiedere l'atto di assenso edilizio a norma di legge;
- c) progetto municipale.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, la domanda di cui al precedente comma 2, lett. a), deve essere integrata con una dichiarazione concernente la disponibilità ad eseguire le opere sulla base di uno specifico progetto e di un apposito capitolato concordati con gli uffici tecnici comunali ed approvati dagli organi comunali competenti.

Il progetto municipale è formato dai seguenti atti:

- a) estratto della mappa catastale;
- b) estratti degli elaborati del P.R.G., rilasciati dall'U.T.C., e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;
- c) rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala non minore di quella catastale, estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, manufatti ed alberature esistenti; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente (in scala 1:20 - 1:50 se necessarie per la corretta descrizione dello stato di fatto, 1:100; 1:200), con specificazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, e per il centro storico dei materiali, e, per gli interventi nel centro storico, delle finiture, dei colori in atto con descrizione degli eventuali valori storici, artistici, architettonici, tipologici attraverso documentazione in scala appropriata e documentazione fotografica;
- d) specificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
- e) documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente;
- f) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano;
- g) planimetria di progetto, alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche (distanza dai confini, dagli edifici, ecc.) ed altimetriche del suolo sistemato, delle destinazioni d'uso di ogni singolo

vano, degli accessi, dei tracciati delle reti infrastrutturali (acquedotto, fognatura, illuminazione, ecc.);

- h) piante, sezioni, prospetti (in scala 1:100; 1:200) e particolari (in scala 1:10; 1:20) idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte; gli elaborati devono rispondere ai seguenti requisiti:
- 1) le piante sono redatte per ogni piano, dall'interrato al sottotetto, con indicate le destinazioni d'uso e le dimensioni dei locali, nonché per la copertura;
 - 2) le sezioni, almeno due, indicano le altezze nette dei piani, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato;
 - 3) i prospetti riportano il disegno di ogni lato dell'edificio ed i riferimenti alle sagome degli edifici contigui;
 - 4) i particolari illustrano gli eventuali elementi decorativi ed indicano i materiali, le finiture, i colori;
 - 5) nel caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione, gli elaborati riportano l'indicazione delle demolizioni, campite in colore giallo, e delle nuove opere, campite in colore rosso;
- i) relazione illustrativa, redatta secondo il modello allegato al presente Regolamento, contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare il calcolo dei volumi e delle superfici.

Il progetto municipale deve essere integrato da eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti da norme speciali o da leggi di settore, in dipendenza di specifiche situazioni tutelate dall'ordinamento vigente e con particolare attenzione alle disposizioni in materia di igiene e sanità.

Tutti gli elaborati del progetto municipale devono riportare la denominazione ed il tipo dell'intervento, la firma dell'avente titolo alla richiesta, la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti.

La richiesta di variante al permesso di costruire segue la stessa procedura ed è corredata dalla stessa documentazione indicate ai commi precedenti: il progetto municipale deve indicare compiutamente le sole modifiche apportate rispetto all'originaria stesura.

ARTICOLO 53: REQUISITI DI ABITABILITA'

Negli interventi di nuova costruzione e per gli ampliamenti l' altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in m 2.70, mentre nei corridoi, disimpegni, servizi e ripostigli è stabilita in m 2.40.

Per tutti gli interventi si richiamano i disposti di cui agli Artt.5-6-7-8 del D.M. 5 luglio 1975, salvo il rispetto delle altezze e dei rapporti areoilluminanti per i locali abitabili nell' ambito del patrimonio edilizio esistente, la cui verifica è demandata caso per caso al personale della A.S.L. competente.

I disposti di cui agli Artt. 2 e 3 del predetto decreto, relativi alle caratteristiche dimensionali dei vani e degli alloggi, si applicano nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti.

ARTICOLO 54: NORME GEOLOGICO TECNICHE

In ottemperanza a quanto prescritto dalla Circolare del P.G.R. dell'08.05.1996 n° 7/LAP e relativa Nota Tecnica Esplicativa (dicembre 1999), il territorio comunale è stato suddiviso in tre classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica (ed, eventuali, relative, sottoclassi), a ciascuna delle quali corrisponde un'area specificamente vincolata. Il presente capitolo riporta la normativa geologico-tecnica alla quale deve essere assoggettato qualunque intervento urbanistico o edilizio, previsto nell'ambito del territorio comunale, in ragione dell'appartenenza ad una delle diverse classi di idoneità urbanistica.

Per ciò che riguarda gli interventi urbanistici ammessi, trattasi di indicazioni concordate di concerto con l'urbanista in sede di stesura delle N.T.A., che assumono, pertanto, carattere prescrittivo.

Vengono, inoltre, fissate le norme che definiscono e regolano le fasce di rispetto dei corsi d'acqua e delle risorse idropotabili.

Alla fine di questo capitolo verranno elencate, infine, le prescrizioni di carattere generale, valide per l'intero territorio comunale, indipendentemente dalla classe di appartenenza.

54.1 DEFINIZIONI E MODALITÀ ESECUTIVE DELLE INDAGINI GEOLOGICHE DA SVILUPPARE A SUPPORTO DEGLI INTERVENTI URBANISTICI AMMESSI

- Prima del rilascio del Permesso di Costruire per nuove costruzioni, il richiedente dovrà produrre dichiarazioni nelle quali professionisti abilitati in materia, a seguito di indagini geognostiche, geotecniche ed idrogeologiche, certifichino, in relazione alla natura del terreno interessato dalla costruzione e con riferimento al progetto delle strutture relative all'edificio ed alla sistemazione del terreno, il rigoroso rispetto delle condizioni di sicurezza.
- Tale indagine, composta da una parte analitica e da una parte sintetica, dovrà includere un rilievo geologico-geomorfologico di campagna a scala operativa (1: 1.000 o 1: 500) e una relazione in cui si definiscano:
 - a) le caratteristiche litologiche delle formazioni geologiche affioranti e la loro tendenza evolutiva dal punto di vista geologico-tecnico;
 - b) la giacitura delle formazioni e del loro insieme, le loro condizioni di equilibrio in relazione agli interventi previsti;
 - c) la valutazione qualitativa e quantitativa delle coperture dei materiali incoerenti o pseudocoerenti in piano ed in pendio e la stima delle loro condizioni di equilibrio;
 - d) le caratteristiche idrogeologiche con individuazione delle eventuali falde, definizione del grado di permeabilità delle singole formazioni, localizzazione delle vie d'infiltrazione e delle linee di deflusso sotterraneo, definizione del reticolo idrografico superficiale ed, infine, valutazione delle portate di massima piena (tempi di ritorno di 100 e/o 200 anni) nel caso in cui l'intervento sia prossimo ad un corso d'acqua;
 - e) indicazioni sulle interazioni tra le opere da realizzarsi e quanto già esistente nelle aree circvicine;
 - f) elaborati grafici e dati di calcolo relativi ai punti di cui sopra.

A tal fine il Tecnico predisporrà le indagini che riterrà più opportune per l'elaborazione delle soluzioni progettuali.

- Il committente titolare del Permesso di Costruire, i professionisti incaricati degli accertamenti geognostici e geotecnici, il progettista delle strutture, il direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili, per quanto di rispettiva competenza, di ogni inosservanza sia delle norme generali di legge e di regolamento, sia delle modalità esecutive che siano fissate dal Permesso di Costruire.

Gli interventi nelle aree comprese nelle schede Geologico – tecniche dell'elaborato Geo19 dovranno essere supportati da adeguate indagini, documentate da elaborati descrittivi (tra cui profili topografici, litostratigrafici, litotecnici di dettaglio), volte ad individuare le porzioni edificabili dei lotti, le relative risposte sismiche comprensive degli effetti litotecnici, stratigrafici, strutturali, topografici, con riferimento alle informazioni contenute negli elaborati geologici, che andranno puntualmente verificate e dettagliate, e le relative prescrizioni esecutive.

