

Regione Piemonte
Comune di

Provincia di Cuneo

SANTO STEFANO BELBO



VARIANTE PARZIALE N. 13

(art. 17, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i.)

PROGETTO DEFINITIVO

elaborato:

AL. 15 NORME DI ATTUAZIONE - TESTO INTEGRATO

committente:

COMUNE DI SANTO STEFANO BELBO

Inquadramento territoriale
REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
A.S.L. CN2

progettista:

dott. Giorgio Scazzino - Urbanista
Via Matteotti n.2 - 12073 Ceva (CN)

UNIONE MONTANA
ALTA LANGA

aggiornamento cartografia	atti amministrativi	n. delibera	adozione	esecutività	pubblicazione
	progetto preliminare				
	controdeduzioni				
	progetto definitivo				

NOTA BENE:

Il testo costituisce la sintesi coordinata delle Varianti ad oggi vigenti, intervenute a partire dell'approvazione del PRG originario.

P.R.G.C attualmente vigente approvato con D.G.R n° 67/771 del 15/10/1985 cui sono seguite:

- 2° Variante Strutturale - 1998 approvata con D.G.R. n. 4-3122 in data 04/06/2001
- 3° Variante Strutturale - 2000 approvata con D.G.R. n. 4-1840 in data 28/12/2000
- 1° Variante Parziale - 2000 approvata con D.C.C. n. 8 in data 20/04/2001
- 2° Variante Parziale - 2000 approvata con D.C.C. n. 9 in data 20/04/2001
- 3° Variante Parziale - 2001 approvata con D.C.C. n. 28 in data 20/9/2001
- 4° Variante Strutturale - 2001 approvata con D.G.R. n. 3-4064 in data 08/10/2001
- 5° Variante Strutturale - 2000 approvata con D.G.R. n. 29-13000 del 12/7/2004
- Modifiche al P.R.G.C ex art. 17, comma 8, L.R. 56/77 - D.C.C. n. 24 in data 29/11/2004
- Modifiche al P.R.G.C - 2002 ex art. 17, comma 8, L.R. 56/77 - D.C.C. n. 28 in data 06/06/2002
- 4° Variante Parziale - 2003 approvata con D.C.C. n. 32 in data 1/12/2003
- 5° Variante Parziale - 2003 approvata con D.C.C. n. 33 in data 1/12/2003
- 6° Variante Parziale - 2005 approvata con D.C.C. n. 6 in data 13/03/2006
- 7° Variante Parziale - 2007 approvata con D.C.C. n. 35 del 24/09/2007
- 8° Variante Parziale - 2008 approvata con D.C.C. n. 12 del 21/04/2008
- 6° Variante Strutturale - 2003 di adeguamento al PAI approvata con D.G.R. n. 6-1515 del 18/2/2011
- 7° Variante Strutturale - 2006 approvata con D.G.R. 14-889 del 4/06/2008
- 9° Variante Parziale - 2010 approvata con D.C.C. n. 36 del 15/12/2010
- 10° Variante Parziale - 2012 approvata con D.C.C. n. 9 del 11/03/2013
- 8° Variante Strutturale - approvata con D.C.C. n. 9 del 22/03/2016
- Variante ex art. 17bis, comma 4, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 26 del 04/10/2017
- Modifiche al P.R.G.C ex art. 17, comma 12, L.R. 56/77 approvate con D.C.C. n. 12 in data 8/6/2018
- 11° Variante Parziale - approvata con D.C.C. n. 31 in data 28/11/2019
- Modifiche al P.R.G.C ex art. 17, comma 12, L.R. 56/77 approvate con D.C.C. n. 42 del 20/12/2019
- 12° Variante Parziale – approvata con D.C.C. n. 1 in data 26/02/2020.

INDICE

PARTE PRIMA - NORME GENERALI

- ART.1** ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI P.R.G.
ART. 1/bis ESTENSIONI E CONTENUTI DEL PRG.
ART. 2 VALIDITA' DEL PRG
ART. 3 PRINCIPALI TIPI D'INTERVENTO PREVISTI
ART. 4 ATTUAZIONE DEL PRG
ART. 5 PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE
ART. 6 CONTENUTO DEL PROGRAMMA DI ATTUAZIONE
ART. 7 CONTENUTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
ART. 8 ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
ART. 9 FORMAZIONE, APPROVAZIONE ED EFFICACIA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
ART. 10 PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
ART. 11 PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
ART. 12 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO E PIANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA
ART. 13 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO
ART. 14 CONTENUTO DELLE CONVENZIONI RELATIVE AI PIANI ESECUTIVI
ART. 15 COMPARTI DI INTERVENTO E DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA ESPROPRIO ED UTILIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI ESPROPRIATI
ART. 16 PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE
ART. 17 INTERVENTI SOGGETTI A TITOLO ABILITATIVO
ART.18 CONTENUTO ED ELABORATI ALLEGATI ALLA DOMANDA DI TITOLO ABILITATIVO
ART. 19 CARATTERISTICHE E VALIDITA' DEL TITOLO ABILITATIVO
ART. 20 POTERI SOSTITUTIVI IN CASO DI MANCATO RILASCIO DI TITOLO ABILITATIVO
ART. 21 OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
ART. 22 DEFINIZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DELLE ALIQUOTE DEI COSTI DI COSTRUZIONE. ADEMPIMENTI COMUNALI
ART. 23 INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE (stralciato)
ART. 24 AGIBILITA' DELLE COSTRUZIONI
ART. 25 VIGILANZA E SANZIONI
ART. 26 CONTROLLO PARTECIPATIVO
ART. 27 SOSPENSIONE DI ATTIVITA' COMPIUTE CON INOSSERVANZA DI NORME E PRESCRIZIONI
ART. 28 ATTUAZIONE DEL DIVIETO DI OPERE
ART. 29 OPERE PUBBLICHE E DI URBANIZZAZIONE – DEROGHE
ART. 29/bis VINCOLI GEOLOGICO - TECNICI

PARTE SECONDA - NORME ESECUTIVE

- ART. 30** APERTURA DI NUOVE STRADE
ART. 31 CARATTERISTICHE DELLE STRADE COMUNALI, PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO
ART. 32 STRADE PRIVATE, VICINALI E CONSORTILI
ART. 33 LE RECINZIONI
ART. 34 FASCE E ZONE DI RISPETTO

- ART. 35** SPONDE DEI CORSI D'ACQUA
- ART. 36** ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E ZONE BOSCOSE
- ART. 37** INTERVENTI EDILIZI - DESTINAZIONI AMMESSE
- ART. 38** CARATTERISTICHE DI AREA DEL TERRITORIO COMUNALE
- ART. 39** AREE D'INTERESSE STORICO OD AMBIENTALE
- ART. 39 BIS** AREE TURISTICO - RICETTIVE IN AMBITI D'INTERESSE STORICO E AMBIENTALE
- ART. 39 TER** AREE DI TUTELA PAESISTICO AMBIENTALE
- ART. 39 QUATER** AREE DEI PAESAGGI VITIVINICOLI TIPICI DEL PIEMONTE PER LA CANDIDATURA UNESCO
- ART. 40** AREE RESIDENZIALI SATURE DI VECCHIO IMPIANTO
- ART. 41** AREE RESIDENZIALI SATURE DI RECENTE EDIFICAZIONE
- ART. 42** AREE CON INTERVENTO FINO ALLA SOLA MANUTENZIONE E RESTAURO CON CONSERVAZIONE DEL VERDE PRIVATO
- ART. 43** AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
- ART. 44** D1 IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI SOGGETTI A RILOCALIZZAZIONE IN QUANTO UBICATI IN AREE AD ELEVATA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA
- ART. 44 BIS** D2 - IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFIGURATI IN ZONA IMPROPRIA PER DESTINAZIONE D'USO E NON INSERITI TIPOLOGICAMENTE NEL TESSUTO EDILIZIO DI P. R.G.C.
- ART. 44 TER** D3 - IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI NON NOCIVI O MOLESTI CONFIGURATI IN ZONA IMPROPRIA PER DESTINAZIONE D'USO
- ART. 44 QUATER** D4 - IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI ED AMBITI DI RIORDINO E DI COMPLETAMENTO INFRASTRUTTURALE DA ATTREZZARE
- ART. 44 QUINQUES** D5 - NUOVI AMBITI PRODUTTIVI
- ART. 44 SEPTIES** D8 AMBITO DI RILOCALIZZAZIONE ATTIVITA' DI AUTO - DEMOLIZIONE ESISTENTE
- ART. 44 OPTIES** D9 AMBITO RESIDENZIALE CON ANNESSE ATTIVITA' ARTIGIANALI NON NOCIVE O MOLESTE
- ART. 46** AREE AGRICOLE
- ART. 46 BIS** AREE AGRICOLE DI TUTELA DEI CENTRI ABITATI
- ART. 47** AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ESISTENTI ED IN PROGETTO
- ART. 48** AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI ESISTENTI E DI PROGETTO
- ART. 49** AREE PER CAVE E TORBIERE
- ART. 50** AREE PER DISCARICHE E IMPIANTI A RISCHIO
- ART. 51** AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON PERMESSO DI COSTRUIRE SINGOLO O CON PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
- ART. 52** AREE RESIDENZIALI SOGGETTE A PIANO DI RECUPERO
- ART. 53** AREE RESIDENZIALI SOGGETTE A PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE
- ART. 54** AREE RESIDENZIALI SOGGETTE A CONVENZIONE OBBLIGATORIA EX ART. 136 D.P.R. n. 380/2001
- ART. 55** AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CON PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO
- ART. 55 BIS** AMBITI DI INTERVENTO COMPLESSO SOGGETTI A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO
- ART. 56** AREE SOGGETTE A PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
- ART. 57** DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R.12.11.1999,

N° 28 E S.M.I. E DELL'ALLEGATO "A" ALLA DCR N° 563-13414 DEL 29.10.1999 "INDIRIZZI GENERALI E CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA IN ATTUAZIONE DEL D.LGS 31.03.1998 114I98" MODIFICATO DALL'ALLEGATO "A" ALLA DCR N° 347-42514 DEL 23.12.2003 ED ULTERIORMENTE MODIFICATO DALLA DCR N° 59-10831 DEL 24.03.2006

ART. 58 NORME TRANSITORIE

PARTE TERZA – NORME AMBIENTALI

ART. 59 QUALIFICAZIONE ENERGETICO–AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

ART. 60 MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

ALLEGATI - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – DEFINIZIONI

- 1- SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)
- 2- SUPERFICIE CATASTALE DI PROPRIETA' (SCP)
- 3- SUPERFICIE FONDIARIA
- 4- INDICE DI CUBATURA TERRITORIALE (IT)
- 5- INDICE DI CUBATURA FONDIARIA (IF)
- 6- INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT)
- 7- INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)
- 8- RAPPORTO DI COPERTURA (RC)
- 8bis INDICE DI PERMEABILITA' (Ip)
- 9- SUPERFICIE COPERTA (SC)
- 10- SUPERFICIE UTILE (S.U.)
- 11- VOLUME
- 12- ALTEZZA
- 13 DISTANZA
- 14 TIPOLOGIE EDILIZIE: DEFINIZIONI

NORME FINALI - RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI

Tabella "A" - Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4° lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., - In attuazione dell'Allegato "A" della D.G.R. 22-2974 del 29/02/2016 e s.m.i.

NOTA: Le norme inserite con la Variante parziale n. 13 sono riportate in **grassetto**, quelle stralciate in **barrate**.

PARTE PRIMA - NORME GENERALI

ART.1 ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI P.R.G.

Sono elementi costitutivi e prescrittivi del Piano i seguenti atti:

a) le presenti Norme di Attuazione che sono integrate dall'Allegato 1: 'Criteri di salvaguardia ambientale e paesistica'.

b) le seguenti tavole di progetto:

- P0 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE scala 1:25000
- P1 - SVILUPPO DEL P.R.G.C. RELATIVO A TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE scala 1:5000
- P2.1 - SVILUPPO DELLE AREE URBANIZZATE DEL CONCENTRICO scala 1:2000
- P2.2 - SVILUPPO DELLE AREE URBANIZZATE - Fraz. VALDIVILLA scala 1:2000
- P3 - SVILUPPO DELLE AREE DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE, RESIDENZIALI SATURE DI VECCHIO IMPIANTO scala 1:1000
- P4.1 - PROGETTO INGRANDIMENTO (AREA D2f) scala 1:500
- P4.2 - PERMEABILITA' E TIPOLOGIE EDILIZIE scala 1:500
- P5.1 - SVILUPPO DEL PRGC RELATIVO ALLE AREE URBANIZZATE DEL CONCENTRICO SOVRAPPOSTO ALLA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'USO URBANISTICO SCALA 1:2000
- P5.2 - SVILUPPO DEL PRGC RELATIVO A TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE SOVRAPPOSTO ALLA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'USO URBANISTICO SCALA 1:5000
- PT.1 - TABELLA RIASSUNTIVA PREVISIONI DI P.R.G.C.
- PT.2 - TABELLA RIASSUNTIVA DELLE NORME PER LE AREE IN ESPANSIONE.

c) gli elaborati geologico - tecnici

- 5a) Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico in scala 1:10000
- 5b) Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico in scala 1:5000
- 5c) Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico in scala 1:2000
- Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica.

d) Controdeduzioni alle osservazioni cui è allagata la tavola 'Localizzazione delle osservazioni al Progetto Preliminare' in scala 1:5000

Sono elementi descrittivi e giustificativi del Piano:

a) gli elaborati di analisi

b) la Relazione illustrativa

c) gli elaborati geologico - tecnici di verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica del P.R.G. al piano per l'assetto idrogeologico (art. 18 N. d. A. P.A.I. - D.P.C.M. 24.5.01 - D.G.R. 31-3749/01 - D.G.R. 45-6656/02) costituiti da:

indagini pericolosità idraulica

- Relazione idraulica del 8/09/2003
- Verifiche idrauliche del 8/09/2003
- Documentazione fotografica del 8/09/2003

- Relazione tecnica integrativa del 13.06.2003: studio idraulico settembre 2003 – integrazioni rilievo febbraio 200-5 integrazione rilievo maggio 2005 e giugno 2005
- Relazione tecnica integrativa sponda destra Belbo confluenza torrente Tinella rilievo ottobre 2006 del 28/11/2006
- Relazione tecnica integrativa Torrente Tinella e Rio Vogliere scenario idraulico 2006/2007 del 16/02/2006
- tav. 1A: Carta pericolosità idraulica
- tav. 1B: Carta pericolosità idraulica, indagine geologico-tecnica
- Relazione tecnica
- Norme geologiche di attuazione
- 1) Carta dell'acclività
- 2) Carta geolitologica
- 3) Carta geomorfologica e dei dissesti
- 4) Carta dei dissesti in atto e quiescenti

d) il Rapporto ambientale ai sensi del Dlgs.152/06 che è integrato dalla Relazione di compatibilità acustica.

ART. 1/BIS ESTENSIONI E CONTENUTI DEL PRG

1. Il presente PRG, a norma della legge 1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni, è esteso a tutto il territorio comunale.
2. Esso determina, sulla base delle rilevazioni e delle analisi che di esso fanno parte integrante:
 - a) la divisione del territorio comunale in aree d'intervento ai sensi della legge regionale n. 56 del 5/12/77 e successive integrazioni e modifiche,
 - b) le aree a destinazione speciale,
 - c) il sistema delle infrastrutture di trasporto e di urbanizzazione e le fasce di rispetto ad esse pertinenti,
 - d) i vincoli speciali di varia natura,
 - e) i tipi e le modalità degli interventi ammessi nelle varie zone.

ART. 2 VALIDITA' DEL PRG

1. Il PRG è commisurato al fabbisogno abitativo e di servizi sociali per i prossimi 5 anni secondo i dettami dell'art. 82 della L.R. n° 56 del 5/12/77 ed è inoltre soggetto a revisione in occasione dell'approvazione del Piano Territoriale. Esso mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive varianti parziali o generali.
2. Alle varianti che si rendessero necessarie si applicano le norme e le procedure dell'art.17 della legge regionale 56 del 05/12/77.
3. Le prescrizioni del PRG sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietà o utenti degli immobili.
4. Dalla data di adozione del Progetto Preliminare del PRG e successivamente da quella relativa al PRG definitivo, si applicano le rispettive misure di salvaguardia.

ART. 3 PRINCIPALI TIPI D'INTERVENTO PREVISTI

All'interno del PRG sono previsti, a norma dell'art. 13 della L.R.n° 56 del 5/12/77, i seguenti tipi d'intervento :

- 1) conservazione d'immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria
- 2) restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente
- 3) ristrutturazione edilizia
- 4) ristrutturazione urbanistica
- 5) completamento
- 6) nuovo impianto

Eventuali altri tipi d'intervento ammessi dalla Legislazione vigente potranno essere previsti in sede di variante o revisione del presente PRG.

Tutti gli interventi che seguono dovranno attenersi ai disposti del Piano del Colore e dell'arredo urbano, di cui al seguente art.39, all'interno delle aree individuate dello stesso.

La progettazione e l'esecuzione degli interventi dovrà rispettare le prescrizioni e le indicazioni che seguono e attenersi ai 'Criteri di salvaguardia ambientale e paesistica' di cui all'Allegato 1 delle presenti NTA.

In relazione ai disposti normativi in vigore per il contenimento dei consumi di energia e per l'uso di fonti energetiche rinnovabili, gli interventi di nuova costruzione e quelli sul patrimonio edilizio esistente dovranno attenersi alle puntuali indicazioni di detti disposti in funzione della tipologia di intervento applicata.

Gli interventi sopra elencati sono così definiti:

1- MANUTENZIONE ORDINARIA

Le opere di riparazione rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o dall'organismo edilizio.

Più precisamente sono opere di manutenzione ordinaria:

- riparazioni di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazione esterne;
- riparazione di intonaci esterni, colorazione esterna verniciatura degli infissi.

Sono inoltre manutenzione ordinaria:

- riparazione e sostituzione di infissi, pavimenti, intonaci e rivestimenti interni;
- riparazioni e ammodernamento di impianti per servizi igienici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo dei locali o la demolizione e sostituzione anche parziale di elementi strutturali.

2- MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico sanitari, e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. Più precisamente sono opere di manutenzione straordinaria:

- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne;
- integrazione dei servizi igienici e impianti tecnici;
- rifacimento e sostituzione di elementi architettonici esterni (inferriate, ringhiere, cornicioni, zoccolature, infissi ecc.);
- demolizione e costruzione di tramezzi interni;

- sostituzione delle strutture orizzontali (volte e solai) senza alterazioni di quota;
- sostituzione delle coperture senza modifiche alle altezze in gronda e dei colmi, della dimensione della posizione e della pendenza delle falde.

3- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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 e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
- l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio;
- il cambiamento di destinazione d'uso nei limiti autorizzati dal PRG, anche in assenza d'interventi murari.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono inoltre conseguire

- a) l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico di pertinenza attraverso adeguate sistemazioni;
- b) il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica volumetrica né del tipo di copertura.

4- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono:

- 1) il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
- 2) l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

Più precisamente sono opere di ristrutturazione edilizia:

- 3) il cambiamento di destinazione d'uso nei limiti autorizzati dal PRG anche se non accompagnato dall'intervento edilizio;
- 4) l'eliminazione o la sostituzione, con elementi aventi diverse caratteristiche, di parti architettoniche e strutturali (balconi, scale, aperture serramenti, muri perimetrali, orizzontamenti, coperture, ecc.);
- 5) la modifica delle quote degli orizzontamenti, ivi incluso il tetto, per il risanamento dei locali e il conseguimento delle altezze minime abitabili, entro i limiti di altezza e per il numero di piani individuati per ciascun intervento;
- 6) modeste modifiche della proiezione planimetrica conseguente a nuovi allineamenti esplicitamente previsti dal PRG o richiesti dal Sindaco in sede di rilascio del titolo abilitativo;
- 7) modeste modifiche della proiezione planimetrica per il miglioramento delle condizioni igieniche e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, effettuate senza aumento del volume complessivo dell'edificio e senza modifiche degli allineamenti stradali;
- 8) la demolizione di edifici o parti di essi gravemente compromessi dal punto di vista statico o fatiscenti e la ricostruzione dei medesimi senza aumento di cubatura senza modifiche della proiezione planimetrica salvo quanto concesso dalle norme precedenti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia non consentono aumenti di volume, salvo specifiche diverse indicazioni di Piano.

In ogni caso l'aspetto dell'edificio e le caratteristiche dei singoli componenti saranno soggetti alle norme di tutela dell'ambiente previste per le varie aree.

Nelle 'aree di interesse storico-ambientale' (art 39), nelle 'aree residenziali sature di vecchio impianto' (art 40), nelle 'aree turistico ricettive in ambiti di interesse storico e ambientale' (art 39bis) e nel caso di beni soggetti a vincolo ai sensi dell'art.136 del Dlgs42/04, la ristrutturazione edilizia non prevederà la demolizione e successiva fedele ricostruzione ammessa ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera d) del DPR 380/2001.

5- RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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 lati degli isolati e della rete stradale.

Più precisamente s'intendono come interventi rivolti alla completa demolizione e ricostruzione dell'edificio con area, volume e posizione diversa da quelle precedenti e con modificazione degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi, salvo che nelle aree nelle quali il PRG precisa i contenuti di cui ai punti 2-3-4 dell'art 38 della legge urbanistica regionale vale a dire:

- l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici, con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti d'interesse generale;
- la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità d'intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni plani volumetriche.

6- INTERVENTI DI COMPLETAMENTO

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni del territorio già parzialmente edificate, disciplinati con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

In particolare sono interventi di completamento:

- l'utilizzazione edilizia delle aree di completamento, definite come aree intercluse o comunque come aree totalmente urbanizzate;
- l'edificazione su lotti parzialmente utilizzati di nuovi edifici o di ampliamenti di quelli esistenti rispondenti alla normativa di area fino all'esaurimento della capacità insediativa prevista per ciascuna unità catastale.

7- NUOVO IMPIANTO

Gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate disciplinati con appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche tipologiche.

Gli interventi di nuovo impianto sono realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi, salvo nelle specifiche aree dove il PRG precisa i contenuti di cui ai punti 2-3-4 dell'art. 38 della legge regionale n. 56 del 5/12/77, analogamente a quanto previsto per la ristrutturazione urbanistica.

ART. 4 ATTUAZIONE DEL PRG

1. Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dal PRG, nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati a titolo abilitativo, secondo le norme di cui alle leggi statali n. 10 del 28/1/77, n. 457 del 5/8/78, alla legge regionale n. 56 del 5/12/77, ed alle altre norme statali o regionali in merito.

2- Il PRG definisce le aree in cui è ammesso l'intervento diretto e quelle in cui il titolo abilitativo è subordinato alla formazione ed approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

3- Ove non definite dal PRG le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi, sono delimitate in sede di formazione del PPA ai sensi dell'art. n°34 e seguenti della legge 56/77 o con specifiche deliberazioni consiliari senza che queste delimitazioni costituiscono variante al PRG.

4- Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

1) i piani particolareggiati, di cui agli articoli 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942 n° 1150 successive modificazioni e all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971 n° 865;

2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962 n° 167.e successive modificazioni;

3) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui all'art.43, 44, 45 della legge regionale 56 del 5/12/77;

4) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art.47 della legge regionale n° 56 del 5/12/77;

5) i piani di recupero di cui all'art. 28 e seguenti della legge 457 del 5/8/78 ed all'art.41 bis della L.R. 56 del 5/12/77.

5- Per la formazione di detti strumenti si applicano le norme delle leggi relative e successive modificazioni riportate nelle presenti Norme.

ART. 5 PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

1- Il Comune, singolo o riunito in Consorzio, salvo i casi di esonero previsti dall'art. 36 della legge regionale 56/77 e successive modificazioni è tenuto ad adottare un programma pluriennale di attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale vigente, della durata non inferiore a tre e non superiore a cinque anni, in cui sono comprese, in un unico atto amministrativo, le aree e le zone incluse o meno in strumenti urbanistici esecutivi nelle quali debbono realizzarsi, anche a mezzo di comparti, le previsioni di detti strumenti e le relative urbanizzazioni.

2- Il programma di attuazione è formato dal Comune o dal consorzio di Comuni in riferimento al fabbisogno di infrastrutture, di attrezzature sociali, di insediamenti produttivi, di residenze, tenendo conto della presumibile disponibilità di risorse pubbliche e private.

3- Il rilascio del titolo abilitativo, è subordinato all'approvazione del Programma di Attuazione, ad eccezione dei casi di cui al 'Testo unico per l'edilizia'- *D.P.R. n. 380 del 2001* e dell'art. 33 L.R.56/77.

4- Il rilascio del titolo abilitativo non è subordinato all'inclusione dell'intervento nel Programma di Attuazione, sempre che non in contrasto con le prescrizioni di Piano regolatore generale e previo versamento dei contributi di cui all'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977 n°10, nei seguenti casi:

a) modifiche interne necessarie per l'efficienza degli impianti produttivi, industriali, artigianali ed agricoli;

b) ampliamenti, fino al 50% della superficie coperta, di edifici destinati ad attività produttive, purché non nocive o moleste, che abbiano una superficie utile coperta non superiore a 1.000 mq. ed ampliamenti comunque non superiori a 500 mq. per le attività produttive di maggior dimensione;

c) variazioni delle destinazioni d'uso di edifici esistenti, autorizzate dal Piano Regolatore Generale;

d) modesti ampliamenti delle abitazioni, limitatamente a i volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari e al miglioramento funzionale delle stesse non eccedenti il 20% della superficie utile esistente; 25 mq. di superficie utile sono comunque consentiti.

ART. 6 CONTENUTO DEL PROGRAMMA DI ATTUAZIONE

1- Il Programma di Attuazione, sulla base della valutazione dei fabbisogni pregressi e previsti da soddisfare e delle risorse disponibili, accertati anche mediante consultazione con le parti interessate, indica:

- 1) le aree e le zone in cui si intende procedere all'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale, sia mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata da formare o già formati e vigenti, in tutto o in parte ancora da attuare, sia mediante il rilascio di singolo titolo abilitativo;
- 2) le infrastrutture di carattere urbano ed intercomunale e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare;
- 3) gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione nei tessuti urbani esistenti, con particolare riguardo ai centri storici, che non rispondano ai requisiti richiesti per il titolo abilitativo gratuito ai sensi dell'articolo 9, lettera b), della legge 28 gennaio 1977 n°10, o che siano compresi nel perimetro di un piano di recupero o, più in generale di uno strumento urbanistico esecutivo;
- 4) la previsione degli investimenti, con il loro riparto fra pubblici e privati;
- 5) i termini entro cui i proprietari, o aventi titolo, singolarmente o riuniti in consorzio, devono presentare la domanda di titolo abilitativo, fatto salvo il disposto di cui al successivo articolo 10.

In particolare, per quanto concerne il punto del presente comma, il Programma di Attuazione evidenzia:

- a) le aree comprese o da comprendere nel Piano di zona per l'edilizia economica e popolare, ai sensi della legge 18 aprile 1962, n°167, e successive modifiche e integrazioni, ai fini del rispetto delle proporzioni, stabilite ai sensi dell'articolo 2 della legge 28 gennaio 1977 n°10, in rapporto all'attività edilizia privata; gli interventi di edilizia convenzionata ai sensi del 'Testo unico per l'edilizia' - D.P.R. n. 380 del 2001, ricadenti su aree individuate dal PRG per interventi di completamento di cui alla lettera f) del 2 comma dell'art. 13 della L.R.56, possono essere computati ai fini delle proporzioni di cui al presente comma in misura non superiore al 10% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato, purché le relative convenzioni prescrivano una congrua quota, preliminarmente determinata dal Comune, di alloggi in locazione per un periodo non inferiore ai 20 anni. Nei Comuni con popolazione inferiore ai 20.000 abitanti detta percentuale può essere aumentata fino al 20%;
- b) le aree destinate ad impianti produttivi, da espropriare e da urbanizzare, ai sensi dell'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n°865;
- c) le parti di territorio, oggetto di piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata già formati e vigenti, ma non ancora del tutto attuati, di cui il Programma di Attuazione prevede la realizzazione nel periodo di validità del programma stesso, e quelle da sottoporre a piani esecutivi, con indicata la porzione da attuare nel periodo di validità del programma;
- d) le eventuali aree con insediamenti produttivi da sottoporre alla disciplina di cui all'art. 53 della legge regionale n.56 del 1977 e indicando le aree interne ed esterne al Comune di possibile rilocalizzazione;
- e) la eventuale delimitazione dei comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica e edilizia ai sensi dei successivi articoli 13 e 15;
- f) le aree, gli edifici e le opere per cui è ammesso l'intervento diretto con singolo titolo abilitativo;
- g) le aree destinate alle attrezzature commerciali e gli interventi da attuare sulla rete commerciale esistente;
- h) le aree destinate ad attrezzature commerciali da attuare nel periodo di validità del programma.

2-Nel caso di Programmi di Attuazione Intercomunali, formati da più Comuni, riuniti in Consorzio, le

aree, gli interventi e le infrastrutture, di cui ai commi precedenti, sono determinati considerando globalmente fabbisogni e risorse dei Comuni che fanno parte del Consorzio. In particolare, nella formazione del Programma di Attuazione Intercomunale, deve essere complessivamente osservata la proporzione tra aree destinate ad edilizia economica e popolare e aree riservate ad attività di edilizia privata, stabilita ai sensi dell'articolo 2 della legge 28 gennaio 1977 n.10 . Non è obbligatorio il rispetto della proporzione suddetta per i singoli Comuni.

ART. 7 CONTENUTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il piano particolareggiato contiene:

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, opere ed impianti di interesse generale;
- 3) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità di intervento con l'individuazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 4) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planovolumetriche;
- 5) l'individuazione degli immobili o di parte dei medesimi, da espropriare, o da sottoporre a occupazione temporanea, al fine di realizzare interventi di risanamento o di consolidamento;
- 6) i termini di attuazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità.

ART. 8 ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il piano esecutivo è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del Piano Regolatore Generale, con riferimento all'area interessata dal piano particolareggiato, corredata dei seguenti allegati:
 - le analisi e le ricerche svolte;
 - la specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
 - la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dalla acquisizione ed urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune e di privati;
 - i tempi previsti per l'attuazione, con indicazioni delle relative priorità;
 - la scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello fornito dalla Regione.
- 2) la planimetria delle previsioni del Piano Regolatore Generale relative al territorio oggetto del Piano particolareggiato, estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;
- 3) la planimetria del Piano Particolareggiato, disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote plano-altimetriche, contenente i seguenti elementi:
 - le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltrechè delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
 - gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
 - le aree destinate all'edificazione o alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
 - l'eventuale delimitazione di comparti edificatori.
- 4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
- 5) l'eventuale progetto planivolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata e

con indicazione delle tipologie edilizie;

6) gli elementi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano particolareggiato, con indicazione di quelle soggette ad esproprio;

7) le norme specifiche di attuazione del piano particolareggiato;

8) la planimetria di piano particolareggiato ridotta alla scala delle tavole di Piano Regolatore Generale, al fine di verificare l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.

ART. 9 FORMAZIONE, APPROVAZIONE ED EFFICACIA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1- Il piano particolareggiato, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale, è depositato presso la Segreteria e pubblicato per estratto all'albo pretorio del comune per 30 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni nel pubblico interesse alle quali il Comune controdeduce, apportando eventuali modifiche al piano.

2- Il piano è immediatamente inoltrato al Comitato comprensoriale, unitamente alla deliberazione contenente le controdeduzioni del Comune sulle osservazioni presentate e dal Comitato stesso inviato alla Regione con proprio parere entro i 30 giorni successivi.

3- Il piano particolareggiato è approvato con deliberazione della Giunta regionale entro 90 giorni dalla data di ricevimento, sentito il parere del Comitato Urbanistico Regionale.

4- Con la deliberazione di approvazione possono essere apportate modifiche con la stessa procedura prevista per il Piano Regolatore Generale all'art.15, anche in relazione alle osservazioni presentate ed alle proposte del Comitato Comprensoriale.

(nel caso di S.Stefano Belbo questa procedura è sostituita da quella prevista ai commi 9 e 10 del presente articolo)

5- La deliberazione di approvazione conferisce carattere di pubblica utilità alle opere previste nel Piano particolareggiato.

6- La deliberazione è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione. Il piano è depositato presso la Segreteria del Comune.

7- Le varianti al piano particolareggiato sono approvate con il procedimento previsto per il piano particolareggiato.

8- Il piano particolareggiato, qualora preveda un incremento della dotazione di spazi pubblici, anche in eccedenza alle dotazioni minime prescritte dagli articoli 21 e 22 della L.R. 56/77, o una riduzione delle quantità edificatorie, può costituire variante al Piano Regolatore Generale, senza che per essa occorra la preventiva autorizzazione.

9- Nei Comuni dotati di PRG approvato ai sensi dell'art.15 della L.R.56, i piani particolareggiati, di cui agli articoli seguenti, qualora non comportino varianti al PRG, sono approvati su parere conforme del Comitato Comprensoriale, con deliberazione del Consiglio Comunale, con la quale vengono decise le opposizioni presentate al Piano. La deliberazione del Consiglio Comunale ha efficacia dal momento in cui la deliberazione stessa sia divenuta esecutiva ai sensi di legge; copia della deliberazione del Consiglio Comunale, completa degli elaborati costituenti il piano particolareggiato, è trasmessa per conoscenza alla Regione.

10- Ai fini dell'applicazione delle procedure previste nel comma precedente, nelle parti del territorio da salvaguardare ai sensi dell'art.24 della L.R.56, l'approvazione degli strumenti esecutivi di cui al comma precedente è altresì subordinata al parere conforme della Commissione Comprensoriale di cui all'articolo 91 bis della citata legge regionale.

ART. 10 PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Il Piano Regolatore Comunale potrà individuare ai sensi dell'art.41 c.3) L.R.56/77 le aree e gli edifici assoggettati al piano per l'edilizia economia e popolare, ai fini della legge 18 aprile 1962 n. 16 successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto del dimensionamento fissato dall'art. 2 della legge 28 gennaio 1977 n.10 e dell'art.41 comma2) della L.R.56/77.

Per l'efficacia del piano e le modalità di utilizzazione degli immobili in esso compresi si applicano le norme stabilite dalla legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni e della legge 27 giugno 1974 n. 247.

Per il contenuto ed il procedimento di formazione ed approvazione del piano si applicano le norme di cui agli articoli 8 e 9 delle presenti Norme.

ART. 11 PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1- Nelle zone di recupero individuate dal PRG o con deliberazione del Consiglio Comunale sottoposta al controllo di cui all'art. 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62, il Comune può formare piani di recupero. Nella individuazione delle zone di recupero o successivamente con le stesse modalità di approvazione della deliberazione di cui al comma precedente, il Comune definisce gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, le aree per i quali il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formazione del piano di recupero.

2- Ove il piano di recupero non sia approvato entro 3 anni dalla deliberazione del Consiglio Comunale di cui al precedente comma ovvero la deliberazione di approvazione del piano di recupero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, la individuazione stessa decade ad ogni effetto.

3- Il piano di recupero disciplina gli interventi di mantenimento, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree compresi nelle zone di recupero.

4- Il piano di recupero è approvato e attuato con le procedure stabilite agli articoli 28 e 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

5- Il piano di recupero contiene:

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

6- Gli elaborati del piano di recupero sono quelli stabiliti per il piano particolareggiato. In particolare nell'ambito degli insediamenti urbani e dei nuclei minori individuati dal Piano Regolatore Generale a norma dei punti 1 e 2 del 1° comma dell'art. 24 della legge regionale 56:

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

7- Per gli immobili, aree ed edifici non assoggettati al piano di recupero o per quelli per i quali siano trascorsi i termini di cui al precedente comma, sono consentiti gli interventi edilizi e di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, fatte salve norme più restrittive relative a singoli immobili e complessi, stabilite dal Piano Regolatore Generale.

8- Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia ammessi, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da atti d'obbligo unilaterali, trascritti a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante la quale il possessore del titolo abilitativo si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione dai alloggi concordati con il Comune e a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi del 'Testo unico per l'edilizia'- D.P.R. n. 380 del 2001 e degli articoli 51 e 52 della legge regionale n. 56/77.

9- Gli interventi di cui al precedente comma sono consentiti anche su immobili e complessi ricadenti in zone di recupero per i quali è prescritta dal Piano Regolatore Generale la formazione del piano particolareggiato, nel solo caso in cui le norme di attuazione subordinano ogni intervento edilizio alla formazione del piano particolareggiato stesso.

10- Sugli immobili e sui complessi non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo si attuano gli interventi edilizi ammessi dal Piano Regolatore Generale.

ART. 12 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO E PIANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA

1- Nelle porzioni di territorio, non ancora dotate in tutto o in parte di opere di urbanizzazione di cui ai sensi del 2° comma dell'art. 32 della L.R.56 del 5/12/77, nelle quali il Piano Regolatore Generale ammetta la realizzazione delle previsioni di piano per intervento di iniziativa privata, i proprietari, singoli o riuniti in consorzio, possono presentare al Sindaco progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, nel rispetto di quanto per essi fissato dai Programmi di Attuazione ai sensi della lettera C) dell'articolo 34 della medesima legge,

2- Il progetto di piano esecutivo comprende gli elaborati di cui all'art. 7 delle presenti norme ed è presentato al Sindaco unitamente allo schema della convenzione da stipulare con il Comune.

3- Entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di piano esecutivo e dello schema di convenzione, il Sindaco decide l'accoglimento o il motivato rigetto. Il Progetto di piano esecutivo accolto ed il relativo schema di convenzione sono dal Comune messi a disposizione degli organi di decentramento amministrativo ed inviati al Comitato comprensoriale, affinché esprimano le proprie osservazioni e

proposte entro 30 giorni dal ricevimento; sono depositati presso la Segreteria e pubblicati per estratto all'albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione.

4- Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del piano, possono essere presentate osservazioni e proposte scritte.

5- Il progetto di piano esecutivo e il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale.

6- La deliberazione di approvazione diviene esecutiva ai sensi dell'art. 3 della legge 9 giugno 1947 n°530.

7- Le destinazioni d'uso fissate nel piano esecutivo approvato hanno efficacia nei confronti di chiunque.

8- I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte con progetti di piani di recupero. I piani di recupero, qualora il Comune accolga la proposta, sono formati ed approvati a norma dell'art. 41 bis della L.R 56/77 e successive modificazioni.

ART. 13 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO

1- Nelle porzioni di territorio per le quali il PRG o il programma di attuazione prevede la formazione di piano esecutivo convenzionato, i proprietari di immobili, singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di un progetto di piano esecutivo ai sensi del precedente articolo 4, sono tenuti a presentare al Comune il progetto di piano esecutivo convenzionato entro 60 giorni dall'approvazione del programma di attuazione.

2- Il progetto comprende gli elaborati, di cui agli articoli 7 ed 8 delle presenti Norme, con l'indicazione delle opere comprese nel programma di attuazione e lo schema di convenzione da stipulare con il Comune, con l'eventuale concorso dei privati imprenditori interessati alla realizzazione degli interventi previsti.

3- Il progetto di piano esecutivo ed il relativo schema di convenzione sono dal Comune messi a disposizione degli organi di decentramento amministrativo ed inviati al Comitato comprensoriale, affinché esprimano le proprie osservazioni e proposte entro 30 giorni dal ricevimento; sono depositati presso la Segreteria e pubblicati per estratto all'albo pretori del Comune per una durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione.

4- Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del piano possono essere presentate osservazioni e proposte scritte.

5- Il progetto di piano esecutivo e il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale.

6- La deliberazione di approvazione diviene esecutiva ai sensi dell'articolo 3 della legge 9 giugno 1947 n°530. Le destinazioni d'uso fissate nel piano esecutivo approvato hanno efficacia nei confronti di chiunque.

7- Decorso inutilmente il termine, di cui al primo comma del presente articolo, il Comune invita i proprietari di immobili alla formazione del piano entro il termine di 30 giorni.

8- Ove i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio del piano.

9- Il progetto di piano esecutivo e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito di dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Sindaco ha facoltà di variare il progetto o lo schema di convenzione.

10- Esperite le procedure di cui a i precedenti commi e 7°, 8°, 9°, il piano esecutivo viene approvato nei modi e nelle forme stabilite al 3°, 4°, 5°, e 6° comma.

11- Ad approvazione avvenuta, il Comune procede alla espropriazione degli immobili dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di piano esecutivo convenzionato.

12- In tal caso il Comune cede in proprietà o in diritto di superficie gli immobili di cui sopra a soggetti privati, con diritto di prelazione agli originari proprietari, previa approvazione degli interventi da realizzare e previa stipula della convenzione di cui al 'Testo unico per l'edilizia' - D.P.R. n. 380 del 2001.

13- La convenzione dovrà prevedere il rimborso al Comune delle spese sostenute per la compilazione d'ufficio del piano esecutivo.

ART. 14 CONTENUTO DELLE CONVENZIONI RELATIVE AI PIANI ESECUTIVI

1- La convenzione prevede essenzialmente:

- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dal 'Testo unico per l'edilizia'- D.P.R. n. 380 del 2001 ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma delle vigenti leggi e modalità per il trasferimento delle opere al Comune ;
- c) i progetti degli edifici e delle opere da realizzare, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il titolo abilitativo di cui al 'Testo unico per l'edilizia'- D.P.R. n. 380 del 2001;
- d) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i programmi di attuazione;
- e) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per l'inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

2- Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la convenzione, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni

di locazione degli edifici oggetto di intervento.

In tal caso si applica il disposto del 'Testo unico per l'edilizia'- D.P.R. n. 380 del 2001 e, ove del caso, gli esoneri previsti.

3- La Regione provvede alla formazione ed al periodico aggiornamento della convenzione tipo alla quale devono uniformarsi le convenzioni comunali di cui ai precedenti commi.

ART. 15 COMPARTI DI INTERVENTO E DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA ESPROPRIO ED UTILIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI ESPROPRIATI

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

La delimitazione dei comparti può avvenire anche su aree non soggette a disciplina di piano particolareggiato vigente.

2- Entro 30 giorni dalla esecutività della deliberazione, di cui al comma precedente, il Sindaco notifica ai proprietari delle aree e degli edifici ricadenti nel comparto lo schema di convenzione per la realizzazione degli interventi previsti dal programma di attuazione con l'invito a stipulare, riuniti in consorzio, la convenzione entro i termini fissati nell'atto di notifica. La notifica è eseguita a norma degli art.137 e seg. del Codice di procedura civile.

3- Decorso inutilmente il termine suddetto il Comune procede, a norma del D.P.R. n. 327 del 2001, alla espropriazione degli immobili dei privati che non abbiano stipulato la convenzione.

4- Le aree e gli edifici espropriati sono acquisiti al patrimonio indisponibile del Comune e sono utilizzati, secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale e i contenuti del programma di attuazione, direttamente dal Comune per le opere di sua competenza o cedute in diritto di superficie o in concessione convenzionata.

5- La disposizione di cui al precedente comma si applica anche nei casi di espropriazione effettuata a norma dell'art. 13 Legge 28/1/77 n°10.

ART. 16 PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE

1- La progettazione esecutiva di opere, attrezzature o infrastrutture pubbliche, previste dai Piani Regolatori Generali approvati, può avvenire a mezzo di piani tecnici esecutivi, quando si tratti di un complesso di opere, di varia natura e funzione, integrate fra loro, la cui progettazione unitaria comporti vantaggi economici e funzionali.

2- In tal caso il Comune, o il consorzio di Comuni, d'intesa con gli Enti Pubblici cui compete istituzionalmente la progettazione e l'esecuzione delle singole opere, 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.

3- Il piano tecnico, comprensivo delle opere e delle aree di pertinenza, è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale ed è vincolante nei confronti delle pubbliche Amministrazioni interessate, fatte salve le competenze delle Amministrazioni statali. La sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità.

4- Il piano tecnico esecutivo ha effetto di variante delle localizzazioni e delle destinazioni previste in qualsiasi strumento urbanistico di livello comunale, purché tale variante operi su aree destinate a servizi pubblici collettivi dal Piano Regolatore Generale.

ART. 17 INTERVENTI SOGGETTI A TITOLO ABILITATIVO

1- Il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco il titolo abilitativo, a norma del 'Testo unico' D.P.R.380 del 2001, per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ritenuti compatibili dalle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale, per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, e per la manutenzione degli immobili, salvo le esclusioni di cui all'ultimo comma del presente articolo, nonché quanto esplicitamente escluso dalle normative sovraordinate.

2- Il Comune deve tenere in pubblica visione i registri delle domande e dei titoli abilitativi rilasciati.

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

4- Possono chiedere il titolo abilitativo anche coloro che, pur non essendo proprietari, dimostrino di avere un valido titolo che consenta l'uso del bene in relazione al titolo abilitativo richiesto richiesta.

5- La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata.

6- La convenzione o l'atto di impegno unilaterale, di cui agli articoli 25 e 49 della legge regionale n°56 del 5/12/77 debbono essere trascritti nei registri immobiliari.

ART. 18 CONTENUTO ED ELABORATI ALLEGATI ALLA DOMANDA DI TITOLO ABILITATIVO

1- Il contenuto e gli elaborati da allegare alla domanda di titolo abilitativo sono esplicitati in dettaglio nel Regolamento edilizio.

ART. 19 CARATTERISTICHE E VALIDITA' DEL TITOLO ABILITATIVO

1- Fatti salvi i casi previsti dal 'Testo unico' D.P.R.380 del 2001 per il titolo abilitativo gratuito e per l'edilizia convenzionata, nonché i casi previsti dall'art.136 del D.P.R. n. 380 del 2001, il titolo abilitativo è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

2- In ogni caso le condizioni apposte ai titoli abilitativi devono essere accettate dal proprietario del suolo o dell'edificio con atto di impegno unilaterale accettato dal Comune.

3- Il titolo abilitativo è trasferibile ai successori o aventi causa che abbiano titolo sul bene oggetto del titolo abilitativo stesso. La voltura dello stesso deve essere richiesta al Sindaco. Si applicano alla voltura le prescrizioni del 2, 3 e 5 comma dell'art.17 precedente.

4- Ai fini dell'applicazione del 'Testo unico' D.P.R.380 del 2001 si fa riferimento alla convenzione tipo Regionale alla quale devono uniformarsi le convenzioni comunali e gli atti di impegno unilaterale sostitutivi della convenzione che dovranno essere sottoscritti dal concessionario o dal proprietario qualora il titolo abilitativo venga rilasciata a persona diversa dal proprietario contenenti essenzialmente:

- a) gli elementi progettuali delle opere da eseguire;
- b) l'indicazione delle destinazioni d'uso vincolanti delle opere da eseguire e loro caratteristiche tipologiche e costruttive;
- c) il termine di inizio e di ultimazione delle opere;
- d) la descrizione delle opere di urbanizzazione primaria secondaria per cui è previsto l'impegno alla diretta esecuzione da parte del proprietario, le relative garanzie finanziarie per l'importo pari al costo dell'opera maggiorato dei prevedibili aumenti nel periodo di realizzazione;
- e) la determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, dedotta la eventuale aliquota corrispondente alle opere di cui alla lettera d);
- f) i prezzi di vendita ed i canoni di locazione;
- g) le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, nonché le modalità per la esecuzione in danno del proprietario in caso di suo inadempimento;
- h) norme a tutela dei diritti e della salute dei lavoratori;
- i) una congrua quota, preliminarmente determinata dal Comune di alloggi in locazione per un periodo di 20 anni, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 della L.R. n.56 del 1977 e successive modificazioni.

5- I titoli abilitativi relativi a singoli edifici non possono avere durata complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio del titolo abilitativo.

6- Un periodo più lungo per ultimazione dei lavori pubblici essere consentito dal sindaco esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

7- Qualora entro i termini suddetti i lavori non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere un nuovo titolo abilitativo.

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

9- Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto, confermata con la presentazione della domanda per l'autorizzazione di agibilità.

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

11- La proroga può essere sempre prevista nel provvedimento di titolo abilitativo, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

ART. 20 POTERI SOSTITUTIVI IN CASO DI MANCATO RILASCIO DI TITOLO ABILITATIVO

1- La pronuncia del Sindaco sulla domanda di titolo abilitativo deve essere notificata al richiedente non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti per iscritto dall'Amministrazione Comunale a integrazione dei progetti.

2- Scaduti tali termini senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato può presentare ricorso al Presidente della Giunta Regionale.

3- Nel termine di 15 giorni dal ricevimento del ricorso, il Presidente della Giunta Regionale invita il Sindaco a pronunciarsi entro il termine perentorio di 15 giorni; in caso di persistente silenzio, il Presidente della Giunta Regionale provvede con proprio decreto, immediatamente esecutivo, alla nomina di un commissario che deve pronunciare la propria motivata decisione sulla domanda di concessione nel termine di 30 giorni dalla data della pubblicazione del decreto sul Bollettino Ufficiale della Regione.

Nei casi di cui agli artt.11 e 13 della legge regionale 22 /11/ 1978 n.69 i poteri sostitutivi, in caso di mancato rilascio delle concessioni di cui all'art.55 della L.R. n°56/77, vengono esercitati dalla Regione nelle forme e modalità di cui ai precedenti commi.

ART. 21 OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Ai fini della determinazione del contributo di cui al 'Testo unico per l'edilizia' D.P.R. 380/2001 art.136 e della applicazione dei provvedimenti espropriativi di cui alla legge 22 ottobre 1971 n.865, le opere di urbanizzazione sono le seguenti:

1) opere di urbanizzazione primaria

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

2) opere di urbanizzazione secondaria:

- h) asili nido e scuole materne;
- i) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
- l) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
- m) edifici per il culto;
- n) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche,culturali, sanitarie, annonarie, sportive;

o) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago;

3) opere di urbanizzazione indotta :

p) parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;

q) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;

r) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;

s) impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale;

t) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;

u) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;

v) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

ART. 22 DEFINIZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DELLE ALIQUOTE DEI COSTI DI COSTRUZIONE. ADEMPIMENTI COMUNALI.

1 -In attuazione ai disposti dell'art 136 del 'Testo unico per l'edilizia' D.P.R. 380/2001, la Regione con deliberazione di Consiglio, periodicamente aggiornate, stabilisce le tabelle parametriche e le aliquote che i Comuni, nei successivi 60 giorni, sono tenuti a rispettare nelle proprie deliberazioni consiliari, per una determinazione dei contributi relativi alle opere di urbanizzazione e del costo di costruzione da applicare ai titoli abilitativi onerosi rilasciati per trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

2- Le deliberazioni regionali, di cui al comma precedente, sono fondate sui seguenti criteri generali di metodo:

a) per la valutazione dei costi-base delle opere di urbanizzazione è da assumere prioritariamente il metodo della stima analitica diretta, ricavata per ogni singolo Comune, dalle previsioni degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi e dei programmi di attuazione, mediante computi metrici estimativi eseguiti sull'insieme dei progetti di massima delle opere effettivamente occorrenti per soddisfare i fabbisogni, pregressi e previsti. Solo per carenza di elementi che consentano la stima analitica diretta possono essere effettuate stime indirette o sintetiche, secondo le indicazioni metodologiche fornite dalla Regione;

b) nei piani esecutivi convenzionati i contributi per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, o le relative garanzie in caso di costruzione diretta, sono computati sulla base di stime effettuate sui progetti delle opere, se trattasi di un complesso residenziale o industriale autosufficiente per quanto riguarda infrastrutture e servizi. Nel caso di realizzazione diretta da parte del concessionario di complessi residenziali o industriali incompleti, per motivi dimensionali, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria e indotta, la convenzione con il Comune comprende la stima dei contributi integrativi corrispondenti alle infrastrutture ed ai servizi non realizzati direttamente dal concessionario, la cui realizzazione occorre in altra parte del territorio per garantire agli utenti del complesso gli standard della presente legge;

c) i contributi per le opere di urbanizzazione da versare per edifici singolari non soggetti a piano esecutivo convenzionato, sono valutati in ogni Comune in base ai parametri delle deliberazioni regionali relative alle classi di Comuni ed alle classi di destinazioni d'uso e ai tipi di intervento;

d) i parametri regionali relativi agli oneri di urbanizzazione stabiliscono, per le varie classi di Comuni, nonché per le destinazioni d'uso e per i tipi di intervento, i coefficienti di equivalenza, maggiorazione o diminuzione, rispetto al valore-base delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta stimato secondo i metodi analitici o sintetici in cui alla lettera a).

Nel caso dei Comuni che applicano coefficienti riduttivi, sulla base delle tabelle parametriche regionali, la Regione può intervenire a compensare i mancati introiti in sede di erogazione dei contributi per il

finanziamento delle o per infrastrutturali di cui al comma dell'articolo 33 della legge Regionale 56 del 5/12/77;

e) nell'applicazione dei coefficienti riduttivi dei costi-base, là dove applicabili, i Comuni dovranno, in ogni caso, verificare che il contributo complessivo richiesto per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, per singoli edifici da costruire in aree di espansione, non scenda al di sotto del valore effettivo pro quota del costo delle opere di urbanizzazione primaria pertinente a ciascuno di essi, al fine di garantire per queste opere l'equivalenza tra monetizzazione ed esecuzione diretta da parte del concessionario.

ART. 23 INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE

Articolo eliminato integralmente

ART. 24 AGIBILITA' DELLE COSTRUZIONI

1- Nessuna nuova costruzione ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni e le ristrutturazioni di edifici preesistenti, può essere abitata o usata senza autorizzazione del Sindaco.

2- Il rilascio dell'agibilità, di cui al precedente comma, è subordinato alle seguenti condizioni e in applicazione delle normative nazionali vigenti:

- a) che sia stato rilasciato regolare titolo abilitativo;
- b) che la costruzione sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte al titolo abilitativo, 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 e armato ed a struttura metallica;
- 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 e in genere di sicurezza delle costruzioni.

3- Gli accertamenti siano svolti dall'Ufficio Tecnico e dall'Ufficio Sanitario secondo le rispettive competenze

ART.25 VIGILANZA E SANZIONI

Si applicano le norme previste dal settimo Titolo della legge regionale n° 56 del 5/12/77 e delle altre leggi vigenti.

ART. 26 CONTROLLO PARTECIPATIVO

1- Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, dei registri di cui all'art. 8 nonché di tutti gli atti delle pratiche edilizie comprese domande e progetti, ed ottenere copia integrale, previo deposito delle relative spese.

2- Ogni cittadino singolarmente, o quale rappresentante di una associazione o di un'organizzazione

sociale può presentare ricorso al Presidente della Giunta Regionale, agli effetti del D.P.R. 24/11/77 n°1199, sul rilascio dei titoli abilitativi alle modificazioni del suolo, del sotto suolo e delle destinazioni d'uso che ritenga in contrasto con le disposizioni della L. R. 56/77; può inoltre sollecitare gli interventi di vigilanza dei competenti uffici regionali e comunali.

ART. 27 SOSPENSIONE DI ATTIVITA' COMPIUTE CON INOSSERVANZA DI NORME E PRESCRIZIONI

1- Qualora sia constatata l'inosservanza di leggi di regolamenti, di prescrizioni di strumenti urbanistici e dei loro programmi di attuazione, il Sindaco emette ordinanza con ingiunzione per la immediata cessazione di ogni attività che risulti o possa risultare in violazione delle norme e delle prescrizioni suddette.

2- L'ordinanza viene notificata al proprietario e al titolare del titolo abilitativo qualora sia persona diversa dal proprietario, all'assuntore ed al direttore dei lavori, che risultino dalla domanda o dai documenti in possesso del Comune. La notifica è effettuata a norma dell'articolo 137 e seguenti del Codice di procedura civile, affissa all'albo pretorio, nonché in corrispondenza dei luoghi di svolgimento dell'attività vietata; è annotata nel registro delle concessioni di cui all'articolo 16 e comunicata, ai sensi dell'articolo 15, ultimo comma della legge 28 gennaio 1977 n.10, agli uffici competenti per la concessione delle forniture o dei servizi pubblici, che siano stati ottenute o che siano erogati in funzione della regolarità della posizione del titolare.

3- Allo scopo di attivare i provvedimenti di competenza, l'ordinanza viene anche comunicata all'Intendenza di Finanza, agli enti, agli uffici ed alle aziende di credito competenti per l'erogazione di contributi o di altre provvidenze e, nelle zone vincolate ai sensi della legge 29 giugno 1939 n.1497, anche alla Soprintendenza competente.

ART. 28 ATTUAZIONE DEL DIVIETO DI OPERE

1- Effettuata notificazione dell'ordinazione dell'attività di cui all'articolo precedente, il Sindaco qualora si verifichi inosservanza dell'ordine di cessazione delle opere, può disporre la opposizione di sigilli agli accessi ai luoghi di svolgimento delle attività, abusive, al macchinario impiegato o alle cose e ai luoghi indispensabili per lo svolgimento dei lavori. Di tale operazione viene redatto apposito verbale da notificare ai soggetti di cui al secondo comma dell'articolo precedente, non presenti alle operazioni.

2- I sigilli sono sottoposti a periodiche verifiche, a cura del custode, da nominare fra persone estranee alle attività abusive. Le spese per le misure cautelari per la custodia sono addebitate in solido ai soggetti responsabili, cui sia stata notificata l'ordinanza. La somma viene riscossa a norma del R.D. 1° aprile 1910 n°639.

3- L'ordinanza ha efficacia sino all'emanazione dei provvedimenti di cui all'art. 63 della L.R. 56/77.

4- A i fini della tutela dei terzi, il Sindaco dispone la trascrizione dell'ordinanza nei registri immobiliari. Ove il procedimento venga revocato o perda comunque la sua efficacia, il Sindaco adotta le misure necessarie per ottenere la cancellazione.

ART. 29 OPERE PUBBLICHE E DI URBANIZZAZIONE – DEROGHE

1- Le opere pubbliche da realizzare nel territorio comunale nonché le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta, sono soggette a titolo abilitativo salvo diversa specifica prescrizione della legislazione statale.

Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico possono essere esercitati i poteri di deroga, ai sensi dell'articolo 16 della legge 6/8/1967 n°765 e sempre con l'osservanza dell'art.3 della legge 21/12/1915 n°1357, salvi i diritti soggettivi dei terzi.

2- Il titolo abilitativo é accordato previa deliberazione del Consiglio Comunale.

3- Valgono inoltre le norme di cui all'articolo 58 del d.P.R. n. 327 del 2001. In particolare nei casi in cui lo strumento urbanistico vigente contenga destinazioni specifiche di aree per la realizzazione di servizi pubblici, l'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di varianti allo strumento urbanistico medesimo.

ART. 29/BIS VINCOLI GEOLOGICO – TECNICI

Le prescrizioni degli elaborati geologico - tecnici di verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica del P.R.G. al piano per l'assetto idrogeologico (art. 18 N. d. A. P.A.I. - D.P.C.M. 24.5.01 - D.G.R. 31-3749/01 - D.G.R. 45-6656/02) elencati all'art. 1 che precede e le Norme del presente articolo prevalgono, se più restrittivi, su tutti i disposti normativi del P.R.G.C.

1. - Prescrizioni di carattere generale.

1.1 - Ambito di applicazione.

Le presenti norme si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio comunale che comportino interferenze con il suolo ed il sottosuolo e sono relative alle indagini sui terreni, sulle rocce ed alla stabilità dei pendii naturali e delle scarpate di cui al D.M. LL.PP. 11.03.1988 e/o alla L.R. 45/89 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincoli per scopi idrogeologici", con riferimento anche alle recenti normative relative alle costruzioni in zona sismica (Ordinanza n. 3274 del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20 marzo 2005) che inserisce il territorio comunale di Santo Stefano Belbo in Zona Sismica 4.

Esse si applicano alle fattispecie indicate nei diversi decreti ministeriali applicativi della legge n.64 del 02.02.1974; del D.M. 2 agosto 1980 (ponti stradali); del D.M. 12 dicembre 1985 (tubazioni, acquedotti, fognature), del D.M. 20 novembre 1987 (edifici in muratura e loro consolidamento) e del D.M. 3 dicembre 1987 (costruzioni prefabbricate), oltre che per la progettazione, esecuzione e collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione.

1.2 - Interventi in zone miste o in prossimità delle linee di perimetrazione di ambiti a diverso grado di pericolosità.

Nel caso in cui il progetto da sottoporre ad approvazione insista su terreni appartenenti a zone con diversa suscettività d'uso urbanistica, per gli adempimenti di tipo geologico, dovrà essere fatto riferimento alle prescrizioni più cautelative relative alla zona che presenta maggiori problematiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche.

Per la esatta individuazione dei confini delle zone con diversa suscettività d'uso urbanistica prevalgono le specifiche cartografiche delle carte di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico tavole 5a/b/c e fra queste le indicazioni a scala maggiore.

Qualora inoltre, si fosse in presenza di interventi a prevalente sviluppo lineare o arealmente molto estesi, ricadenti in aree a diversa suscettività d'uso urbanistica per i quali non venga constatata la interferenza tra i singoli settori, si dovrà applicare il regime normativo per ogni settore morfologicamente omogeneo. Per quanto riguarda l'ubicazione di settori di possibile intervento edificatorio posti in prossimità delle linee di perimetrazione degli ambiti di pericolosità va sottolineato come il grado di precisione della linea di demarcazione stessa sia condizionata da vari fattori tra cui la scala adottata per la sua rappresentazione e la rispondenza della base topografica disponibile. Ne discende che in aderenza o in prossimità dei limiti di perimetrazione dei vari ambiti identificati nel presente lavoro si ritiene ammissibile, qualora ritenuto necessario, produrre verifiche di maggiore dettaglio (in termini di studio geologico-geomorfologico, di studio idraulico, di precisione topografica, di scala, ecc.) allo scopo di meglio definire i limiti stessi.

In altri termini l'appartenenza ad un dato ambito di pericolosità della porzione di territorio immediatamente adiacente al limite riportato graficamente nella Carta di Sintesi può essere suscettibile di maggiore precisazione, qualora se ne ravvedesse la necessità ed alla luce di specifici e puntuali approfondimenti redatti mediante perizia geologica, geotecnica e/o idraulica asseverata da parte di tecnico/i abilitato/i.

In generale comunque, per interventi edificatori posti in aree direttamente confinanti con ambiti di pericolosità elevata (Classi Ee, Eb, IIIa2, IIIb2), il professionista incaricato dovrà dichiarare di avere preso in considerazione le condizioni di rischio gravanti sulle aree limitrofe a maggiore pericolosità e, se del caso, adottare opportuni interventi cautelativi di protezione e/o minimizzazione.

1.3 - Responsabilità ed obblighi.

Il Committente, in possesso del titolo abilitativo ad edificare, il Professionista incaricato degli accertamenti geognostici e geotecnici, il Progettista degli interventi sul suolo e nel sottosuolo ed il direttore dei lavori, sono responsabili, per quanto di rispettiva competenza, di ogni inosservanza alle presenti norme, così come delle modalità esecutive che siano state fissate nel titolo abilitativo.

E' obbligatoria la messa in atto di tutte le indicazioni e prescrizioni contenute nelle relazioni geologiche, geologico-tecniche ed idrauliche allegate alle istanze urbanistico-edilizie nonché delle eventuali prescrizioni dello stesso tipo introdotte dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione urbanistica o di rilascio di titolo abilitativo.

1.4 - Norme di salvaguardia idrogeologica ed idraulica.

1.4.1 - Impermeabilizzazioni.

In generale nel territorio comunale oggetto della presente variante strutturale il rilascio o l'adozione di atti di assenso relativi a nuove edificazioni o trasformazioni d'uso di aree pubbliche o private, dovrà avere tenuto conto anche della eventuale necessità di adottare interventi atti a limitare l'impermeabilizzazione superficiale ed a controllarne gli effetti.

In particolare la realizzazione di interventi che comportino nuove superfici impermeabilizzate o comunque riduzioni dell'attuale permeabilità del suolo e/o del sottosuolo, complessivamente superiori a 500 m², dovrà sempre prevedere l'inserimento di opere di regolazione e convogliamento delle acque, atte a rallentarne lo smaltimento. In merito a quest'ultimo aspetto dovrà inoltre essere dimostrato, mediante apposito elaborato tecnico, lo schema dell'impianto di trasferimento nel ricettore finale.

Analogamente i nuovi spazi pubblici o privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità, dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione e la ritenzione temporanea delle acque in idonee reti di regolazione e drenaggio.

1.4.2 - Dimensionamento delle opere di raccolta e smaltimento delle portate derivanti dalle nuove superfici impermeabilizzate.

Laddove ritenuto necessario e comunque nei casi specificatamente indicati dal paragrafo precedente,

dovrà essere predisposta una stima idrologica ed idraulica estesa a tutta la superficie scolante posta a monte della sezione interessata che, tenuto conto dell'efficienza dello stato delle vie di deflusso esistenti (tratti di collettore o di colatore naturale, ove verranno convogliati i nuovi afflussi), potrà richiedere la messa in opera di sistemi per la regolarizzazione nel tempo dell'incremento di portata allo scopo di mantenere e/o migliorare le condizioni di sicurezza del comparto e/o l'adeguamento della rete di smaltimento.

Il dimensionamento di tali opere, in particolare per piccoli bacini scolanti, potrà essere effettuato prendendo come riferimento, per il calcolo delle portate che da esse saranno raccolte, i dati pluviometrici relativi alla zona di interesse delle precipitazioni brevi ed intense più significative, reperibili presso il Servizio Idrografico e/o altri Enti od Istituti che effettuano raccolte sistematiche dei valori di precipitazione.

In linea generale, la determinazione delle portate di massima piena, dovrà fare riferimento al metodo desunto dal Piano Stralcio redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Po (riferimento Volume III, Allegato 1, punto 1.2.3, tabella 1.4) considerando il Bacino Omogeneo di appartenenza del territorio comunale di S. Stefano Belbo per un tempo di ritorno non inferiore a 50 anni per piccoli colatori ed a 200 anni per opere idrauliche di pubblica importanza. Di regola i contributi di afflusso delle portate derivanti dalle attività di nuovo insediamento e/o modificazione del suolo dovranno rimanere a carico del bacino idrografico di competenza salvo comprovate motivazioni che impongano altre destinazioni.

1.4.3 – Fasce di deflusso.

1.4.3.1 – Fasce fluviali.

In considerazione dell'alto grado di rischio di esondazione delle acque del torrente Belbo e dell'idrografia minore ad esso riferita a carico del territorio in questione, lo studio ha preso in esame e fatte proprie le delimitazioni del territorio considerato in fasce fluviali a diverso grado di pericolosità rispetto ai fenomeni alluvionali di massima piena calcolati statisticamente come proposto dal Progetto di Piano Stralcio delle Fasce Fluviali dell'Autorità di Bacino del Fiume Po che, per quanto riguarda il territorio comunale in esame, si spinge a monte del centro abitato principale sino alla confluenza di rio Castiglione (sud-ovest) e, sempre a monte del centro abitato principale, sino poco oltre la confluenza con il torrente Tinella (nord-ovest).

Si riportano le definizioni relative ai singoli ambiti territoriali utilizzati nella allegata Carta di Sintesi:

- Fascia di deflusso di piena (Fascia A) costituita dalla porzione di alveo sede permanente del deflusso della corrente per la piena di riferimento (ove defluisce almeno l'80% di tale portata calcolata per eventi piovosi critici aventi un tempo di ritorno pari a 200 anni), all'esterno della quale la velocità della corrente deve essere minore o uguale a 0,4 m/s, ovvero essa comprende l'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena;
- Fascia di esondazione (Fascia B), esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazioni al verificarsi della piena di riferimento con le modalità illustrate al punto precedente. Il limite di questa fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena indicata ovvero sino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni (argini o altre opere di contenimento), dimensionate per la stessa portata;
- Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C), rappresentata dalle porzioni di territorio esterne alla precedente e che possono essere interessate da inondazioni al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento.

Con riferimento inoltre alla normativa attuativa del Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto

Idrogeologico (P.A.I.) che ne è conseguita sono state infine utilizzate le prescrizioni e le limitazioni inserite nel presente articolato normativo con particolare riferimento al comma 2.7.

1.4.3.2 – Limiti dei fenomeni esondativi legati al regime torrentizio dei corsi d'acqua.

Per quanto riguarda invece le porzioni di territorio esterne alle fasce fluviali e poste rispettivamente a monte del centro abitato principale (a sud-ovest della confluenza di rio Castiglione ed a nordovest della confluenza del torrente Tinella), in corrispondenza delle quali terminano le perimetrazioni proposte dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, in conformità con l'allegato 2 del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (Legenda regionale per la redazione della geomorfologica e del dissesto dei P.R.G. redatta in conformità alla circolare P.G.R. n.7/LAP/96 e successiva N.T.E./99), sono stati definiti e perimetrati i seguenti ambiti di pericolosità:

- Ee (Intensità/Pericolosità molto elevata): aree inondabili da acque con elevata energia e tiranti ingenti (indicativamente $h > 40$ cm), caratterizzate dalla presenza di rilevanti fenomeni di erosione/deposito (trasporto solido, solchi e tracce di erosione, divagazione dell'alveo, riattivazione di canali abbandonati, ecc.); aree ad alta probabilità di inondazione (indicativamente con Tr 20-50 anni) sulla scorta di specifiche verifiche idrauliche;
- Eb (Intensità/Pericolosità elevata): aree inondabili da acque con tiranti ingenti (indicativamente $h > 40$ cm), caratterizzate dalla presenza di modesti fenomeni di erosione/deposito; aree a moderata probabilità di inondazione (indicativamente con Tr 100-200 anni) sulla scorta di specifiche verifiche idrauliche;
- Em (Intensità/Pericolosità media/moderata) : aree inondabili, esterne alle precedenti, individuate su evidenze morfologiche; aree inondabili da acqua con bassa energia e/o tiranti modesti (indicativamente $h < 40$ cm), legate ad esondazione del reticolo artificiale di pianura oppure da allagamenti dovuti a difficoltà di drenaggio in settori disgiunti dai corsi d'acqua naturali; aree a bassa probabilità di inondazione (indicativamente con Tr 300-500 anni) sulla scorta di specifiche verifiche idrauliche.

Per le verifiche idrauliche sono stati utilizzati come tempi di ritorno (Tr) i valori rispettivamente di 50, 200 e 500 anni per i torrenti Belbo e Tinella e rispettivamente di 20, 200 e 500 anni per tutti i rii minori.

1.4.4 – Fasce di rispetto del reticolo idrografico.

Data la rilevanza che riveste il reticolo idrografico superficiale nell'ambito oggetto della variante strutturale sono state definite le fasce di rispetto dai corsi d'acqua (art.29 L.R. 56/77, R.D. 523/04), compresi i rii minori, talora privi di elementi morfologici ben definiti.

In linea generale le fasce di rispetto individuate, in considerazione della loro alta pericolosità, sono state inserite nelle categorie a più elevato rischio ovvero nella Classe III/a₂, con l'aggiunta di un vincolo di tutela assoluta in fregio agli argini.

Ciò premesso, per quanto riguarda l'idrografia principale, si impongono le seguenti fasce di rispetto come anche assentito dal testo coordinato della citata Legge Regionale 5/12/1977 n.56, che consente di prevedere i seguenti ambiti di applicazione:

A) Settori del territorio comunale esterni al centro abitato ove non è stato provveduto il potenziamento delle esistenti opere di arginatura e di difesa spondale dell'idrografia principale:

- m 25 dal piede esterno delle opere di arginatura, per l'idrografia principale (torrente Belbo e torrente Tinella);
- m 12,5 per l'idrografia secondaria (rio Taschetto, rio dei Carnali, rio della Torre, rio Acquafredda, rio

Castiglione, rio di Moncucco e rio Vogliere);

- m 5 per i fossi di scarico (ad es. quelli provenienti da Cascina Falchetto, da Cascina Genta e da Cascina Bossolasca) e, in genere, per le linee di drenaggio delle acque superficiali provenienti dai versanti soprastanti, purchè non demaniali nel qual caso si rimanda all'applicazione del R.D. 532/04.