54.2 CLASSE DI IDONEITÀ I

Ai sensi della Circ. P.G.R. 7/LAP, la classe I riguarda “Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988”.

Per le aree appartenenti a questa classe non sono stati messi in rilievo elementi di pericolosità geomorfologica od idrologica e non si prevedono limitazioni di carattere geoambientale, per cui sono ammessi tutti gli interventi di trasformazione urbanistica, tipo MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, DS, SE, AS, MD, Nca, RCL, RNI, RU1, pur nel rispetto ed in ottemperanza del D.M. 11.03.1988 (oltre che del D.M. 14.01.2008 “Norme tecniche per le costruzioni”), e delle prescrizioni tecniche dettate dall’O.P.C.M. n. 3274/2003, con verifica del tipo di suolo di fondazione (Allegato 2 – punto 3.1), in funzione della tipologia e dell’importanza dell’intervento previsto.

¹ MO: manutenzione ordinaria; MS: manutenzione straordinaria; RC1: restauro conservativo; RC2: risanamento conservativo; RE1: ristrutturazione edilizia senza aumento di volume; RE2: ristrutturazione edilizia con aumento di volume; DS: demolizione senza ricostruzione; SE: sostituzione edilizia; AS: ampliamenti e sopraelevazioni; MD: modifica di destinazione d’uso; Nca: nuova costruzione fabbricati accessori; RCL: interventi di completamento; RNI: interventi di nuovo impianto; RU: ristrutturazione urbanistica

54.3 CLASSE DI IDONEITÀ II

Ai sensi della Circ. P.G.R. 7/LAP, la classe II riguarda “*Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l’adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell’ambito del singolo lotto edificatorio o dell’intorno significativo circostante*”.

Per tali aree si rende, quindi, necessario un approfondimento d’indagine di carattere idrogeologico o geologico-tecnico, sviluppato secondo le direttive del D.M. 11.03.1988 (oltre che del D.M. 14.01.2008 “Norme tecniche per le costruzioni”) e secondo la procedura definita al precedente paragrafo 9.1, finalizzato all’individuazione, alla progettazione ed alla realizzazione degli interventi tecnici necessari ad annullare la situazione di moderata pericolosità geomorfologica ed a superare le limitazioni di carattere urbanistico.

Tutti gli interventi di trasformazione edilizia (MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, DS, AS, MD, Nca, RCL, RNI) sono ammissibili ma, tranne i primi sette tipi (MO, MS, RC, RE1, RE2, DS) sono condizionati al rispetto delle norme tecniche indicate in questo paragrafo e definite attraverso l’approfondimento puntuale dell’indagine geologica, oltre che al rispetto delle prescrizioni tecniche dettate dall’O.P.C.M. n. 3274/2003, con verifica del tipo di suolo di fondazione (Allegato 2 – punto 3.1), in funzione della tipologia e dell’importanza dell’intervento previsto.

Nel dettaglio, l’indagine geologica di approfondimento, oltre a verificare le caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, dovrà avere le seguenti finalità:

1. Aree mediamente acclivi, potenzialmente soggette a fenomeni di dissesto per instabilità dei versanti (in roccia o caratterizzati da depositi di copertura): analizzare la stabilità globale del versante, sia nello stato di fatto, sia, soprattutto, nello stato indotto dalla presenza delle opere in progetto, con verifiche condotte nelle condizioni potenzialmente più gravose (quali saturazione, sovraccarico ed azione sismica, quest’ultima in base ai procedimenti definiti al punto 2.2, All. 4 O.P.C.M. n. 3274/2003), individuando le opportune opere di difesa attiva o passiva, necessarie ad annullare o minimizzare il pericolo. Ogni nuovo intervento deve, inoltre, prevedere la raccolta e lo smaltimento delle acque di ruscellamento superficiale.

2. Aree in cui siano stati individuati modesti fattori di rischio connessi all’attività idraulica dei corsi d’acqua (inondazioni a bassa energia dell’altezza di qualche decimetro): verificare lo stato di fatto ed individuare (per quanto di pertinenza del lotto in esame) eventuali interventi (regimazione e/o arginatura e/o adeguamento degli attraversamenti), necessari a garantire lo smaltimento delle portate di massima piena (calcolate sulla base di precipitazioni critiche, con tempi di ritorno di 200, per il Rio Fieschi, per il T. Ogliastra di Pozzolo, per il Rio di Cuzzego e per il Rio di Prata e di 100 anni per gli altri corsi d’acqua), incrementate da eventuale carico solido. In ogni caso, dovrà essere garantita la pulizia e la manutenzione ordinaria della rete idrica superficiale, soprattutto nei tratti di corsi d’acqua a monte delle aree interessate da nuovi interventi. È preclusa la nuova costruzione di piani interrati ed il primo piano fuori terra dovrà essere impostato ad un’altezza non inferiore a + 0.30÷0.50 m dal preesistente piano campagna.

3. Aree caratterizzate da difficoltà di drenaggio, potenzialmente soggette a ristagno d’acqua: verificare lo stato di fatto e individuare la quota più opportuna per il piano di imposta dei locali abitabili e le soluzioni tecniche atte ad impedire infiltrazioni; la realizzazione di piani interrati è, di norma, preclusa.

Dovrà essere verificato che, l’eventuale ricarica del terreno, non abbia un’incidenza negativa di nessun tipo sull’edificato esistente, in particolare, nelle aree di fondovalle comprese all’interno del limite della fascia C del PAI, come delimitate nella Variante approvata con D.P.C.M. del

10/12/2004, è preclusa la realizzazione di piani interrati e dovrà essere verificata la compatibilità delle nuove opere di edificazioni con la piena di riferimento e identificati gli opportuni accorgimenti costruttivi, quali la costruzione su pilotis o il modesto innalzamento del piano campagna, purché ciò non costituisca un aumento del rischio per le aree adiacenti.

54.4 CLASSE DI IDONEITÀ III

Ai sensi della Circ. P.G.R. 7/LAP, la classe III riguarda *“Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell’area, sono tali da impedirne l’utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente”*.

All'interno delle aree classificate dal PAI come "fasce fluviali" ed ascritte alla classe III, si applicano inoltre le Norme di Attuazione del PAI, con riferimento a quanto indicato dagli art. 29, 30, 31, 39.

La classe di idoneità III (entro la quale, in generale, è consentita la sola realizzazione di opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dall’art. 31 L.R. 56/77), in funzione dell’uso attuale del territorio e del grado di pericolosità riscontrato (da medio ad elevato), viene ulteriormente suddivisa nelle sottoclassi IIIa, IIIb e IIIc, così definite dalla Circ. P.G.R. 7/LAP:

Sottoclasse IIIa: “Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es., ai parchi fluviali) vale quanto già indicato all’art. 31 della L.R. 56/77”.

Sottoclasse IIIb: “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 tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali ad esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc...; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all’art. 31 della L.R. 56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell’attuazione degli interventi di riassetto e dell’avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di protezione civile dovranno essere reciprocamente coerenti”.