B) Settori del territorio comunale interni al centro abitato e dotati di opere di arginatura e di difesa spondale dell'idrografia principale ultimate e collaudate:

- m 10 dal piede esterno delle opere di arginatura, per l'idrografia principale (torrente Belbo e torrente Tinella);

- m 5 per i rii secondari (rio Taschetto, rio dei Carnali, rio della Torre, rio Acquafredda, rio Castiglione, rio di Moncucco e rio Vogliere) purchè risultino verificate le condizioni idrauliche come previsto dall'applicazione della circolare 14 LAP/PET del P.G.R. del 8/10/1998;

- m 4 per i fossi di scarico (ad es. quelli provenienti da Cascina Falchetto, da Cascina Genta e da Cascina Bossolasca) e, in genere, per le linee di drenaggio delle acque superficiali provenienti dai versanti soprastanti purchè non demaniali, nel qual caso si rimanda all'applicazione del R.D. 532/04.

C) Settori del territorio comunale esterni al centro abitato e dotati di opere di arginatura e difesa spondale dell'idrografia principale ultimate e collaudate:

- m 12,5 dal piede esterno delle opere di arginatura, per l'idrografia principale (torrente Belbo e torrente Tinella);

- m 10 per i rii secondari (rio Taschetto, rio dei Carnali, rio della Torre, rio Acquafredda, rio Castiglione, rio di Moncucco e rio Vogliere);

- m 10 per i fossi di scarico (ad es. quelli provenienti da Cascina Falchetto, da Cascina Genta e da Cascina Bossolasca) e, in genere, per le linee di drenaggio delle acque superficiali provenienti dai versanti soprastanti; qualora si tratti di fossi non demaniali il limite potrà essere ridotto a m 5.

All'interno di tali ambiti è consentito esclusivamente quanto assentito nel successivo comma 2.7, relativamente alla definizione della Fascia Fluviale A.

1.5 – Incremento del carico antropico.

Nel fornire la definizione relativa all'incremento di carico antropico come considerato nel presente lavoro si è fatto riferimento in primo luogo alla Nota Tecnica Esplicativa alla 7/LAP (art. 7.3) nella quale laddove si riporta che: "In assenza di [...] interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentano il carico antropico..." va inteso, in senso generale, in funzione del grado di pericolosità, della possibilità di mitigazione del rischio ed in relazione al numero di abitanti già presenti nella zona.

Pertanto, fatte salve le situazioni di grave pericolo, si ritiene ammissibile, a seguito di opportune indagini di dettaglio, considerare accettabili quegli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltrechè gli adeguamenti igienico-funzionali. Si intende perciò possibile la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc., escludendo viceversa la realizzazione di nuove unità abitative.

In generale comunque per "incremento di carico antropico" si deve qui intendere in senso stretto la

realizzazione di nuove unità abitative, in particolare laddove non sussistevano in precedenza fabbricati a tale uso destinati o dove si rendesse necessaria la riconversione di fabbricati non abitativi in uso residenziale. In sintesi pertanto si ritiene che il solo aumento della superficie abitativa (peraltro nei termini consentiti dalla normativa di Piano o di Legge), come ad esempio la creazione di un nuovo locale o l'ampliamento dell'esistente, non possa essere considerato di per sé un aumento di carico antropico.

1.6 – Ambito di applicazione della Classe III/b e divieto di sua declassazione.

L'applicazione della Classe III/b (porzioni di territorio edificate e soggette ad elementi di pericolosità geomorfologica ed idrogeologica) e delle sue relative sottoclassi, una volta realizzate e collaudate le opere di minimizzazione richieste, discende dalla tipologia delle condizioni di rischio che gravano su quelle aree quali gli ambiti ad elevata dinamicità come i conoidi, le aree allagabili ad elevata energia e con battenti d'acqua superiori "a pochi centimetri", le porzioni di versante con propensione al dissesto ed in ogni caso a tutti quei settori, anche gravati da condizioni di pericolosità meno accentuate, in cui non è pensabile che le misure di intervento strutturali o non strutturali, anche se di elevata efficienza, possano risolvere in via definitiva le problematiche esistenti.

In merito a tali interventi, proprio per la natura e la tipologia dei rischi gravanti su tali aree, si rendono necessari nel tempo costanti operazioni di controllo, di manutenzione ordinaria e straordinaria e/o la realizzazione di ulteriori opere di miglioramento qualora l'evoluzione del quadro conoscitivo ne evidenzia la necessità. Ovvero su tali interventi dovrà comunque essere operato nel tempo un continuo monitoraggio relativo alle loro condizioni di efficacia e di efficienza e per tale motivo l'esecuzione delle operazioni di riassetto non potrà comunque consentire la declassazione delle aree interessate.

1.7 - Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Nelle zone in cui gli interventi edificatori siano soggetti a preliminare redazione di strumenti urbanistici esecutivi, secondo la normativa vigente, questi dovranno essere corredati da opportuni elaborati di ordine geologico e/o geologico-tecnico. Le verifiche di ordine geologico in sede di redazione di S.U.E., mentre da un lato dovranno seguire i criteri generali esposti ai precedenti paragrafi, dall'altro dovranno essere suddivise in due fasi: una di "verifica di fattibilità" ed una di "progettazione esecutiva".

Per la fase di "verifica di fattibilità", le indagini, da sviluppare essenzialmente in termini di tipo qualitativo, dovranno tenere conto delle prescrizioni che compaiono nell'articolato che segue e definire prima di tutto, nei termini peculiari della Classe di appartenenza, l'ambito geologico, geomorfologico ed idrogeologico in cui si vengono ad inserire gli interventi in progetto; realizzare inoltre, ove il tipo di zona lo preveda e comunque ove il geologo incaricato lo ritenga necessario ed utile, quelle verifiche specifiche di ordine geognostico e geologico-tecnico sufficienti a caratterizzare, sotto tale profilo, l'area investigata.

Per la fase di "progettazione esecutiva" saranno invece richiesti tutti gli approfondimenti di dettaglio di ordine geologico, geognostico, geologico-tecnico ed idraulico che la tipologia della zona in cui ricadono gli interventi e l'incidenza di questi ultimi sul terreno consigliano, secondo quanto prescritto nei successivi articoli.

2 - articolato normativo.

La suddivisione nelle varie zone di suscettività d'uso urbanistica discende in primo luogo dalla Carta di Sintesi prodotta a corredo della Variante Generale al P.R.G. di S. Stefano Belbo e dai suoi successivi aggiornamenti realizzati che hanno tenuto conto sia della sovrapposizione dei vari tematismi che sono stati sviluppati nel corso della presente indagine geologica, sia dell'aggiornamento del quadro normativo nonché delle opere di minimizzazione nel frattempo realizzate e collaudate. La sintesi finale di tale controllo, in termini di propensione al dissesto cui è soggetta la porzione di territorio del Comune di S. Stefano Belbo in esame, è stata proposta nella Carta di Sintesi della Pericolosità Geologica e dell'Idoneità all'Uso Urbanistico, allegata agli elaborati della presente variante, Tavv. 5a, 5b e 5c,

rispettivamente riferite all'intero territorio comunale (alle scale 1/10.000 e 1/5.000) ed alla sola porzione del fondovalle e del centro abitato principale (scala 1/2.000).

In particolare nella stesura di tali elaborati si è tenuto soprattutto conto della litologia affiorante e del suo stato di alterazione, della geomorfologia con i relativi processi e forme di versante, dell'idraulica e dell'idrogeologia e delle problematiche connesse all'erosione da parte delle acque.

Si procede ora alla illustrazione e descrizione dell'articolato normativo per ciascuna delle zone così identificate sottolineando che, per le porzioni di territorio investigate, non sono state censite aree ricadenti negli ambiti di rischio definibili come Classe III/c secondo quanto proposto dalla Circolare 7/LAP. Nei due articoli conclusivi infine vengono richiamate le limitazioni urbanistiche e realizzative conseguenti alla delimitazione delle varie fasce fluviali come risultano specificate nelle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (artt. 28 -32) nonché quelle relative alle condizioni generali di assetto del bacino idrografico specificate nelle suddette Norme di Attuazione del PAI al comma 4.

2.1 - ZONE DI CLASSE I: 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.11/03/88.

Le aree di questa classe risultano inserite esclusivamente nelle porzioni di fondovalle, negli ambiti più prossimi alla intersezione con la condizione di versante vera e propria e quindi ubicate orograficamente in settori ove sia la piena di riferimento (calcolata con tempo di ritorno di 200 anni), sia quella catastrofica, non possono arrivare.

Nelle aree ricadenti in questa categoria (colorate in verde nell'allegata Carta di Sintesi proposta in scale diverse nelle Tavole 5a/5b/5c), le condizioni geologiche rilevate, in senso lato, non pongono in rilievo fenomeni geologici negativi in atto, e l'accertamento delle specifiche tecniche richieste dalla normativa in riferimento (applicazione del D.M. 11/03/1988) risulta essere ampiamente sufficiente ed esaustivo di quanto necessario a livello di definizione del quadro stratigrafico e geotecnico esistente.

Le problematiche essenziali di questa zona sono infatti unicamente legate alla localizzazione in profondità del substrato lapideo della formazione di base e delle caratteristiche geotecniche dei materiali sciolti, per la scelta ed il dimensionamento delle soluzioni fondazionali, nonché alla verifica delle norme di salvaguardia idrogeologica ed idraulica di cui al precedente comma 1.4.

2.2 - ZONE DI CLASSE II: 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 Tecniche di Attuazione ispirate al D.M. 11.03.88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

I terreni inseriti in questa categoria (identificata nelle Carte di Sintesi con il colore giallo) presentano una moderata propensione al dissesto e coincidono per lo più con ripiani di erosione non attiva, con superfici spianate a bassa pendenza, con depositi alluvionali terrazzati e posti a quote non raggiungibili da eventi con portate associabili alla piena di riferimento (eventi con tempi di ritorno duecentennali) oppure lungo le porzioni più sommitali dei crinali dei rilievi collinari della vallata principale e dei rii laterali.

Nei settori ricadenti in questa categoria, le condizioni geologiche rilevate, in senso lato, non pongono sostanzialmente in rilievo fenomeni geologici negativi in atto, ma solo possibili problemi connessi ai rapporti esistenti tra substrato roccioso e coltri o coperture coerenti o semicoerenti in debole pendio, nonché eventuali difficoltà di ordine geotecnico.

Le problematiche essenziali di questa zona sono legate alla localizzazione in profondità del substrato lapideo della formazione di base e delle caratteristiche geotecniche dei materiali sciolti, per la scelta ed il dimensionamento delle soluzioni fondazionali.

L'applicazione del D.M. 11/03/1988 dovrà quindi mirare ad accertare la natura, potenza, caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche delle coperture coerenti e/o semicoerenti superficiali; la natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso; problemi di equilibrio dei versanti (per le porzioni ad esse eventualmente confinanti), anche se di debole pendenza, in relazione ad interventi di qualsiasi tipo caratterizzati da scavi di significativa lunghezza (maggiore di 10 m) se connessi con sbancamenti con fronte notevole (superiore a 3 m) ancorché gradonato; valutazioni relative al livello della falda idrica.

Gli accertamenti geologici e geotecnici prescritti per l'area oggetto dell'intervento e per un suo intorno, ritenuto significativo, debbono pertanto contenere a livello di standard minimo:

- a. la definizione della stratigrafia e della natura granulometrica dei depositi per una profondità congrua, correlata alla tipologia dell'intervento;
- b. le caratteristiche geotecniche degli stessi, in particolare tenendo conto della presenza e delle relative escursioni della falda;
- c. l'indicazione con sufficiente dettaglio delle opere di drenaggio e di intercettazione delle acque di ruscellamento superficiale (in particolare quelle provenienti dalle superfici impermeabilizzate in progetto), le modalità di allontanamento delle stesse nonché il corpo idrico ricettore finale e la sua idoneità a riceverle;
- d. stabilità allo stato attuale ed a seguito delle ipotesi in progetto della eventuale porzione di versante interessata.

L'accertamento, che dovrà essere giustificato da apposita indagine geologico-tecnica da presentare all'atto della domanda di concessione, potrà essere supportato da elementi desunti, oltre che da spaccati naturali significativi, anche da prospezioni geognostiche dirette "leggere" (trincee, pozzetti, penetrometrie, ecc.) a larga maglia, eventualmente integrate da indagini geofisiche.

Si sottolinea peraltro che la perimetrazione dei terreni ricadenti in questa categoria, nonché nelle altre categorie, è il risultato della sovrapposizione delle varie problematiche riguardanti il territorio comunale; è perciò possibile che all'interno di questa categoria sussistano situazioni di maggiore instabilità, per specifiche condizioni locali non censite alla scala del presente studio, che dovranno essere all'occorrenza individuate e investigate con maggiore dettaglio dal tecnico incaricato.

I parametri geotecnici e geomeccanici utilizzati dovranno essere congruenti con quelli adottati dal tecnico progettista per i calcoli e le verifiche delle eventuali opere di sostegno e della loro compatibilità con l'assetto geomorfologico, nonché delle opere di fondazione.

Ai fini procedurali gli accertamenti e la documentazione predetta potranno essere presentati in una unica relazione a carattere esecutivo al momento del rilascio del relativo titolo ad edificare.

2.3 - ZONE DI CLASSE III/a: porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili ad elevata acclività, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia, aree immediatamente sottostanti ai principali bacini idrici). 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.

I settori inseriti in questa classe assumono una particolare rilevanza nel contesto urbanistico comunale in quanto rappresentano, per estensione superficiale, l'ambito di maggiore incidenza sul territorio. La pubblicazione della Nota Tecnica Esplicativa (dicembre 1999) alla Circolare P.G.R. dell'8 maggio 1996 n.7/LAP ha peraltro consentito di operare all'interno di questi ambiti, caratterizzati in generale da una elevata propensione al dissesto e riguardanti le porzioni non abitate del territorio comunale, una differenziazione tra settori soggetti ad elevata pericolosità per una o più forme di dissesto come individuati e segnalati nella Carta dei Dissesti, e settori ove, pur mantenendosi una pericolosità morfologica elevata, non si sono mai manifestati dissesti degni di menzione.

Di conseguenza sulla base delle emergenze, in termini di propensione al dissesto e di rischio

idrogeologico, è stato possibile suddividere le aree di Classe III/a nei due seguenti sottogruppi:

Classe III/a₁: Aree in condizioni morfologiche sfavorevoli, a pericolosità elevata, ma non soggette a fenomenologie di dissesto (identificate in cartografia con il colore bianco).

Classe III/a₂: Aree nelle quali i vari tematismi investigati (geologico, geomorfologico, idrogeologico ed idraulico) hanno evidenziato condizioni di rischio molto elevate per fenomenologie di dissesto in atto o quiescenti e/o di esondazione (colore fucsia).

Come citato, nella categoria di maggiore rischio (Classe III/a₂) sono state inserite tutte quelle porzioni di territorio nelle quali si sono verificati e/o si registrano le fenomenologie di dissesto idrogeologico che sono state censite a vario titolo nella Carta dei Dissesti e, dato l'elevato grado di rischio di una loro riattivazione od ulteriore evoluzione, in questo ambito sono consentiti soli gli interventi specificati ai successivi commi 2.7 e 3 nonché, sull'edificato esistente, la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia purchè tali interventi non prevedano l'incremento del carico insediativo esistente.

L'indagine geologico-tecnica da produrre per questa categoria di rischio dovrà quindi essere mirata alla verifica della natura e del grado di rischio incombente nonché accertare che gli interventi ammissibili, benché modesti, non vadano comunque a determinare aggravamenti delle esistenti condizioni di rischio. Con riferimento all'applicazione del D.M. 11/03/1988, per queste aree si dovranno pertanto definire nel dettaglio:

- l'assetto geologico, geomorfologico ed idrologico dell'area e le caratteristiche idrogeologiche e geotecniche di tutte le coperture incoerenti o coerenti, lo spessore delle stesse e natura e caratterizzazione del comportamento geotecnico del substrato roccioso in posto;
- definizione del processo di dissesto in atto con individuazione del carattere di pericolosità e di attività dello stesso o dell'eventuale possibilità di una sua riattivazione in funzione che si tratti di fenomenologia in atto o quiescente;
- le metodologie di intervento tese a mitigare i processi e le forme di dissesto a vario titolo in atto sul comparto in questione gravanti sull'ambito di stretto interesse;

Ai fini procedurali gli accertamenti e la documentazione predetta potranno essere presentati in una unica relazione a carattere esecutivo contestualmente alla domanda per il rilascio del relativo titolo abilitativo. Per gli interventi insediativi o riguardanti gli immobili esistenti e ricadenti invece nell'ambito di Classe III/a₁ valgono invece le prescrizioni e gli accertamenti proposti al successivo comma 2.4 relativamente a quanto previsto per lo scenario "ad avvenuta minimizzazione del rischio". In particolare si fa infatti notare come nell'ambito di questa Classe, con specifico riferimento alle attività agricole in essa presenti e previa esecuzione di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, si ritiene possibile la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenziali rurali connesse alla conduzione aziendale ed eventuali ampliamenti funzionali per le abitazioni esistenti.

Per interventi edificatori ricadenti in questa categoria si dovrà obbligatoriamente produrre una relazione di fine lavori, per quanto di competenza del geologo, nella quale si dovrà attestare la corretta esecuzione degli interventi operati sul suolo e nel sottosuolo per la eventuale ulteriore minimizzazione del rischio incombente a garanzia delle opere realizzate nonché per la tutela dell'equilibrio geomorfologico e dell'assetto idrogeologico ed idraulico della zona di intervento, e l'ammissibilità delle eventuali motivate

varianti realizzate.

2.4 - ZONE DI CLASSE III/b2: 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. 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. Aree di fondovalle del torrente Belbo in cui l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa sino alla verifica della validità delle opere realizzate di regimazione, arginatura e di difesa spondale, per la minimizzazione del rischio idraulico incombente.