In funzione del grado di pericolosità geomorfologica della porzione di territorio analizzata, dell’effettiva possibilità di eliminare o ridurre il rischio e del livello di efficacia delle opere di attenuazione del rischio presenti, nel territorio di Beura Cardezza sono state introdotte quattro ulteriori sottoclassi della sottoclasse IIIb (IIIb2 α , IIIb2 β , IIIb3 e IIIb4) caratterizzate da un grado di rischio crescente) entro le quali sono ammissibili interventi differenziati, così schematizzabili (Per ciò che riguarda gli interventi urbanistici ammessi, come già specificato, trattasi di indicazioni concordate di concerto con l'urbanista in sede di stesura delle N.T.A., che assumono, pertanto, carattere prescrittivo):

CLASSE DI IDONEITÀ URBANISTICA	GRADO DI RISCHIO GEOMORFOLOGICO	INTERVENTI URBANISTICI CONSENTITI ALLO STATO ATTUALE (senza aumento di carico antropico)	POSSIBILITÀ DI ELIMINARE O RIDURRE IL RISCHIO	INTERVENTI URBANISTICI CONSENTITI A SEGUITO ELIMINAZIONE O RIDUZIONE RISCHIO
IIIb2 α	moderato	MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, DS, SE, AS, Nca (senza aumento di carico antropico)	Attraverso interventi di riassetto locali (previsti dal Cronoprogramma) e/o rispetto di norme tecniche	MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, DS, SE, AS, MD, Nca, RCL, RNI (con aumento di carico antropico)
IIIb2 β	medio	MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, DS, SE, Nca (senza aumento di carico antropico)	Attraverso interventi di riassetto locale o globale previsti nel Cronoprogramma	MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, DS, SE, AS, MD, Nca, RCL (con aumento di carico antropico)
IIIb3	elevato	MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, DS, Nca (senza aumento di carico antropico)	Attraverso interventi di riassetto globale o locale previsti nel Cronoprogramma	MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, DS, AS, MD, Nca (modesto aumento di carico antropico)
IIIb4	molto elevato	MO, MS, RC1, RC2, DS (senza aumento di carico antropico)	Attraverso interventi di riassetto globale previsti nel Cronoprogramma	MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, DS (senza aumento di carico antropico)

Si sottolinea che l'articolazione proposta nell'ambito della Classe IIIb, si attiene alle indicazioni della N.T.E. (Suddivisione all'interno della Classe IIIb in relazione alla pericolosità rilevata nell'area e delle opere di sistemazione idrogeologica presenti o prevedibili), pur ampliando l'esempio riportato nella Nota stessa, in quanto viene proposta una ulteriore differenziazione all'interno della classe IIIb2.

Nelle aree classificate come IIIb, vale, in ogni caso, il divieto di realizzare attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie); è invece ammessa la realizzazione di aree attrezzate per lo sport e la ricreazione.

Sottoclasse IIIc: "Porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla legge 9 luglio 1908, n. 445. Sono ovviamente ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e di difesa del suolo".

Nel territorio comunale in esame non sono presenti aree appartenenti a questa sottoclasse.

54.4.1 SOTTOCLASSE DI IDONEITÀ IIIA

Riguarda aree, inedificate, in cui siano stati evidenziati elementi di pericolosità geomorfologica tali da renderle inidonee all'utilizzazione urbanistica; in tali zone sono ammessi unicamente i seguenti interventi:

- a) opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77 (opere previste dal Piano Territoriale, opere dichiarate di pubblica utilità, opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni d'acqua, gli impianti di depurazione, gli elettrodotti, gli impianti di telecomunicazione ed altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi);
- b) opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque;
- c) interventi di consolidamento dei versanti o di stabilizzazione di fenomeni di dissesto;
- d) attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 69/78;
- e) strade di servizio alle attività estrattive o agro-silvo-pastorali chiuse al traffico pubblico e piste tagliafuoco e forestali, nonché accessi carrai ad aree inserite in altre Classi di idoneità urbanistica.

Tali opere dovranno essere progettate nella scrupolosa osservanza di quanto stabilito dal D.M. 11.03.1988 e dal D.M. 14-01-2008 e prevedere tutti gli accorgimenti tecnico-operativi atti a minimizzare la vulnerabilità e la pericolosità geomorfologica nell'area di intervento.

Eventuali fabbricati isolati, indicati per ragioni di opportunità grafica con la retinatura della IIIA, sono assoggettati alle norme di cui alla sottoclasse IIIB3.

Per quanto attiene eventuali aree, caratterizzate da acclività moderata, aventi un particolare interesse ai fini agricoli, zootecnici ed agro-silvo-pastorali, un'eventuale utilizzazione urbanistica, per gli scopi di cui sopra, dovrà essere preceduta da uno studio di grande dettaglio, che:

- approfondisca l'analisi del territorio, evidenziandone la tendenza al dissesto;
- valuti la possibilità e l'opportunità degli interventi;
- definisca una tipologia d'intervento, compatibile con le caratteristiche del territorio;
- verifichi la stabilità dell'insieme opere-versante;
- indichi le modalità costruttive.

Con specifico riferimento a quanto esposto al punto 6.2 della N.T.E. alla P.G.R. 8/5/1996 n. 7/LAP, del 1999, a cura della Regione Piemonte – Direzione Regionale Servizi Tecnici di Prevenzione – Settori Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico, per quanto attiene l'edificato sparso (comprensivo delle eventuali aree residuali) ascritto alla sottoclasse IIIA, che ricade in settori non interessati da dissesti attivi o incipienti l.s., potranno essere rilasciate concessioni per l'esecuzione di interventi di manutenzione dell'esistente, ampliamento funzionale e ristrutturazione finalizzate al recupero agro-silvo-pastorale ed alla residenza temporanea; nel caso di ampliamento funzionale o ristrutturazione, il rilascio della concessione per il singolo intervento dovrà essere preceduto da uno studio di compatibilità geomorfologica e da un'analisi di tipo geologico-tecnico, finalizzata a definire le locali condizioni di pericolosità e di rischio, e, quindi, a proporre eventuali opere di sistemazione o specifici accorgimenti tecnici da adottare in fase esecutiva.

Nel caso specifico di attività agricole sarà eventualmente possibile la realizzazione di nuove costruzioni, di volumetria contenuta, strettamente connesse all'attività agricola ed alla conduzione aziendale esternamente ad aree classificate dagli Elaborati del P.R.G.C., in ambiti di dissesti attivi o incipienti; tale opportunità, dovrà essere valutata ed eventualmente riconosciuta attraverso studi specifici (indagini geologiche, idrogeologiche, geognostiche, in ottemperanza a quanto previsto dal D.M. 11/03/88), che dovranno:

- approfondire l'analisi del territorio, evidenziando eventuali tendenze al dissesto;

- definire una tipologia d'intervento, compatibile con le caratteristiche del territorio;
- verificare la stabilità dell'insieme opere-versante;
- indicare le modalità costruttive ed individuare gli accorgimenti tecnici necessari alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

9.4.2 SOTTOCLASSE DI IDONEITÀ IIIb2 α

Si tratta di aree edificate, caratterizzate da un grado di pericolosità geomorfologica moderato.

Nelle porzioni di territorio ricadenti in questa sottoclasse sono, in ogni caso, consentiti interventi di manutenzione e trasformazione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di nuove costruzioni di fabbricati accessori (MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, DS, SE, AS, Nca), che non aumentino il carico antropico.

E' inoltre ammessa la realizzazione di tutte le opere ammesse anche per la sottoclasse IIIA (paragrafo 9.4.1), di cui ai punti (a), (b), (c), (d), ed (e).

Per i territori attribuiti alla sottoclasse IIIb2 α , l'aumento di carico antropico, la modifica di destinazione d'uso e la realizzazione di interventi di completamento o nuovo impianto (MD, RCL, RNI) è subordinata a:

- verifica e certificazione delle condizioni di adeguatezza delle opere di difesa e di attenuazione del pericolo esistenti (argini, briglie, difese spondali, ecc.) da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune oppure da professionisti esterni abilitati in materia, incaricati dall'A.C. (ai sensi delle NTE/99 alla Circ. PGR 7/LAP/96, punto 7.10);
- esecuzione di piani di riassetto di carattere locale, così come previsto nel Cronoprogramma, per l'adeguamento di opere di difesa esistenti (nel caso non fossero efficaci) oppure mirati all'introduzione di più opportuni interventi di mitigazione per risolvere le situazioni di dissesto in atto o potenziali. I Piani di Riassetto Idrogeologico potranno essere legati ad iniziativa pubblica o privata, anche attraverso la costituzione di consorzi tra soggetti. La progettazione degli interventi di riassetto territoriale dovrà essere preceduta da uno studio geologico di dettaglio, mirato ad individuare le cause di dissesto ed a proporre i più opportuni interventi di mitigazione; tale approfondimento dovrà essere esteso ad un ambito territoriale significativo in relazione al processo geomorfico dominante; nel caso di interventi edilizi / urbanistici ricadenti in conoide di deiezione, le indagini geologiche per la verifica e/o progettazione delle opere di difesa, dovranno essere effettuate tramite uno studio che analizzi, sia pure in maniera sommaria, l'intero bacino del corso d'acqua. Le opere di riassetto, dovranno essere progettate nella scrupolosa osservanza di quanto stabilito dal D.M. 11.03.1988 e dal D.M. 14.01.2008, prevedendo tutti gli accorgimenti tecnico-operativi atti a minimizzare la vulnerabilità ed il rischio geomorfologico ed idraulico nell'area di intervento
- rispetto di norme tecniche specifiche da definire per ogni singolo intervento.

Le indagini geologiche, di supporto agli interventi edilizi / urbanistici, dovranno rispettare le definizioni e le modalità riportate al precedente paragrafo 9.1.

Gli interventi di tipo AS, MD, RCL, RNI, sono comunque subordinati alla verifica degli aspetti sismici prescritti dall'O.P.C.M. n. 3274/2003, con acquisizione degli aspetti relativi alla profondità del substrato (laddove possibile), alla caratterizzazione delle coltri di copertura ed all'eventuale presenza di terreni suscettibili di liquefazione, verificando, dove necessario, la stabilità dei pendii nei confronti dell'azione sismica.

L'Amministrazione Comunale deve, in ogni caso, assumersi l'impegno e la responsabilità di sorvegliare sulla funzionalità delle opere di sistemazione idrogeologica presenti nel territorio del Comune, stendendo periodici rapporti tecnici che ne certifichino lo stato di conservazione; deve, altresì, programmare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa e degli alvei dei corsi d'acqua, fatta eccezione per quelle interessanti il F. Toce, ricadendo nella competenza esclusiva dell'AIPO e dell'Autorità di Bacino del F. Po.

Le aree appartenenti a questa sottoclasse dovranno essere inserite nel piano comunale per la protezione civile.

54.4.3 SOTTOCLASSE DI IDONEITÀ IIIb2β

Si tratta di aree edificate, caratterizzate da grado di pericolosità geomorfologica medio.

Nelle porzioni di territorio ricadenti in questa sottoclasse sono, in ogni caso, consentite manutenzioni e trasformazioni dei fabbricati esistenti e la costruzione di fabbricati accessori (MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, DS, SE, Nca), che non aumentino il carico antropico.

E' inoltre ammessa la realizzazione di tutte le opere ammesse anche per la sottoclasse IIIA (paragrafo 9.4.1), di cui ai punti (a), (b), (c), (d), ed (e).

Nell'ambito della sottoclasse IIIb2β, il cambio di destinazione d'uso (MD) e la realizzazione di interventi di completamento o ampliamento (MD, AS, RCL) sono subordinati al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- verifica e certificazione delle condizioni di adeguatezza delle opere di difesa e di attenuazione del pericolo esistenti (argini, briglie, difese spondali, ecc.) da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune oppure da professionisti esterni abilitati in materia, incaricati dall'A.C. (ai sensi delle NTE/99 alla Circ. PGR 7/LAP/96, punto 7.10);
- esecuzione di piani di riassetto di carattere locale o globale, così come previsto nel Cronoprogramma, per l'adeguamento di opere di difesa esistenti (nel caso non fossero efficaci) oppure mirati all'introduzione di più opportuni interventi di mitigazione per risolvere le situazioni di dissesto in atto o potenziali. I Piani di Riassetto Idrogeologico potranno essere legati ad iniziativa pubblica o privata, anche attraverso la costituzione di consorzi tra soggetti. La progettazione degli interventi di riassetto territoriale dovrà essere preceduta da uno studio geologico di dettaglio, mirato ad individuare le cause di dissesto ed a proporre i più opportuni interventi di mitigazione; tale approfondimento dovrà essere esteso ad un ambito territoriale significativo in relazione al processo geomorfico dominante; nel caso di interventi edilizi / urbanistici ricadenti in conoide di deiezione, le indagini geologiche per la verifica e/o progettazione delle opere di difesa, dovranno essere effettuate tramite uno studio che analizzi, sia pure in maniera sommaria, l'intero bacino del corso d'acqua. Le opere di riassetto, dovranno essere progettate nella scrupolosa osservanza di quanto stabilito dal D.M. 11.03.1988 e dal D.M. 14.01.2008, prevedendo tutti gli accorgimenti tecnico-operativi atti a minimizzare la vulnerabilità ed il rischio geomorfologico ed idraulico nell'area di intervento.

Le indagini geologiche, di supporto agli interventi edilizi / urbanistici, dovranno rispettare le definizioni e le modalità riportate al precedente paragrafo 9.1.

Gli interventi di tipo AS, MD, RCL, sono comunque subordinati alla verifica degli aspetti sismici prescritti dall'O.P.C.M. n. 3274/2003, con acquisizione degli aspetti relativi alla profondità del substrato (laddove possibile), alla caratterizzazione delle coltri di copertura ed all'eventuale presenza di terreni suscettibili di liquefazione, verificando, dove necessario, la stabilità dei pendii nei confronti dell'azione sismica.

L'Amministrazione Comunale deve, in ogni caso, assumersi l'impegno e la responsabilità di sorvegliare sulla funzionalità delle opere di sistemazione idrogeologica presenti nel territorio del Comune, stendendo periodici rapporti tecnici che ne certifichino lo stato di conservazione; deve, altresì, programmare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa e degli alvei dei corsi d'acqua, fatta eccezione per quelle interessanti il F. Toce, ricadendo nella competenza esclusiva dell'AIPO e dell'Autorità di Bacino del F. Po.

Per i territori ricadenti in questa sottoclasse è, in ogni caso, impedita l'utilizzazione come aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie); è invece ammessa la realizzazione di aree a parcheggio ed aree attrezzate per lo sport e la ricreazione.

Le aree appartenenti a questa sottoclasse dovranno essere inserite nel piano comunale per la protezione civile.

54.4.4 SOTTOCLASSE DI IDONEITÀ IIIb3

Si tratta di aree edificate, caratterizzate da elevato grado di pericolosità geomorfologica.

In totale mancanza o inadeguatezza di opere di attenuazione della pericolosità geomorfologica e senza la preventiva realizzazione di piani di riassetto territoriale, in tali aree, saranno comunque ammessi i seguenti interventi:

- manutenzioni e ristrutturazioni dei fabbricati esistenti che non aumentino il carico antropico e la realizzazione di fabbricati accessori (MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, DS, Nca);
- la realizzazione di tutte le opere ammesse anche per la sottoclasse IIIA (paragrafo 9.4.1), di cui ai punti (a), (b), (c), (d), ed (e).