I terreni inseriti in questa categoria (colore arancione nelle varie Carte di Sintesi) presentano una elevata propensione al dissesto e riguardano le porzioni perimetrate come Centro Urbano del territorio comunale al cui interno sono state rilevate condizioni di elevata pericolosità per una o più forme di dissesto, peraltro, nel caso della Variante Strutturale in esame, principalmente legate a problematiche di natura idraulica e/o idrogeologica.

Il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali e gli studi idraulici successivi fatti eseguire dall'Amministrazione Comunale hanno infatti messo in evidenza come la zona centrale del fondovalle del torrente Belbo risulti soggetta a problematiche di tipo esondativo qualora si prendano in considerazione, come portata di riferimento, eventi piovosi aventi statisticamente tempi di ritorno di 200 anni o superiori.

E' così risultato che buona parte delle aree abitate del fondovalle (che costituiscono la quasi totalità delle aree inserite in questa Classe) sono gravate da un rischio legato essenzialmente alla possibilità che si possano verificare episodi di esondazione da parte dell'idrografia esistente anche se, come sottolineato dal P.A.I. stesso, solo in occasione di eventi eccezionali. Per esse pertanto il possibile utilizzo urbanistico (anche con eventuale aumento di carico antropico) è legato alla minimizzazione di tale rischio mediante interventi di riassetto territoriale che, nella fattispecie, sono stati peraltro in buona parte realizzati e collaudati con particolare riferimento alla formazione delle arginature e difese spondali, nonché al rifacimento del ponte in corrispondenza delle scuole elementari la cui sezione di deflusso era decisamente insufficiente come ampiamente segnalato dall'Atlante dei Centri Abitati Instabili Piemontesi.

Per queste aree pertanto, in linea generale, la riduzione del rischio di natura idraulica può essere considerata raggiunta dato l'avvenuto collaudo di tutte le citate opere di regimazione e regolarizzazione fluviale (sponde, argini e ponti) previste. Laddove assenti saranno possibili unicamente interventi che, con riferimento alla Circolare Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27/04/84, risultino limitati alla manutenzione ordinaria, alla manutenzione straordinaria, al restauro e risanamento conservativo ed alla ristrutturazione edilizia (sia di tipo A, sia di tipo B), purché non prevedano l'aumento del carico antropico.

Gli interventi consentiti in questo ambito risultano pertanto legati alla avvenuta o meno minimizzazione del rischio incombente sull'area oggetto della richiesta. Ciò premesso anche se le opere di sistemazione e riprofilatura delle sezioni fluviali dei corsi d'acqua principali, quanto meno in corrispondenza del centro abitato del comune di S. Stefano Belbo, sono state realizzate e le relative certificazioni di collaudo finale sono in possesso dell'Ente Comunale, va peraltro sottolineato come sia comunque necessario verificare nel dettaglio, per ogni singola area oggetto di richiesta di titolo abilitativo, la sua ubicazione rispetto ai corsi d'acqua eventualmente adiacenti nonché le opere di mitigazione che su essi sono state realizzate ed il relativo grado di efficacia e di efficienza, considerando anche l'eventuale necessità di successivi interventi manutentivi a titolo prescrittivo. Per tale motivo si propongono le prescrizioni e gli accertamenti relativi a ciascuno dei due scenari possibili:

- in assenza o carenza di opere di minimizzazione del rischio idraulico

Gli interventi consentiti in questo caso, ovvero riguardanti quei settori del territorio comunale ove non sono stati effettuati interventi migliorativi del deflusso delle acque od ove gli stessi siano risultati parziali, (purchè compatibili con la fascia fluviale di pertinenza, cfr. comma 2.7) sono da considerare "minimi" e, come citato in precedenza, limitati alla manutenzione ordinaria, alla manutenzione straordinaria, al restauro e risanamento conservativo ed alla ristrutturazione edilizia (sia di tipo A, sia di tipo B), purchè non prevedano l'aumento del carico antropico.

L'indagine geologico-tecnica da produrre dovrà quindi essere mirata alla verifica che sul settore gravi unicamente un rischio di natura idraulica nonché accertare che gli inserimenti ammissibili, benchè modesti, non vadano comunque a produrre aggravamenti delle esistenti condizioni di rischio. Con riferimento all'applicazione del D.M. 11/03/1988, per queste aree si dovranno pertanto definire nel dettaglio:

- l'assetto geologico, geomorfologico ed idrologico dell'area e le caratteristiche idrogeologiche e geotecniche di tutte le coperture incoerenti o coerenti, supportato da elementi desunti dal rilievo di superficie o, se ritenuto necessario, anche da prospezioni geognostiche dirette "leggere" (trincee, pozzetti, penetrometriche, ecc.), a larga maglia, e/o da indagini geofisiche;
- eventuali metodologie di intervento tese a mitigare i processi e le forme di dissesto a vario titolo in atto sul comparto in questione;

Ai fini procedurali gli accertamenti e la documentazione predetta potranno essere presentati in una unica relazione a carattere esecutivo contestualmente alla domanda di titolo abilitativo o di autorizzazione.

- ad avvenuta mitigazione del rischio (come da certificazione del collaudo finale delle opere idrauliche in possesso dell'Ente Comunale)

All'interno di queste aree qualsiasi intervento in ipotesi dovrà essere preceduto da una specifica e puntuale verifica della fattibilità dello stesso con particolare attenzione alle modificazioni che quest'ultimo può determinare sull'esistente assetto geomorfologico, idrogeologico e geotecnico dei terreni appartenenti a questa categoria. In particolare dovranno essere individuate e definite tutte quelle condizioni morfologiche, litologiche, idrogeologiche ed idrauliche che, interagendo tra loro, possono concorrere alla formazione o alla riattivazione di condizioni di dissesto. Per tale motivo, a causa della tipologia e del grado di approfondimento richiesto dalle problematiche gravanti sull'ambito in questione, l'applicazione del D.M. 11/03/1988 dovrà mirare all'accertamento di dettaglio dei seguenti aspetti:

- natura, origine, potenza e caratteristiche idrogeologiche delle coperture, al fine di accertarne le condizioni di equilibrio geomorfologico sia complessivo, sia puntuale, prima di qualsiasi intervento modificatorio e di prevederne il comportamento in rapporto agli interventi previsti;
- natura, giacitura, assetto strutturale e stato di conservazione del substrato roccioso al fine di accertare preventivamente se e con quali accorgimenti siano eseguibili i previsti interventi modificatori dell'attuale assetto geologico-geomorfologico e del regime idrologico ed idrogeologico;
- verifica dell'assetto idraulico degli eventuali corpi scolanti presenti anche in relazione degli eventuali conferimenti che le realizzazioni in progetto andranno a determinare;
- verifica dei problemi di equilibrio del terreno in relazione ad interventi di qualsiasi tipologia che comportino scavi con previsione di lunghezza superiore a 8 m e/o con formazione di fronti con sviluppo verticale superiore a 2,50 m;

- eventuali ulteriori metodologie di intervento, oltre a quelle già individuate dall'Ente Comunale o dall'Autorità di Bacino, ritenute necessarie alla mitigazione dei processi e delle forme di dissesto a vario titolo in atto sul comparto in questione.

Gli accertamenti geologici e geotecnici prescritti relativamente all'area di intervento ed a un suo intorno, ritenuto significativo, in particolare se previste realizzazioni di nuovi fabbricati devono contenere a livello di standard minimo:

a) una adeguata documentazione che definisca ed indichi le fasi di indagine finalizzate agli accertamenti descritti al punto primo dei precedenti aspetti;

b) la documentazione cartografica di dettaglio dell'assetto geologico riferito in particolare modo alle coltri di maggiore evidenza; con particolari approfondimenti orientati a verifiche di affidabilità del substrato roccioso;

c) la documentazione dell'assetto geomorfologico ed idrologico nel complesso e delle caratteristiche idrogeologiche e geotecniche di tutte le coperture incoerenti o coerenti, supportata da elementi desunti, oltre che da spaccati naturali significativi, anche da prospezioni geognostiche dirette "leggere" (trincee, pozzetti, penetrometriche, ecc.), a larga maglia, eventualmente integrate da indagini geofisiche;

d) il progetto completo delle prospezioni geognostiche dirette (sondaggi geognostici, prove geotecniche in sito, prove ed analisi di laboratorio) programmate sulla scorta degli elementi acquisiti con le prospezioni di cui al punto c, per la fase di progetto esecutivo;

e) la documentazione grafica (stratigrafie, sezioni geologico-tecniche) di accertamenti spinti fino al substrato roccioso in posto e non alterato o, quanto meno, fino a profondità non inferiore a 5 m al di sotto della superficie di contatto tra la coltre ed il substrato roccioso. In questo caso, in rapporto alle dimensioni e caratteristiche dell'intervento in progetto, gli accertamenti potranno essere condotti attraverso dati desunti, oltre che da quanto richiamato al punto precedente, anche da prospezioni geognostiche dirette complete (sondaggi meccanici, prove geotecniche e geomeccaniche in sito e/o in laboratorio);

f) nel caso di interventi con scavi di altezza superiore a 2,50 m e/o lunghezza maggiore a 8, dovranno essere operate verifiche di stabilità del versante per un congruo tratto a monte ed a valle dell'intervento, applicata ad una o più sezioni a seconda delle caratteristiche del progetto, secondo motivate considerazioni ed argomentazioni geomorfologiche e geologico-strutturali.

I parametri geotecnici e geomeccanici utilizzati dovranno essere congruenti con quelli adottati dal tecnico progettista per i calcoli e le verifiche delle eventuali opere di sostegno e della loro compatibilità con l'assetto geomorfologico, nonché delle opere di fondazione.

In questa categoria, per le aree inserite nel fondovalle, risulta vietata la realizzazione di volumetrie interrato che abbiano una qualsiasi destinazione d'uso, anche volumi tecnici, mentre è consentito l'inserimento di vuoti sanitari, perfettamente stagni, eventualmente tali da permettere anche una modesta sopraelevazione del pavimento rispetto all'esistente piano campagna.

E' altresì permessa la ricarica di terreno di riporto in quelle aree, inserite nella Fascia C ed in questa classe, caratterizzate attualmente da un piano di campagna inferiore alla sommità dell'opera di difesa spondale o di arginatura esistente, sino ad uniformarne la quota.

Ai fini procedurali gli accertamenti e la documentazione predetta potranno essere presentati in una unica

relazione a carattere esecutivo alla presentazione della domanda di titolo abilitativo oppure suddividendolo nelle seguenti due fasi:

1) alla presentazione della domanda: relazione geologica di fattibilità contenente tutte le documentazioni di cui ai precedenti punti a, b, c, il progetto esecutivo delle prospezioni geognostiche, prove geotecniche in situ, ecc., e la verifica della compatibilità tra progetto dell'intervento e caratteristiche geologiche l.s. rilevate;

2) all'inizio dei lavori: relazione geotecnica delle indagini con i contenuti e gli elaborati di cui ai precedenti punti d ed e, descrittiva delle indagini eseguite, della parametrizzazione geotecnica e/o geomeccanica del suolo e del sottosuolo nonché i criteri di intervento e di sistemazione dell'area.

L'acquisizione di tali informazioni non potrà essere limitata al semplice rilievo di superficie ma dovrà fare utilizzo delle comuni tecniche di accertamento geognostico (pozzetti, prove di tipo geomeccanico in situ, carotaggi, ecc.) e geofisico (prospezioni sismiche, geoelettriche, ecc.) nonché, laddove ritenuto indispensabile, anche mediante esecuzione di idonee prove di laboratorio (su campioni indisturbati) tese ad individuare per via diretta le caratteristiche fisiche ed i parametri di resistenza dei materiali stessi.

Per interventi edificatori ricadenti in questa categoria si dovrà obbligatoriamente produrre una relazione di fine lavori, per quanto di competenza del geologo, nella quale si dovrà attestare la corretta esecuzione degli interventi operati sul suolo e nel sottosuolo per la eventuale ulteriore minimizzazione del rischio incombente a garanzia delle opere realizzate nonché per la tutela dell'equilibrio geomorfologico e dell'assetto idrogeologico ed idraulico della zona di intervento, e l'ammissibilità delle eventuali motivate varianti realizzate.

2.5 - ZONE DI CLASSE III/b₃: 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 questi comparti non saranno consentite nuove edificazioni, neppure a seguito della realizzazione di opere di sistemazione idrogeologica. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto di interventi di manutenzione, risanamento ed ampliamento senza peraltro prevedere alcun aumento del carico antropico esistente.

Ci si riferisce a quelle porzioni del territorio considerato, caratterizzate da elevata dinamicità (principalmente ambiti di conoide attiva, aree prive degli argini o delle difese spondali, o nelle fasce di rispetto dell'idrografia superficiale di cui al precedente comma paragrafo 1.4.4), ove il rischio di inondazione, anche per piene non eccezionali, è decisamente elevato. Le aree in questione (indicate con colorazione di fondo arancione) sono state indicate in cartografia con apposita retinatura incrociata.

In questo settore, previo accertamento geognostico da operare con le modalità di cui all'articolo precedente, si ritengono ammissibili solo gli interventi definiti al comma 1.5, sottolineando peraltro che la possibilità di realizzare nuovi locali (in ogni caso senza prevedere alcun aumento del carico antropico) è condizionata alla preventiva verifica dell'assenza a carico del comparto specifico di gravi condizioni di rischio e la dimostrazione che tali opere non andranno ad interferire negativamente con le condizioni esistenti.

Tale verifica dovrà essere supportata da una opportuna indagine geologico-tecnica approfondita che accerti la natura del rischio incombente e che gli inserimenti eventualmente ammissibili, benché modesti, non vadano comunque a produrre aggravamenti delle esistenti condizioni di rischio.

2.6 - ZONE DI CLASSE III/b₄: Fabbricati e manufatti soggetti a particolari condizioni di rischio: edifici residenziali, ubicati in Classe III/b₂, ad alto rischio idraulico e per i quali, anche dopo l'avvenuta

esecutività e collaudo degli interventi di risagomatura e difesa spondale del torrente Belbo e del tratto terminale del torrente Tinella, si rende necessaria una rilocalizzazione in ambiti a minore rischio o, in alternativa, l'adozione di specifici interventi di salvaguardia e messa in sicurezza.

Riguarda gli edifici inseriti nella zona III/b₃ (colorazione arancione e sovrapposta retinatura) identificati con apposito asterisco in tre piccole aree situate tutte in fondovalle in sponda destra orografica del t. Belbo, all'interno o in prossimità della perimetrazione della fascia fluviale B. Una di queste (Molino Prà Grimaldi) è ubicata in prossimità del limite sud della porzione di territorio riportata in cartografia e le restanti due sono poste in sponda destra orografica immediatamente a monte o a valle del nuovo ponte sul torrente Belbo della strada provinciale per Canelli, in settori che sono stati interessati dall'alluvionamento delle portate di piena del collettore principale di fondovalle. Dato l'elevato grado di rischio a carico di tali fabbricati e delle attività umane ad essi connesse si rende doveroso segnalare la necessità che venga predisposto al più presto un Piano Comunale di Protezione Civile da attivare ogni qualvolta le condizioni meteoriche e/o di deflusso dell'idrografia superficiale raggiungono valori critici. Si tratta di manufatti ubicati in aree ad alto rischio idraulico e per le quali si rende necessaria una rilocalizzazione in ambiti a minore grado di rischio anche dopo l'avvenuta esecuzione degli interventi di risagomatura e difesa spondale del corso del torrente Belbo e del tratto terminale del torrente Tinella. Gli interventi consentiti in questa classe sono da considerare "minimi" e quindi limitati alla sola manutenzione ordinaria, alla manutenzione straordinaria ed al restauro e risanamento conservativo, purché non prevedano alcun aumento del carico antropico.

L'indagine geologico-tecnica da produrre dovrà quindi essere mirata alla verifica che sul settore gravi unicamente un rischio di natura idraulica nonché accertare che gli inserimenti ammissibili, benché modesti, non vadano comunque a produrre aggravamenti delle esistenti condizioni di rischio. Con riferimento all'applicazione del D.M. 11/03/1988, per queste aree si dovranno pertanto definire nel dettaglio:

- l'assetto geologico, geomorfologico ed idrologico dell'area e le caratteristiche idrogeologiche e geotecniche di tutte le coperture incoerenti o coerenti, supportata da elementi desunti dal rilievo di superficie o, se ritenuto necessario, anche da prospezioni geognostiche dirette "leggere" (trincee, pozzetti, penetrometriche, ecc.), a larga maglia, e/o da indagini geofisiche;
- eventuali metodologie di intervento tese a mitigare i processi e le forme di dissesto a vario titolo in atto sul comparto in questione.

Ai fini procedurali gli accertamenti e la documentazione predetta potranno essere presentati in una unica relazione a carattere esecutivo contestualmente alla domanda di titolo abilitativo.

2.7 - definizione delle fasce fluviali.

• 2.7.1 fascia di deflusso della piena (fascia A)

E' costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento e dall'insieme delle forme riattivabili durante gli stati di piena.

L'obiettivo della perimetrazione è quello di garantire al suo interno le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso di tale piena, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

In questo senso si giudicano non ammissibili negli ambiti perimetrati in Fascia A:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi punti;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22 fatto salvo quanto previsto alla successiva lettera i) degli interventi consentiti;
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue fatto salvo quanto previsto alla successiva lettera j) degli interventi consentiti;
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorchè provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

Sono peraltro consentiti:

- a) i cambi colturali che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;
- e) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- f) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- g) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- h) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, lett. M, del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22;
- i) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle

norme tecniche e dei requisiti specificati all'art.31 dello stesso D.Lgs. 22/1997, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa;

j) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

Per ogni ulteriore attività qui non prevista si rimanda alle prescrizioni specificate nell'articolato normativo del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico come adottato dal Comitato Istituzionale con delibera n.18 del 26/04/01 che deve intendersi comunque sovraordinato alle presenti norme.

• 2.7.2 fascia di esondazione (fascia B)

Esterna alla precedente, è costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazioni al verificarsi della piena di riferimento; il limite della fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento, ovvero sino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni (argini o altre opere di contenimento). In questo ambito si persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione ed al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

In questo settore di esondazione sono pertanto vietati:

a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di vaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di vaso in area idraulicamente equivalente;

b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22 fatto salvo quanto previsto al precedente punto alla lettera j);

c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano ad orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Sono peraltro consentiti, oltre a quanto già elencato al precedente punto:

a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;

b) gli impianti di trattamento delle acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità di una loro rilocalizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti;

c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;

d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, fermo restando le disposizioni all'art.158 del D.Lgs. 152/1999.