In tali condizioni l'Amministrazione Comunale deve, comunque, impegnarsi a programmare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei corsi d'acqua e di stabilizzazione dei versanti a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

Nell'ambito della sottoclasse IIIb3, interventi di trasformazione dell'edificato esistente (AS, MD), con solo un modesto aumento del carico antropico, sono subordinati al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- verifica e certificazione delle condizioni di adeguatezza delle opere di difesa e di attenuazione del pericolo esistenti (argini, briglie, difese spondali, ecc.) da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune oppure da professionisti esterni abilitati in materia, incaricati dall'A.C. (ai sensi delle NTE/99 alla Circ. PGR 7/LAP/96, punto 7.10);
- esecuzione di piani di riassetto di carattere globale o locale, così come previsto nel Cronoprogramma, per l'adeguamento di opere di difesa esistenti (nel caso non fossero efficaci) oppure mirati all'introduzione di più opportuni interventi di mitigazione per risolvere le situazioni di dissesto in atto o potenziali. I Piani di Riassetto Idrogeologico potranno essere legati ad iniziativa pubblica o privata, anche attraverso la costituzione di consorzi tra soggetti. La progettazione degli interventi di riassetto territoriale dovrà essere preceduta da uno studio geologico di dettaglio, mirato ad individuare le cause di dissesto ed a proporre i più opportuni interventi di mitigazione; tale approfondimento dovrà essere esteso ad un ambito territoriale significativo in relazione al processo geomorfico dominante; nel caso di interventi edilizi / urbanistici ricadenti in conoide di deiezione, le indagini geologiche per la verifica e/o progettazione delle opere di difesa, dovranno essere effettuate tramite uno studio che analizzi, sia pure in maniera sommaria, l'intero bacino del corso d'acqua. Le opere di riassetto, dovranno essere progettate nella scrupolosa osservanza di quanto stabilito dal D.M. 11.03.1988 e dal D.M. 14.01.2008, prevedendo tutti gli accorgimenti tecnico-operativi atti a minimizzare la vulnerabilità ed il rischio geomorfologico ed idraulico nell'area di intervento

Le indagini geologiche, di supporto agli interventi edilizi / urbanistici, dovranno rispettare le definizioni e le modalità riportate al precedente paragrafo 9.1.

Gli interventi di tipo AS e MD, sono comunque subordinati alla verifica degli aspetti sismici prescritti dall'O.P.C.M. n. 3274/2003, con acquisizione degli aspetti relativi alla profondità del substrato (laddove possibile), alla caratterizzazione delle coltri di copertura ed all'eventuale presenza di terreni suscettibili di liquefazione, verificando, dove necessario, la stabilità dei pendii nei confronti dell'azione sismica.

L'Amministrazione Comunale deve, in ogni caso, assumersi l'impegno e la responsabilità di sorvegliare sulla funzionalità delle opere di sistemazione idrogeologica presenti nel territorio del Comune, stendendo periodici rapporti tecnici che ne certifichino lo stato di conservazione; deve, altresì, programmare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa e degli alvei dei corsi d'acqua, fatta eccezione per quelle interessanti il F. Toce, ricadendo nella competenza esclusiva dell'AIPO e dell'Autorità di Bacino del F. Po.

Per i territori ricadenti in questa sottoclasse è, in ogni caso, impedita l'utilizzazione come aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie); è invece ammessa la realizzazione di aree a parcheggio ed aree attrezzate per lo sport e la ricreazione.

Le aree appartenenti a questa sottoclasse dovranno essere inserite nel piano comunale per la protezione civile; sono inoltre da ascrivere a questa sottoclasse quegli edifici (o nuclei edificati) isolati dal contesto urbano che, per ragioni di opportunità grafica, sono stati indicati con la retinatura caratteristica della classe IIIa nella Carta della Zonizzazione.

54.4.5 SOTTOCLASSE DI IDONEITÀ IIIb4

Si tratta di aree edificate, caratterizzate da un grado di pericolosità geomorfologica molto elevato.

In totale mancanza o inadeguatezza di opere di attenuazione della pericolosità geomorfologica e senza la preventiva realizzazione di piani di riassetto territoriale, in tali aree, saranno comunque ammessi i seguenti interventi:

- manutenzioni e ristrutturazioni dei fabbricati esistenti che non aumentino il carico antropico (MO, MS, RC1, RC2, DS);
- la realizzazione di tutte le opere ammesse anche per la sottoclasse IIIA (paragrafo 9.4.1), di cui ai punti (a), (b), (c), (d), ed (e).

In tali condizioni l'Amministrazione Comunale deve, comunque, impegnarsi a programmare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei corsi d'acqua e di stabilizzazione dei versanti a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

La realizzazione di interventi tipo RE1, RE2 (senza aumento del carico antropico) è vincolata alle seguenti condizioni:

- verifica e certificazione delle condizioni di adeguatezza delle opere di difesa e di attenuazione del pericolo esistenti (argini, briglie, difese spondali, ecc.) da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune oppure da professionisti esterni abilitati in materia, incaricati dall'A.C. (ai sensi delle NTE/99 alla Circ. PGR 7/LAP/96, punto 7.10);
- esecuzione di piani di riassetto di carattere globale o locale, così come previsto nel Cronoprogramma, per l'adeguamento di opere di difesa esistenti (nel caso non fossero efficaci) oppure mirati all'introduzione di più opportuni interventi di mitigazione per risolvere le situazioni di dissesto in atto o potenziali. I Piani di Riassetto Idrogeologico potranno essere legati ad iniziativa pubblica o privata, anche attraverso la costituzione di consorzi tra soggetti. La progettazione degli interventi di riassetto territoriale dovrà essere preceduta da uno studio geologico di dettaglio, mirato ad individuare le cause di dissesto ed a proporre i più opportuni interventi di mitigazione; tale approfondimento dovrà essere

esteso ad un ambito territoriale significativo in relazione al processo geomorfico dominante; nel caso di interventi edilizi / urbanistici ricadenti in conoide di deiezione, le indagini geologiche per la verifica e/o progettazione delle opere di difesa, dovranno essere effettuate tramite uno studio che analizzi, sia pure in maniera sommaria, l'intero bacino del corso d'acqua. Le opere di riassetto, dovranno essere progettate nella scrupolosa osservanza di quanto stabilito dal D.M. 11.03.1988 e dal D.M. 14.01.2008, prevedendo tutti gli accorgimenti tecnico-operativi atti a minimizzare la vulnerabilità ed il rischio geomorfologico ed idraulico nell'area di intervento

Le indagini geologiche, di supporto agli interventi edilizi / urbanistici, dovranno rispettare le definizioni e le modalità riportate al precedente paragrafo 9.1.

Per questa sottoclasse, considerata la modesta entità degli interventi ammessi, si ritiene che la verifica degli aspetti sismici prescritti dall'O.P.C.M. n. 3274/2003, debba essere valutata nei singoli casi, in funzione delle caratteristiche geologico-strutturali e geomorfologiche dell'intorno.

L'Amministrazione Comunale deve, in ogni caso, assumersi l'impegno e la responsabilità di sorvegliare sulla funzionalità delle opere di sistemazione idrogeologica presenti nel territorio del Comune, stendendo periodici rapporti tecnici che ne certifichino lo stato di conservazione; deve, altresì, programmare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa e degli alvei dei corsi d'acqua, fatta eccezione per quelle interessanti il F. Toce, ricadendo nella competenza esclusiva dell'AIPO e dell'Autorità di Bacino del F. Po.

Per i territori ricadenti in questa sottoclasse è, in ogni caso, impedita l'utilizzazione come aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie ed aree attrezzate per lo sport e la ricreazione); è invece ammessa la realizzazione di aree a parcheggio.

Le aree appartenenti a questa sottoclasse dovranno essere inserite nel piano comunale per la protezione civile; sono inoltre da ascrivere a questa sottoclasse tutti gli edifici ricadenti all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, compresi quelli isolati dal contesto urbano che, per ragioni di opportunità grafica, sono stati indicati con la retinatura caratteristica della classe IIIa nella Carta della Zonizzazione.

54.5 FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Le Fasce di rispetto dei corsi d'acqua, vengono fissate ai sensi dell'art. 29 della L.R. n°56/77 e s.m.i. e dell'art. 96 della R.D. n. 523/1904; i limiti fissati da tali disposizioni, hanno però natura diversa:

- l'art. 29 della L.R. n°56/77, è norma di carattere e contenuto urbanistico, diretta a regolare l'attività edificatoria;
- l'art. 96 del R.D. n. 523/1904, assicura la possibilità di sfruttamento delle acque ed il libero deflusso delle stesse, ai fini del pubblico interesse;

Ne consegue, pertanto, che le Fasce di rispetto ai sensi dell'art. 29 della L.R. n°56/77, sono a tutela del territorio e della pubblica sicurezza, mentre, le fasce di rispetto ai sensi dell'art. 96 della R.D. n. 523/1904, rappresentano un vincolo amministrativo, che non ha relazione con l'attribuzione, al suo interno, delle varie Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica (dipendenti dalla pericolosità geomorfologica ed idraulica).

In ottemperanza a quanto previsto dalla legislazione regionale vigente (L.R. n° 56/77 e s.m.i.), tenuto conto della vocazione ambientale e di tutela della pubblica sicurezza di cui all'art. 29, si è ritenuto opportuno fissare le seguenti fasce di rispetto, misurate a partire dalla linea di sponda dell'alveo attivo e/o dal filo esterno delle opere di difesa e delle arginature:

- a) metri 100 (L.R. n°56/77, art. 29, comma 1, punto a) per il F. Toce;
- b) metri 15 (L.R. n°56/77, art. 29, comma 1, punto a) per i seguenti corsi d'acqua (o tratti di corsi d'acqua):
 - nel territorio limitrofo a Beura:
 - ✓ Rio Fieschi, sino alla confluenza nel Rio Molinetto;
 - ✓ T. Ogliaia di Pozzolo;
 - ✓ Rio Val Crosa;
 - ✓ Rio Lancone (a valle della confluenza del Rio Val Crosa);
 - nel territorio limitrofo a Cardezza:
 - ✓ Rio della Gurva (a valle del centro storico);
 - ✓ Rio Lancone;
 - nel territorio limitrofo a Cuzzego:
 - ✓ Rio di Cuzzego;
 - ✓ Rio di Prata;
- c) metri 10 (L.R. n°56/77, art. 29, comma 2), per tutti i restanti corsi d'acqua, per i quali la riduzione rispetto al minimo imposto dalla legge per i corsi d'acqua nei territori di Comunità Montane (15 m) è giustificata dalle ridotte dimensioni dei rispettivi bacini orografici.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, secondo quanto disposto dall'art.29 L.R. 56/77, è vietata ogni nuova edificazione e le relative opere di urbanizzazione; sono consentite solo opere infrastrutturali (quali strade, piste, parcheggi, aree attrezzate, ecc.) la cui localizzazione non dovrà in alcun modo restringere e/o alterare le sezioni di deflusso dei corsi d'acqua, né prevedere strutture in elevazione; i vincoli normativi si applicano indipendentemente dalla Classe di idoneità urbanistica e, nel caso di fabbricati intersecati da tale Fascia, i vincoli si applicano alla sola porzione ricadente all'interno della Fascia stessa.

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, sopra elencate, sono riportate graficamente nella *Carta della zonizzazione e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica*, in scala 1: 2.000.

Tutte le aree ubicate all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua individuate ai sensi dell'art. 29 della LR 56/77, dovranno considerarsi ascrivibili alla classe IIIA se inedificate, alla IIIB se edificate; nelle stesse non potranno essere realizzati nuovi interventi edilizi, compresi box, pertinenze e simili.

Si sottolinea, inoltre, che le tutte le discipline locali sono tenute al rispetto delle norme del R.D. 523/1904, che, in particolare, stabilisce il divieto di edificazione a meno di 10 metri dalla sponda di tutti i corsi d'acqua iscritti al registro delle acque pubbliche, nonché a quelli appartenenti al demanio, ancorché non iscritti ai precedenti elenchi.

Qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto ai sensi del R.D. 523/1904 si applicano alla linea di drenaggio attiva, rimanendo di proprietà demaniale l'area abbandonata, ai sensi e per gli effetti della L. 37/94, nonché in ragione dell'art. 32, comma 3, Titolo II delle N.d.A. del PAI.

Per quanto riguarda i tratti tombinati, ricadenti all'interno della perimetrazione dei centri abitati, viene comunque imposta una fascia di rispetto pari a quella del corso d'acqua a cielo aperto corrispondente, da intendere come auspicio al ripristino delle condizioni di deflusso a cielo aperto per dette tratte.

Eventuali recinzioni dovranno essere ubicate, di norma, ad una distanza non inferiore a 4 m dalla sommità della sponda del corso d'acqua e dovranno essere permeabili, tipo rete metallica e pali infissi nel terreno, per evitare possibili ostruzioni al deflusso delle acque.

Infine, per quanto riguarda la roggia irrigua, in sinistra del T. Ogliaia di Pozzolo, trattandosi di una derivazione non iscritta al registro delle acque pubbliche e non essendo riportata nelle planimetrie catastali con il simbolo grafico delle acque pubbliche, non si ritiene necessaria l'introduzione di una fascia di rispetto data la possibilità di intervenire sulle chiuse, bloccando gli afflussi, in caso di precipitazioni intense e portate cospicue del corso d'acqua alimentatore. È necessario comunque che l'Amministrazione Comunale provveda a periodiche operazioni di pulizia e manutenzione al fine di evitare ostruzioni con conseguente possibile allagamento dei locali scantinati degli edifici limitrofi. Inoltre, in caso di nuove edificazioni nelle immediate vicinanze della tombinatura, si sconsiglia la realizzazione di locali interrati o seminterrati, provvedendo eventualmente all'impermeabilizzazione di quelli già esistenti in caso di ristrutturazione.

54.6 FASCE DI RISPETTO DELLE OPERE DI PRESA IDROPOTABILI

Nel territorio comunale di Beura Cardezza, è presente un'unica opera di presa delle acque destinate al consumo umano, localizzata in località Alpe Corte di Sopra (sorgente captata), così come indicato nell'Elab. GEO-5 "*Carta Geoidrologica*" (Tav. 4) e nell'Elab. GEO-9 "*Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica*" (Tav. 8), entrambi in scala 1: 10.000, in cui viene rappresentata la Fascia di rispetto di 200 m ai sensi del D.Lgs. n°152/2006.

In particolare, tale sorgente ricade al di fuori della porzione di territorio comunale rappresentata nelle Tavole di Piano (Tavv. 10A, 10B e 10C), che coprono la parte più occidentale del Comune di Beura Cardezza, coincidente con la piana alluvionale e la parte inferiore dell'esteso versante montuoso (così come risulta anche dall'elaborato GEO 9); pertanto, non può essere rappresentata sulle Tavole di Piano e si rimanda alle Tavole precedentemente citate per la sua individuazione.

Per tale opera di presa, vengono qui di seguito definite le aree di salvaguardia; tali aree possono essere modificate solo a seguito di indagini idrogeologiche specifiche, previa approvazione dalla Regione Piemonte - Settore Gestione delle Risorse Idriche, ai sensi del nuovo Regolamento Regionale, approvato con D.P.G.R. dell'11-12-2006 n. 15/R.

54.6.1 ZONA DI TUTELA ASSOLUTA

La zona di tutela assoluta (costituente l'immediata pertinenza delle captazioni), secondo il D.Lgs. n°152/2006 e s.m.i, è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a 10m (ove possibile); la zona deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche.

Nella zona di tutela assoluta viene esclusa qualsiasi attività salvo la gestione delle opere di presa.