Gli interventi consentiti dovranno comunque assicurare il mantenimento o il miglioramento delle

condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

- 2.7.3 area di inondazione per piena catastrofica (fascia C)

Risulta costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente fascia e che può essere interessata da inondazioni al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento, ovvero aventi statisticamente tempi di ritorno superiori a 200 anni.

In questa fascia risultano ammessi gli interventi di modificazione ed uso del territorio ivi compreso l'aumento del carico antropico e le nuove realizzazioni; la finalità della perimetrazione citata indica peraltro la possibilità che si possano verificare episodi di piena catastrofica tali da interessare anche questo settore e pertanto ogni intervento edificatorio dovrà tenere in considerazione l'esistenza di tali condizioni di rischio.

In linea generale anche in questo ambito ogni intervento edificatorio dovrà comunque assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area e l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

3.0 – limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico.

Come richiesto dal Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico (PAI) sono state individuate e perimetrare nella Carta dei Dissesti (Tav. 2) tutte le fenomenologie ed i processi di versante e legate all'azione delle acque che a vario titolo, singolarmente ed in associazione tra loro, possono interessare settori del territorio comunale in esame.

Di conseguenza sono state utilizzate le definizioni e le normative riguardanti le varie fenomenologie di dissesto gravanti sulla parte collinare e di pianura dell'ambito in esame procedendo, così come definito nell'Elaborato e nel Piano, alla classificazione che segue in relazione alla specifica tipologia dei fenomeni idrogeologici:

- Frane:

Fa : aree interessate da frane attive (pericolosità molto elevata);

Fq : aree interessate da frane quiescenti (pericolosità elevata);

Fs : aree interessate da frane stabilizzate (pericolosità media o moderata).

- Esondazione e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua:

Ee : aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata;

Eb : aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata;

Em : aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata.

- Trasporto di massa sui conoidi:

Ca : aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi non protette da opere di difesa e di sistemazione a monte (pericolosità molto elevata);

Cp : aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi parzialmente protette da opere di difesa e di sistemazione a monte (pericolosità elevata);

Cn : aree di conoidi non recentemente riattivatisi o completamente protette da opere di difesa (pericolosità media o moderata).

Si elencano nel seguito le prescrizioni normative così come proposte dalle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) che devono comunque intendersi come sovraordinate alle presenti norme. Per ogni ulteriore attività qui non prevista si rimanda pertanto alle prescrizioni

specificate nell'articolato normativo del PAI come adottato dal Comitato Istituzionale con delibera n.18 del 26/04/01. Nell'articolato che segue verranno comunque considerate solo le tipologie di dissesto idrogeologico censite e riportate nella Carta dei Dissesti.

3.1 Aree Fa:

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, in queste aree sono esclusivamente consentiti:

- a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978 n.457;
- c) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- d) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- e) le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- f) la regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- g) la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari ed a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

3.2 Aree Fq:

In questi settori, oltre agli interventi del punto precedente (Fa), sono anche consentiti:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n.457, senza aumenti di superficie e volume;
- b) gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti per adeguamento igienicosanitario;
- c) gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al PAI ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dai punti seguenti;
- d) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n.22. E' consentito l'esercizio delle

operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D. Lgs. 22/1997, o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D. Lgs. 22/1997, alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. In caso di eventuale richiesta di rinnovo si rimanda a quanto previsto all'articolo 9 delle Norme di Attuazione del PAI. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

3.3 Aree Ee:

In questi ambiti, fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n.279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n.365, sono esclusivamente consentiti:

- a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978 n.457;
- c) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- d) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- e) i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- f) gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- g) le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- h) la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari ed a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- i) l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- j) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D. Lgs. 5 febbraio 1997, n.22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D. Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. In caso di eventuale richiesta di rinnovo si rimanda a quanto previsto all'articolo 9 delle Norme di Attuazione del PAI. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

3.4 Aree Eb:

In questi ambiti, oltre agli interventi di cui al precedente punto (Ee), sono consentiti:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978 n.457, senza aumenti di superficie e volume;
- b) gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- d) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quando esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il PAI validato dall'Autorità di Bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis del Piano.

3.5 Aree Ca:

In questi ambiti, fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n.279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n.365, sono esclusivamente consentiti:

- a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978 n.457;
- c) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- d) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- e) i cambiamenti delle destinazioni culturali, purchè non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- f) gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- g) le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- h) la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari ed a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- i) l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.

3.6 Aree Cp:

In questi ambiti, oltre agli interventi di cui al precedente punto (Ca), sono consentiti:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978 n.457, senza aumenti di superficie e volume;
- b) gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue.

Tutti gli interventi consentiti ed elencati al presente articolo sono comunque subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato.

4.0 – integrazione normativa per le aree a pericolosità idraulica media o moderata (Ee) ed elevata (Eb). Con riferimento agli esiti degli studi idraulici sono state perimetrate nel dettaglio le aree potenzialmente soggette a rischio di alluvionamento. In particolare è emerso che le acque di esondazione potrebbero interessare porzioni di territorio all'interno delle quali sono inseriti nuclei di fabbricati ad uso residenziale (indicativamente lungo la strada comunale dei Robini, via Vogliere, via Alba, lungo la strada provinciale per Cossano Belbo in corrispondenza dell'intersezione con la strada per località Piacentini e con la strada per località San Grato, comunque meglio identificabili consultando la Carta di Sintesi alle varie scale) pur se con pericolosità media o moderata (Aree Eb) ovvero con moderato tirante. In merito a tale evenienza si è ritenuto pertanto opportuno proporre una normativa che consenta il declassamento dei locali posti al piano terra da destinare ad uso non abitativo, lasciando per contro la possibilità, anche facendo riferimento alla recente Legge Regionale riguardante l'utilizzo dei sottotetti, di trasferire la cubatura al piano superiore. In ogni caso su tutto il territorio comunale non dovrà essere consentita la formazione di volumetrie interrato nelle aree a rischio idraulico molto elevato o elevato (Ee) o medio o moderato (Eb).

Per le aree a pericolosità Ee ed Eb le limitazioni di cui all'art.9 delle Norme tecniche di attuazione del P.A.I. sono prevalenti su eventuali norme più permissive contenute nelle presenti N.T.A. o in altri elaborati di Piano Regolatore.

PARTE SECONDA - NORME ESECUTIVE

ART. 30 APERTURA DI NUOVE STRADE

1- L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G.C. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto di quanto prescritto dagli elaborati geologici ed in particolare dalle norme geologiche di attuazione. Il tracciato delle strade principali esistenti o in progetto è individuato nelle tavole del PRG.

2- La dimensione delle sedi stradali risulta nelle tavole di Piano Regolatore fatte salve comunque le prescrizioni del D.L. 30.04.92 n° 285 Nuovo Codice della strada e del relativo Regolamento approvato con D. P. R. 16.12.1992 n° 495 e succ. mod., nonché le prescrizioni del D. M. 5.11.2001 Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.

3- Eventuali ampliamenti o modifiche che si rendessero necessarie sono eseguite dall'Ente gestore nell'ambito della legislazione vigente.

4- In ogni caso il Sindaco potrà imporre rettifiche di allineamento fino ad una profondità massima di 5 mt. sia per le strade esistenti che per quelle in progetto.

5- Le strade previste dal PRG potranno subire modifiche del tracciato o delle caratteristiche costruttive in fase di progetto per difficoltà esecutive.

6- Il progetto complessivo di ampliamento di Strada Montaldi previsto dalla Variante Strutturale N. 8 dovrà essere soggetto ad una verifica di Valutazione di impatto ambientale, come indicato dall'allegato b3 (progetti di infrastrutture) della L.R. 14.12.1998 n. 40 e svilupparsi secondo linee progettuali atte a contenere gli impatti sul territorio caratterizzato dalla presenza di colture agrarie specializzate, a limitare i possibili processi di degrado del suolo sotto gli aspetti geoidrologico, di erosione, ecc.; dovrà inoltre essere previsto il contenimento delle operazioni di scavo e di riporto con sistemazione dei medesimi, ove tecnicamente sostenibile, con geotessuti, terre armate ed altre strutture di ingegneria naturalistica, con limitato ricorso a muri di sostegno in cls armato (con altezza non maggiore di 1,50 / 1,70 m.) che in ogni caso dovranno essere adeguatamente mascherati con messa a dimora di essenze arbustive di tipo rampicante o discendente e rivestiti in pietra di Langa o con altro materiale tipico dei luoghi.

Dovranno inoltre essere tenuti in debita considerazione gli elementi progettuali contenuti nelle "Linee guida per la progettazione dei passaggi per la fauna", "Fauna selvatica e infrastrutture lineari, Regione Piemonte, Torino 2015" prevedendo adeguati attraversamenti per la fauna al fine di migliorare la permeabilità biologica dell'opera e la funzionalità del corridoio ecologico del torrente Belbo.

La rotatoria in previsione presso la viabilità provinciale dovrà essere del tipo "convenzionale" ai sensi del D.M. 19.04.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali", nonché oggetto di preventiva approvazione da parte della Provincia.

7- La localizzazione del tracciato ciclabile previsto dalla Variante Strutturale N. 8 non dovrà interferire con la vegetazione arborea autoctona esistente di maggiore interesse; la localizzazione delle alberature di mitigazione e degli eventuali arredi urbani dovranno essere attuate nel rispetto delle specifiche norme di carattere idrogeologico. Il progetto complessivo dovrà inoltre ispirarsi a manuali di progettazione specifica quale, ad esempio: "Regione Toscana, Piste ciclabili in ambito fluviale, Manuale tecnico, marzo 2008".

La realizzazione dei tratti laterali rispetto alle viabilità provinciali dovrà essere preventivamente definita

con la Provincia e non comportare restringimenti della carreggiata stradale, in particolare sul ponte esistente lungo la S.P. 31 per Camo.

8- Tutti gli interventi da effettuarsi ai lati e sulle viabilità di competenza provinciale dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario, sulla base di specifici progetti esecutivi.

ART. 31 CARATTERISTICHE DELLE STRADE COMUNALI, PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

A- Aree agricole

1- Le derivazioni delle strade comunali, pubbliche o di uso pubblico, dalle strade provinciali esistenti, per i tratti in area agricola, potranno di norma avvenire solo a mezzo di derivazioni adeguatamente attrezzate ed opportunamente distanziate, a seconda delle caratteristiche dimensionali e di visibilità dell'arteria, in ossequio all'art. 28 della L.R. n°56 del 5/12/77 e dovranno essere preventivamente concordate con l'Ufficio tecnico Reparto di Alba della Provincia di Cuneo, in base alle normative tecniche in vigore e del 'Nuovo Codice della strada e del relativo Regolamento'.

Non saranno ammessi nuovi accessi singoli sulla viabilità provinciale.

2- Dette strade dovranno essere proporzionate al carico urbanistico dell'area servita.

La larghezza minima resta stabilita salvo diversa specifica indicazione sulle cartografie di PRGC in:

- mt. 7,00 per strade tipo 1: a servizio di frazioni o gruppi di case ad esse appartenenti, con cubatura residenziale maggiore di 10000 mc oppure di edifici industriali o commerciali con superficie utile maggiore di 500 mq.

- mt. 5,00 per strade tipo 2: a servizio di nuclei rurali o case isolate con cubatura residenziale inferiore a 10000mc.

- mt. 2,00 per strade tipo 3: pedonali e ciclabili.

3- A causa di gravi e comprovate difficoltà di tracciato il Sindaco, sentita la CIE, può autorizzare la riduzione della sede stradale per tutto o parte del tracciato fino a un minimo di:

- mt. 5 per le strade di tipo 1

- mt. 3,5 per le strade di tipo 2.

4- In tal caso le strade dovranno prevedere adeguate piazzuole d'incrocio in corrispondenza delle curve e comunque ad una distanza massima di 100 metri l'una dall'altra.

5- Le strade a fondo cieco debbono terminare con una piazzuola di ampiezza tale che la sua forma possa essere circoscritta ad un cerchio di diametro doppio della larghezza della sede stradale.

6- La pendenza, i raggi di curvatura e le opere d'arte, chiaramente individuabili dal progetto, devono essere in relazione al tipo ed intensità del traffico previsto, alla conformazione ed alla natura dei terreni attraversati secondo i criteri della moderna tecnica stradale.

7- Opportune cunette devono essere costruite per evitare disordini nello scorrimento delle acque superficiali e conseguenti erosioni del suolo; particolare cura dovrà essere posta nei punti di raccordo con le strade principali, ad evitare, con opportune opere, che acqua e fango defluiscano sulle strade stesse.

8- Tutti gli interventi da realizzarsi entro la fascia di rispetto e sulla viabilità di competenza provinciale

dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario sulla base di adeguati progetti esecutivi.

B- Aree non agricole

1- La derivazione delle strade comunali, pubbliche o di uso pubblico dalle strade provinciali esistenti, nonché dalle strade comunali di scorrimento, nelle aree non agricole, avviene secondo quanto previsto dal PRGC e secondo gli appositi progetti esecutivi di volta in volta redatti. Valgono tutte le prescrizioni di cui al precedente punto A comma1).

2- Le strade hanno la sezione minima e gli allineamenti indicati sulle planimetrie di piano o in difetto, esse restano individuate dagli allineamenti esistenti.

3- Quando gli allineamenti risultino irregolari, la determinazione di ogni singola tratta mancante verrà eseguita congiungendo gli spigoli dei fabbricati delle recinzioni che sorgono alle due estremità della tratta stessa, tenuto conto dell'andamento complessivo della strada (curvilineo o poligonale) allo scopo di evitare discontinuità o strettoie.

4- Ove la strada pubblica di nuova apertura non sia prevista espressamente dal PRG o non venga specificamente individuata nelle tavole o nelle norme, essa comunque non potrà avere dimensioni e caratteristiche inferiori a quanto previsto per le corrispondenti strade in area agricola; le strade di tipo 1 e tipo 2, inoltre, dovranno avere una larghezza aggiuntiva non minore di 1,5 metro, sistemata a marciapiede, su almeno un lato della carreggiata.

5- Nelle aree non agricole vigono le prescrizioni di cui al precedente punto A comma 8), ed inoltre in caso di nuovi insediamenti di tipo residenziale e/o produttivo, si precisa che tutte le opere necessarie a contenere l'inquinamento acustico, valutate in base all'applicazione delle normative vigenti, dovranno essere realizzate, in sede di urbanizzazioni, da parte dei soggetti privati sulle aree in proprietà contigue alla viabilità interessata.

6 - Le tavole di Piano P1 e P2 individuano indicativamente i tracciati dei percorsi/itinerari ciclopedonali sui quali potranno essere attivati progetti specifici di iniziativa pubblica o privata, che sono articolati in:

- percorsi ciclopedonali urbani, ovvero percorsi di collegamento su sedimi esistenti o da realizzare, sulla base di progetti di iniziativa pubblica o privata, per i quali si prevede la precisa identificazione dei tracciati in sede progettuale e in concertazione con l'Amministrazione, l'asservimento all'uso pubblico mediante convenzionamento per i tratti privati, e/o l'eventuale adeguamento dei sedimi, ove ritenuto necessario dall'Amministrazione;

- itinerari ciclopedonali extraurbani, ovvero il sistema dei percorsi su sedimi esistenti già individuato e organizzato in rete dall'Amministrazione.

Lungo entrambi sono ammessi i seguenti interventi:

- sistemazione di apposita segnaletica orientativa, da realizzare secondo modelli appositamente studiati e regolamentati dall'Amministrazione locale;

- adozione di misure per la riduzione dei rischi connessi all'uso promiscuo (ove consentito) ciclopedonale e veicolare, quali la separazione delle rispettive sedi di transito o la predisposizione di adeguata segnaletica per la limitazione del traffico veicolare e/o per ridurre la velocità;

- sistemazione e manutenzione della pavimentazione, con l'esclusione dell'asfalto ove non sia già presente;

- predisposizione di staccionate o siepi per la delimitazione dei percorsi stessi.

ART. 32 STRADE PRIVATE, VICINALI E CONSORTILI

1- L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G.C. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto di quanto prescritto dagli elaborati geologici ed in particolare dalle norme geologiche di attuazione.

Allo scopo di completare la rete stradale al servizio delle residenze, sarà ammessa la costruzione di tronchi di strade private aperte al pubblico passaggio che rendano possibile un conveniente accesso ad edifici esistenti o in progetto, che non possono averlo diversamente.

2- Il titolo abilitativo sarà rilasciato su istanza dei proprietari interessati, corredato dai documenti previsti dalle presenti norme che dimostrino l'esigenza dell'apertura di una strada privata e che illustrino tutte le sue caratteristiche ivi comprese le canalizzazioni e l'illuminazione oltre ad un disciplinare contenente l'impegno dei privati a costruire ed a mantenere la strada secondo le norme predisposte dal Comune e ad assumersi in perpetuo tutti gli oneri relativi.

3- L'autorizzazione avrà efficacia quando progetto e disciplinare siano oggetto di pubblico atto di vincolo, registrato e trascritto.

4- Le strade private, vicinali e consortili, incluse quelle esistenti, devono avere le dimensioni minime previste dal Regolamento Edilizio e ad esse si applicano tutte le norme previste all'articolo precedente.

5- La pendenza, i raggi di curvatura e le opere di arte chiaramente individuabili dal progetto debbono essere in relazione al tipo ed intensità del traffico previsto, alla conformazione ed alla natura dei terreni attraversati secondo i criteri della moderna tecnica stradale.

6- Opportune cunette e canalizzazioni devono essere costruite per evitare disordini sullo scorrimento delle acque superficiali e conseguenti erosioni del suolo. Le strade private costruite in area non agricola devono essere asfaltate, illuminate e dotate di marciapiede secondo le indicazioni tecniche fornite dall'Amministrazione.