54.6.2 ZONA DI RISPETTO

La zona di rispetto, nella quale sono vietate numerose attività o destinazioni, possibili fonti di inquinamento (specificate dal D.Lgs. n°152/2006 e s.m.i), deve avere un'estensione di raggio pari a 200 m (minimo stabilito dal suddetto decreto).

Si ricorda, infine, che in prossimità della stazione ferroviaria di Beura, è presente l'ex pozzo dell'acquedotto comunale (indicato negli Elaborati GEO8 e GEO9 "*Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica*" – Tav. 8, in scala 1: 10.000 e Tav. 9a, in scala 1: 2.000).

Per tale pozzo, la Regione Piemonte – Direzione Pianificazione delle Risorse Idriche, con Parere del 26/7/01 prot. 6840/24.03, aveva invitato l'Amministrazione Comunale ad eliminare il collegamento del suddetto pozzo dalla rete dell'acquedotto comunale mantenendo lo stesso per usi diversi da quello idropotabile (autorizzando comunque il Sindaco, in caso di emergenza idrica, a consentire l'uso temporaneo del pozzo, previo parere dell'ASL locale, accertate le condizioni di potabilità delle acque).

L'Amministrazione Comunale, con istanza del 06/08/2001, prot. 2458, ha quindi inoltrato domanda alla Provincia del V.C.O. – Servizio Ambiente, di "concessione preferenziale per la derivazione d'acqua sotterranea ad uso antincendio".

Per quanto sopra, l'ex pozzo dell'acquedotto comunale ha cessato l'uso idropotabile ed è stato ridefinito come pozzo per usi diversi (e così indicato nei suddetti Elaborati GEO8 e GEO9), con conseguente decadimento delle delimitazioni dettate sia dal D.P.R. 236/88, sia dal successivo D.lgs. 152/2006; pertanto, negli elaborati grafici non viene inserita la fascia di rispetto.

54.7 NORME DI CARATTERE GENERALE

Le disposizioni qui di seguito riportate hanno validità per l'intero territorio comunale.

1. I territori ricadenti entro le perimetrazioni indicate dalla Variante del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico "*Variante delle fasce fluviali del fiume Toce*", approvata con D.P.C.M. del 10-12-2004 sono soggetti ai disposti di cui agli artt. 29, 30, 31, 39 del Titolo II delle Norme di Attuazione del P.A.I.
2. A tutti i corsi d'acqua, stagionali o perenni, siano essi di proprietà pubblica o privata, devono essere applicate le seguenti disposizioni:
 - nelle fasce di rispetto prescritte nel precedente art. 9.5 "Fasce di rispetto dei corsi d'acqua", le utilizzazioni consentite sono esclusivamente quelle previste dal 3° comma dell'art. 27 - L.R. 56/77 e s.m.i. , e dal R.D. 523/1904, per tutti i corsi d'acqua iscritti al registro delle acque pubbliche, nonché a quelli appartenenti al demanio;
 - fanno parte degli allegati tecnici di P.R.G. le mappe catastali sulle quali, con doppia linea continua, sono distinti i corsi d'acqua demaniali assoggettati al R.D. 523/1904 ancorchè non iscritti all'elenco della acque pubbliche; qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, siano essi a cielo aperto o tombinati, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, le fasce di rispetto ai sensi del R.D. 523/1904 si applicano alla linea di drenaggio attiva, rimanendo di proprietà demaniale l'area abbandonata ai sensi e per gli effetti della L. 37/94 e dell'art. 32, comma 3, Titolo II delle N.d.A. del P.A.I. Tutti gli interventi di manutenzione idraulica dovranno avvenire nel rispetto della normativa di settore, tra cui si cita la L. 37/94 e la D.G.R. n° 44-5084 del 14/01/2002. In generale qualunque intervento sul reticolo idrografico demaniale sarà subordinato al parere vincolante dell'Autorità idraulica competente;
 - lungo i tratti tombinati del reticolo idrografico, localizzati in aree urbanizzate, assoggettati al R.D. 523/1904, si prevede una fascia di rispetto cautelativa di profondità non inferiore a 10 metri dall'opera, in ragione della pericolosità indotta dalla artificializzazione, volta a minimizzare l'incremento del carico antropico;
 - tranne che per i casi imposti dalla legge (ragioni di tutela della pubblica incolumità), è vietata la copertura dei corsi d'acqua mediante tubi o scatolari, anche se di ampia sezione, così come prescritto dall'art. 115 del D. Lgs. 152/2006 "Testo unico (Norme in materia ambientale)";
 - le opere di attraversamento stradale sui corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene", misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle verifiche per il calcolo delle portate di massima piena; in tali verifiche, le portate di massima piena, dovranno sempre essere maggiorate di una congrua aliquota per il trasporto solido. Le opere di attraversamento dei corsi d'acqua dovranno avere la larghezza strettamente necessaria per consentire il passaggio dell'infrastruttura viaria;
 - sono vietate opere che comportino variazioni nel corso o nel deflusso delle acque, restringimenti di sezioni e quant'altro possa comportare instabilità delle scarpate e delle sponde;
 - in nessun caso è ammessa l'occlusione, anche parziale, dei corsi d'acqua (comprese le zone di testata) tramite riporti vari;

- in ogni caso è vietata qualunque nuova edificazione (ivi comprese autorimesse, tettoie ecc.) al di sopra delle tratte d'alveo coperte o tombinate
3. Le opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque mireranno a:
- garantire sezioni di deflusso regolari e tali da consentire lo smaltimento di portate di massima piena, calcolate sulla base di eventi meteorici critici, con tempi di ritorno di 200 anni per il Rio Fieschi, per il T. Ogliana di Pozzolo, per il Rio di Cuzzego e per il Rio di Prata e di 100 anni per i corsi d'acqua minori (in ogni caso le sezioni dovranno assicurare il deflusso di contributi non inferiori a $15 \text{ m}^3/\text{s}/\text{km}^2$ di bacino);
 - assicurare la periodica manutenzione delle opere idrauliche e la pulizia degli alvei, prevedendo, in particolare, l'asportazione della vegetazione arborea ed arbustiva radicata in alveo e/o al piede delle sponde;
 - nel caso di corsi d'acqua arginati o dotati di opere idrauliche, deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;
 - non sono ammesse opere, ivi comprese le recinzioni, che impediscano l'accesso pedonale all'alveo e alle opere di difesa idraulica e che impediscano la percorribilità pedonale longitudinalmente all'alveo stesso;
 - non sono ammessi scarichi di rifiuti nell'alveo attuale dei corsi d'acqua (area interessata dalle portate di rive piene) e sulle fasce spondali dei corsi d'acqua (con riferimento ai settori compresi tra alveo attuale e gli orli di scarpata sovrastanti) e sui versanti, ivi compresi i materiali inerti provenienti da demolizioni e scavi e gli scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di orti e giardini;
 - eliminare le tratte d'alveo coperte o confinate, anche parzialmente, in manufatti tubolari e/o scatolari, di sezione chiaramente insufficiente.
4. Per quanto riguarda gli interventi di ampliamento o nuova edificazione (completamento) in aree medio-apicali delle conoidi classificate a rischio (Classi IIIB), i piani terreni dei fabbricati non dovranno presentare aperture (porte, finestre) sul lato rivolto verso l'apice della conoide stessa, ovvero nella direzione di possibili linee di esondazione. Per le tipologie di intervento, soggette all'attuazione di Piani di Riassetto Idrogeologico, lo studio di dettaglio, dovrà essere in linea con le migliori conoscenze in tema di flussi iperconcentrati e colate detritiche; gli interventi e le verifiche, dovranno fare riferimento al comportamento reologico di tali fenomeni.
5. In merito alla stabilità dei versanti, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:
- nelle zone acclivi, particolare attenzione dovrà essere posta nella regolazione delle acque superficiali, che andranno captate, regimate e convogliate negli impluvi naturali;
 - nelle zone acclivi caratterizzate da substrato roccioso subaffiorante, i manufatti dovranno essere impostati direttamente sulla roccia;
 - dovrà essere costantemente garantita la manutenzione dei muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti, ripristinando quelli che mostrano segni di ammaloramento e di instabilità.
 - in prossimità di settori con presenza del substrato roccioso, caratterizzati da condizioni di giacitura della scistosità potenzialmente sfavorevoli, così come riportate nell'Elab. Geo 8, si dovrà verificare la possibilità di effetti locali di instabilità a seguito di sollecitazione sismica;
 - in prossimità di settori con presenza di elementi morfologici rilevanti per possibili effetti di amplificazione sismica, così come riportati nell'Elab. Geo 8 (ad es.: valli strette ed

- incassate, orli di scarpata con altezza > 10.0 m ed inclinazione $>45^\circ$), si dovrà verificare la possibilità di fenomeni di amplificazione o di effetti locali di instabilità a seguito di sollecitazione sismica, fornendo le necessarie indicazioni tecniche per far fronte alle problematiche riscontrate, quali il mantenimento di una congrua distanza di sicurezza dall'elemento morfologico.
6. Per quanto attiene le aree di fondovalle, leggermente depresse morfologicamente o caratterizzate da scarso drenaggio, il ricorso alla riquotatura è ammesso solo ed esclusivamente se viene dimostrato che, in condizioni ordinarie e straordinarie (nell'eventualità di fenomeni di esondazione) tale operazione non costituisca aggravante e causa di maggiori danni per le aree limitrofe già edificate e non pregiudichi il deflusso delle eventuali acque di laminazione, verificando altresì l'incremento prodotto dell'altezza del deflusso.
 7. Per tutti gli interventi edilizi rientranti nella Normativa Sismica, in fase progettuale dovranno essere acquisiti gli aspetti topografici nonché gli elementi geologico – strutturali e gli aspetti idrogeologici legati alla soggiacenza della falda e gli aspetti tipografici di sito, ove possibile la profondità del substrato, la successione stratigrafica, la caratterizzazione delle coltri di copertura e l'eventuale presenza di terreni suscettibili di liquefazione, con le modalità e fino alle profondità richieste dall'Ordinanza P.C.M. n. 3274/2003, eventualmente verificando la stabilità dei pendii nei confronti dell'azione sismica. In particolare tutti i progetti di intervento o gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno verificare e dettagliare alla scala di interesse le informazioni contenute negli elaborati geologici, significative per la risposta sismica del sito, con particolare riferimento all'Elab. Geo 8 – Tav. 7 “Carta della suscettibilità alle amplificazioni sismiche (scala 1:10000) adeguando di conseguenza il modello geologico e geotecnico del suolo. Sui terreni di riporto, non dotati di caratteristiche granulometriche e geotecniche adeguate, sarà sempre vietata la posa delle opere di fondazione degli edifici, ricorrendo, in tal caso, alla bonifica dei terreni di fondazione, oppure adottando opere di fondazione profonde (pali); in presenza di coltri di copertura con caratteristiche geotecniche scadenti, si dovrà procedere all'esecuzione di studi di dettaglio per la definizione del profilo di velocità delle onde di taglio (V_{S30}) e dei possibili fenomeni di amplificazione sismica locale, allo scopo di ricorrere a soluzioni adeguate nella scelta delle opere fondali.
 8. In corrispondenza della zona di transizione tra la base del versante montuoso e la piana alluvionale, è presente una fascia con probabili spessori dei depositi di copertura, compresi tra 3.0 m e 20.0 m (range della categoria di suolo di tipo E). All'interno di tale fascia, di larghezza pari a 15.0 m dal piede del versante, per tutti gli interventi edilizi rientranti nella Normativa Sismica, oltre alle prescrizioni di cui al precedente art. 7, si dovrà verificare la possibilità di fenomeni di amplificazione sismica per “effetti bordo”.
 9. Nelle fasi previste dall'art. 15 della L.R. 56/77, in tutte le aree interessate da fenomeni di dissesto, così come sono definiti dall'art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI, il Comune sarà tenuto ad informare il soggetto attuatore delle previsioni urbanistiche, sulle limitazioni di cui al precedente articolo, facendo sottoscrivere allo stesso soggetto attuatore un atto liberatorio, così come prescritto dal 7° comma dell'art. 18 delle Norme del PAI.
 10. Per ogni tipo di costruzione sul territorio comunale vigono le norme di cui al D.M. 14.01.2008 Testo Unico “*Norme Tecniche per le Costruzioni*” alle quali fare riferimento per gli elaborati di progetto.
 11. Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico vigono le norme di cui alla L.R. 45/89 “*Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici*” così come modificate dalla L.R. 4/09 e dalla L.R. 30/09.

Articolo 55 – INDIRIZZI E CRITERI DI CUI ALL' ART. 3 DELLA L.R. 28/99 COSI' COME APPROVATI NELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE DEL 29.10.1999 N.563-13414 E S.M.I..

55.1 - RICONOSCIMENTO DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO E RICONOSCIMENTI GRAFICI.

Ai sensi e per effetti del D.lgs. 114/98, della L.R. 28/99, della D.C.R. n. 563-13414 e della DCR 59-10831 del 24/03/06, si riconoscono i seguenti addensamenti e localizzazioni come perimetrare nella tavola di piano, in scala 1: 2000, allegata:

- Addensamento A1 – Beura

55.2 - TABELLA DELLA COMPATIBILITÀ TERRITORIALE DELLO SVILUPPO.

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della L.R. 28/99, della D.C.R. n.563-13414 e della DCR 59-10831 del 24/03/06, si definisce come vincolante – fatta salva ogni successiva modifica – la tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'art.17 del DCR n. 563-13414 e s.m.i..

55.3 - AREE DA DESTINARE A PARCHEGGIO PUBBLICO E PRIVATO FUNZIONALI AGLI IMPIANTI COMMERCIALI.

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della L.R. 28/99, della D.C.R. n.563-13414 e della DCR 59-10831 del 24/03/06, si conferma che le aree da destinare a parcheggio pubblico e privato funzionali agli impianti commerciali nell'ambito di ciascuna zona di insediamento commerciale sono individuate e normate ai sensi dell'art.25 del D.C.R. n.563-13414.

55.4 - DESTINAZIONI D'USO.

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della L.R. 28/99 e della D.C.R. n.563-13414 articolo 24, a parziale integrazione di quanto previsto dal P.R.G., si prevede che l'individuazione della destinazione d'uso commerciale deve avvenire in sintonia con gli articoli 12, 13, 14 e 16 della deliberazione del Consiglio Regionale già citata.

Coerentemente con i disposti della tabella di cui all'art. 8 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 e s.m.i., sul territorio di Beura Cardezza, conseguentemente all'individuazione dell'addensamento A1, sarà possibile attivare:

- Esercizi di vicinato fino a 150 mq di superficie di vendita
- Medie strutture di vendita alimentari e miste fino a 900 mq
- Medi centri commerciali fino a 1500 mq

Per quanto non espressamente normato dalle presenti, si faccia riferimento ai disposti della D.C.R. n.563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i. e della DCR 59-10831 del 24/03/06 e s.m.i.,

Articolo 56 – Z.P.S. DEL TOCE

Nelle tavole di P.R.G.C. 10 b “Uso del Suolo e Vincoli – fraz. Cardezza” e 10b “Uso del Suolo e Vincoli – fraz. Cuzzego” è stata rappresentata la ZPS del Toce IT1140017.

Tutti gli interventi che possono avere un incidenza sugli habitat e gli ecosistemi tutelati dovranno essere sottoposti alla fase di screening della procedura di Valutazione d’Incidenza ai sensi dell’art. 43 della L.R. 19/2009.