7- In corrispondenza dell'immissione sulla strada pubblica, dovrà essere posta una griglia per la raccolta dell'acqua piovana, opportunamente raccordata alla cunetta della strada pubblica stessa.

ART. 33 LE RECINZIONI

L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G.C. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto di quanto prescritto dagli elaborati geologici ed in particolare dalle norme geologiche di attuazione. Le recinzioni devono essere realizzate alle distanze previste dal D.L. 30.04.92 n° 285 Nuovo Codice della strada e del relativo Regolamento approvato con D. P. R. 16.12.1992 n° 495 e s.m.i., salvo diversa e più limitativa prescrizione del PRG.

La loro altezza massima è fissata in mt.1,80 totali, dei quali non più di 100 cm. costituiti da muro pieno e la restante parte realizzata con rete metallica, griglie in legno, ferro od altro materiale che consenta la vista. In caso di eventuale allargamento della sede viaria, lo spostamento delle recinzioni avviene a cura e spese dei proprietari confinanti.

ART. 34 FASCE E ZONE DI RISPETTO

1- A protezione dei nastri e degli incroci stradali si applicano le Norme di cui al D.L. 30.04.92 n° 285 Nuovo Codice della strada e del relativo Regolamento approvato con DPR. 16.12.1992 n° 495 e succ. mod., nonché le prescrizioni del D.M. 5.11.2001 Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.

2- Fatte salve le prescrizioni del D.L. 30.04.92 n° 285 Nuovo Codice della strada e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e succ. mod., nonché le prescrizioni del D. M. 5.11.2001 Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade se maggiori, si applicano le seguenti distanze a partire dal confine stradale:

- 1) strade consortili, vicinali e private di tipo 1 e 2 secondo il precedente art. 31:
 - mt.5,00 per edifici in genere
 - mt.10,00 per stalle, ricoveri animali e concimaie;
- 2) strade e sentieri comunali o vicinali di tipo 3 secondo il precedente art. 31:
 - mt. 5,00 per edifici in genere
 - mt.10,00 per stalle, ricoveri animali e concimaie.

3- Nelle aree **sature**, di completamento e di espansione la distanza da strade sia pubbliche che private definite ai sensi del precedente art. 31 è fissata come segue:

- mt. 10,00 per tutte le strade statali, le strade provinciali e comunali maggiori di mt. 15,00;
- mt. 7,50 per le strade provinciali e per le strade comunali maggiori di mt. 7,00
- mt. 6,00 per le strade comunali e private di tipo 1 e 2;
- mt. 5,00 per strade e sentieri di tipo 3.

I predetti valori si applicano anche nelle aree industriali di riordino e completamento, **e di espansione**.

Le strisce di arretramento stradale mantengono gli indici edilizi della zona di cui fanno parte per tutto lo sviluppo della confrontanza.

Per le sole aree del presente comma equiparabili alle “zone C” del D.M. 1444/1968, qualora le distanze fra i fabbricati come sopra computate risultino inferiori all’altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente dell’altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati con previsioni planivolumetriche.

Il Comune ha facoltà di concedere deroghe alle distanze minime dai sedimi stradali comunali per strutture semplici di esclusiva copertura degli accessi pedonali ai fabbricati giustificate dalla necessità di garantire un elevato livello di sicurezza per la deambulazione in tutti i periodi dell’anno.

4- **Ad integrazione dell’articolo 26, commi 3 e 5, del DPR. 16.12.1992 n° 495 e s.m.i. (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della strada), limitatamente alle strade comunali (di tipo F – strade locali) sono anche da considerarsi “zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale” esterne al centro abitato:**

- **i nuclei e complessi rurali individuati sulla cartografia del PRGC che non possiedono i requisiti di “centro abitato” fissati dal Codice della strada;**
 - **gli edifici esistenti a destinazione residenziale e produttiva (anche agricola) con la relativa superficie fondiaria di pertinenza compresa entro una distanza massima di mt. 20 dall’edificio, per i soli casi di ampliamento e di realizzazione di volumi accessori, porticati e tettoie;**
- per tali zone la distanza dal confine stradale esistente o in progetto, da rispettare per gli**

interventi ammessi relativi agli edifici, non può essere inferiore a mt. 10,00, riducibili a mt. 6,00 in particolari situazioni orografiche o di impianto urbanistico.

5- Nella fascia di rispetto ferroviaria qualsiasi trasformazione o costruzione è subordinata ai disposti del D.P.R. 753 del 11.07.1980 e succ. mod. fermi restando i limiti di cui all'art. 27 comma 4 L.R.U. n° 56/77 e succ. mod. ed int.

6- Le zone di rispetto dei cimiteri, definite dal Piano Regolatore Generale ai sensi dell'articolo 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n°1265 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 27, comma 6 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. sono stabilite in metri 200 dal perimetro dell'impianto cimiteriale. E' fatto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro la fascia di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel Comune, fatto salvo quanto previsto nei commi successivi.

6bis- Ai sensi dell'art. 27, comma 6 quater della L.R. 56/77 e s.m.i., nella fascia di rispetto dei cimiteri è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale; all'interno di tale fascia sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'art. 13, comma 3, lettere a), b), c), d), della stessa L.R.n. 56/77 e s.m.i., nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10% della superficie utile lorda.

6ter- Ai sensi dell'art. 27, comma 6 ter della L.R. 56/77 e s.m.i., per gli interventi diversi e/o eccedenti quelli elencati al precedente comma, il Consiglio Comunale può approvare, previo parere favorevole della competente ASL, la previsione e la realizzazione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, purché non ostino ragioni igienico-sanitarie, a distanza inferiore a metri 200 dal perimetro dell'impianto cimiteriale, purché non oltre il limite di metri 50, tenendo conto di eventuali elementi di pregio presenti nell'area. La realizzazione degli interventi privati di rilevante interesse pubblico è sottoposta a permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., che disciplini la partecipazione pro quota del richiedente il titolo abilitativo alla spesa inerente gli interventi interessanti le aree pubbliche prossime all'impianto cimiteriale, finalizzati a garantire il rispetto delle ragioni igienico-sanitarie e la tutela della sacralità dei luoghi, che verranno definiti dal Comune con appositi provvedimenti.

Il Comune con apposito atto amministrativo preventivamente dovrà valutare la sussistenza della condizione di opera pubblica o intervento urbanistico, pubblico o privato di rilevante interesse pubblico, e successivamente sottoporre al parere igienico-sanitario dell'ASL la riduzione della relativa fascia di rispetto cimiteriale, compresa tra metri 50 e metri 200. Conseguentemente il Consiglio Comunale, in presenza del parere favorevole dell'ASL, approverà la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale limitata all'area su cui insiste detta opera, con deliberazione che attesti:

- la connotazione di opera pubblica o intervento urbanistico pubblico o privato di rilevante interesse pubblico;
- l'individuazione, sulla cartografia del PRGC, dell'area specifica su cui agisce la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, fermo restando il limite esterno della stessa fascia a metri 200;
- la valutazione di eventuali elementi di pregio presenti nell'area;
- la conformità con lo strumento urbanistico.

A seguito dell'approvazione, la cartografia del P.R.G.C. verrà aggiornata con l'individuazione dell'area in cui non opera il vincolo del rispetto cimiteriale.

Nel caso in cui l'opera non sia conforme alle previsioni dello strumento urbanistico vigente, a seguito del parere favorevole dell'ASL sulla riduzione della fascia di rispetto per l'area specifica, occorrerà apportare una Variante allo stesso strumento urbanistico.

6quater- I cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno duecento metri dal centro abitato, così come definito dall'articolo 12, comma 2, numero 5bis), della L.R. 56/77 e s.m.i. Ai sensi dell'art. 27, comma 6 bis della stessa L.R. 56/77 e s.m.i., il Consiglio Comunale può approvare, previo parere favorevole della competente ASL, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

- risulti accertato che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;
- l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da infrastrutture stradali, ferroviarie o da elementi naturali quali dislivelli rilevanti, fiumi, laghi.

6quinquies- Le planimetrie del Piano Regolatore Generale determinano, ove occorrono, le fasce di rispetto attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri e pericolosi, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e le caratteristiche delle colture arboree da piantare in dette fasce. Le aree di dette fasce di rispetto devono essere asservite alle proprietà degli impianti protetti.

La fascia di rispetto dalle aree ecologiche pubbliche relative alla raccolta dei rifiuti solidi urbani è pari a mt. 20 per i fabbricati di tipo produttivo e mt. 100 per i fabbricati residenziali, valutati dal limite esterno dell'area stessa.

7- Per quanto riguarda le linee elettriche e gli elettrodotti dovranno essere rispettate le normative fissate dagli Enti gestori.

8- Nelle aree agricole gli edifici ~~rurali~~, ad uso residenziale e non esistenti nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti, ad esclusione del comma 6bis, sono autorizzati ad aumenti di volume fino al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria o ferroviaria da salvaguardare, o sopraelevando, nel rispetto del filo di fabbricazione, il fabbricato esistente.

9- Nelle aree sature, di completamento ed espansione, se esterne al centro abitato, edifici parzialmente insiti nelle fasce di arretramento potranno effettuare gli interventi di ampliamento ammissibili ai sensi delle presenti norme, ~~al di fuori della fascia di arretramento sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria o ferroviaria da salvaguardare, o sopraelevando, nel rispetto del filo di fabbricazione, il fabbricato esistente.~~ Nelle aree sature, interne al centro abitato, gli interventi di ampliamento ammissibili su edifici nelle fasce di arretramento potranno essere effettuati, oltre che sul lato opposto o in sopraelevazione, anche in allineamento al filo di fabbricazione dell'edificio esistente rispetto all'infrastruttura viaria, previa approvazione dell'Ente competente sulla stessa infrastruttura.

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

11- Le "aree a rischio archeologico" sono individuate nell'elaborato P2.1 e P.1 e sono aree non vincolate negli usi, ma soggette a tutela preventiva. I progetti di interventi ricadenti negli ambiti individuati in cartografia, nonché quelli ricadenti nelle 'aree d'interesse storico ambientale '(centro storico), che modifichino in maniera consistente il sottosuolo in aree non ancora insediate, quali la trasformazione, nuova realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture, le attività che interessano il sottosuolo e la nuova edificazione o demolizione/ricostruzione di fabbricati esistenti, devono essere trasmessi contestualmente alla richiesta di titolo abilitativo presso il Comune, alla

Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al parere della Soprintendenza.

12- Per i pozzi potabili denominati “P6” e “P13” (quest’ultimo ubicato in Comune di Canelli) vale l’area di salvaguardia (suddivisa in zona di tutela assoluta, zona di rispetto ristretta e allargata) individuata in cartografia sul territorio di S. Stefano Belbo; in essa si applicano i vincoli e le limitazioni d’uso previsti dal Regolamento regionale n. 15/R/2016 e dalla Determina regionale n. 385 del 22/10/2018 di definizione della stessa area.

ART. 35 SPONDE DEI CORSI D’ACQUA

1- Lungo le sponde dei laghi naturali od artificiali, dei fiumi, dei torrenti e dei canali è vietata ogni nuova edificazione, oltreché le relative opere di urbanizzazione. Sono invece ammessi percorsi pedonali o ciclabili, piantumazioni o sistemazioni a verde, parchi pubblici, attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d’acqua, eventuali parcheggi.

2- La profondità delle aree di rispetto sono di norma così fissate:

- mt. 100,00 per fiumi, torrenti e canali non arginati;
- mt. 25,00 dal piede esterno degli argini maestri per fiumi, torrenti e canali arginati.

3- All’interno dei centri abitati o per adeguarsi a particolari caratteristiche orografiche ed insediative le tavole di piano indicano specificatamente, ove necessario, le fasce di rispetto aventi diverse profondità.

4- Nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo sono consentite le utilizzazioni di cui al 4° comma dell’articolo precedente, nonché le attrezzature sportive collegate con corsi e specchi d’acqua principali.

ART. 36 ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E ZONE BOSCOSE

1- L’attuazione delle prescrizioni del P.R.G.C. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto di quanto prescritto dagli elaborati geologici ed in particolare dalle norme geologiche di attuazione.

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possono alterarne l’equilibrio idrogeologico: ogni intervento ivi compresi quelli di cui all’art. 7 del R.D.30 dicembre 1923 n°3267 è condizionato al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale.

2- Il PRG individua topograficamente le aree soggette a vincolo idrogeologico. Si intendono in ogni caso esclusa da detto vincolo le aree per le quali é prevista destinazione specifica diversa da quella agricola, tutti gli edifici sparsi esistenti alla data di adozione del Preliminare ed il loro terreno di stretta pertinenza.

3- In ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate:

- a) nelle aree di boschi di alto fusto o di rimboscamento, nei boschi che assolvono a funzioni di salubrità ambientale o di difesa dei terreni;
- b) in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di valanghe o di alluvioni o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

4- Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e sulle sponde di cui al 1° comma dell’art. 35 possono

essere realizzate, su autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale, previa verifica di compatibilità con la tutela dei valori ambientali e con i caratteri geomorfologici delle aree, le sole opere previste dal Piano Territoriale, quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità e quelle attinenti al regime, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione, ad elettrodi, impianti di telecomunicazione ed altre attrezzature per la fornitura di pubblici servizi, nel rispetto delle leggi nazionali vigenti.

ART. 37 INTERVENTI EDILIZI - DESTINAZIONI AMMESSE

1- L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G.C. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto di quanto prescritto dagli elaborati geologici ed in particolare dalle norme geologiche di attuazione.

Tutti gli edifici esistenti sul territorio comunale, esclusi quelli soggetti a demolizione, possono essere oggetto d'interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria con mantenimento della destinazione d'uso preesistente. Nel caso di altri interventi il PRG indica la destinazione ammessa per ciascun edificio, in base alle sue caratteristiche urbanistiche tipologiche e strutturali.

2- Le destinazioni d'uso ammissibili ai fini del PRC sono raggruppate per classi. Tutti i cambiamenti di destinazione d'uso anche all'interno di una medesima classe sono soggetti a preventivo titolo abilitativo secondo la legislazione vigente. La norma del comma precedente si applica anche alle unità immobiliari inferiori ai 700 mc: le eventuali infrazioni sono soggette alle sanzioni di cui all'art. 69 legge regionale 5/12/77 e successive modificazioni.

3- Vengono individuate le seguenti classi di destinazione d'uso:

a) Edifici di residenza civile (A): in essi sono ammesse le residenze singole e collettive, uffici, negozi con superficie di vendita inferiore ai 200 mq; pubblici esercizi per ristorazione e ricettività fino ad un massimo del 60% della Superficie utile del fabbricato, botteghe artigiane inferiori ai 200 mq con lavorazioni non nocive o moleste; autorimesse pubbliche o private; locali di servizio e deposito a servizio delle predette destinazioni.

b) Edifici di servizio (T): in essi sono ammessi depositi inferiori ai 200 mq a servizio dell'abitazione o di attività produttive incluse quelle agricole, le autorimesse o pubbliche o private, gli impianti tecnici.

c) Edifici industriali e artigianali suddivisi – secondo articolazione normativa – in D1, D2, D3, D4; in essi sono ammesse attività artigianali, industriali e commerciali.

d) Edifici agricoli (E): in essi sono ammesse stalle, fienili e tutte le altre destinazioni necessarie allo svolgimento delle attività agricole di produzione, trasformazione e deposito.

e) Edifici agricoli impropri (E): in essi sono ammesse le stesse attività di cui al punto e), ma trovandosi interclusi in aree a diversa destinazione, sono soggetti a limitazioni specificate per ciascun tipo di area nei successivi articoli.

4- Nel caso di aree di nuova edificazione, il PRGC indica la destinazione ammissibile per l'area.

5- Su tutto il territorio comunale non sono in ogni caso ammesse le attività nocive e moleste. Il Consiglio Comunale potrà decidere l'allontanamento o lo spostamento entro congruo periodo di tempo di tutte le attività, anche preesistenti, che risultano nocive, moleste o in contrasto con il pubblico decoro.

ART. 38 CARATTERISTICHE DI AREA DEL TERRITORIO COMUNALE

1- In base a caratteristiche geologiche, storiche, urbanistiche, tipologiche, economiche e sociali il

territorio comunale è suddiviso in aree.

In ciascuna area, al fine di determinare l'utilizzazione più congrua al pubblico interesse, sono individuati in modo puntiforme gli interventi ammessi, definiti ai sensi di legge e specificati da dettagliate norme e parametri d'intervento.

2- Le aree individuate sono le seguenti:

- a) aree d'interesse storico ambientale;
- b) aree residenziali sature di vecchio impianto;
- c) aree residenziali sature di recente edificazione;
- d) aree residenziali con conservazione del verde privato;
- e) aree residenziali di ristrutturazione urbanistica;
- f) D1 impianti produttivi esistenti soggetti a rilocalizzazione in quanto ubicati in aree ad elevata pericolosità geomorfologica
- f 1) D2 impianti produttivi esistenti configurati in zona impropria per destinazione d'uso e non inseriti tipologicamente nel tessuto edilizio di P.R.G.C.
- f2) D3 impianti produttivi esistenti non nocivi e/o molesti configurati in zona impropria per destinazione d'uso
- f3) D4 impianti produttivi esistenti ed ambiti di riordino e di completamento infrastrutture da attrezzare
- f4) D5 Nuovi impianti produttivi
- f6) D8 Ambito di rilocalizzazione attività di auto - demolizione esistente
- f7) D9 Ambito residenziale con annesse attività artigianali non nocive o moleste
- h) aree agricole;
- h1) aree agricole di tutela dei centri abitati
- h2) aree agricole
- h3) aree di tutela paesistico ambientale
- i) aree a servizio degli insediamenti residenziali esistenti e in progetto;
- l) aree a servizio degli insediamenti industriali esistenti e in progetto;
- m) aree per cave e torbiere; (non individuate)
- n) aree discariche (non individuate)

Aree con specificazione dello strumento attuativo

- o) aree residenziali di completamento con concessione singola
- p) aree soggette a piano di recupero (non individuate)
- q) aree soggette a piano di edilizia economica popolare
- r) aree soggette a convenzione obbligatoria ex art. 7-8 legge 10
- s) aree soggette a piano particolareggiato
- t) aree soggette a piano esecutivo convenzionato obbligatorio
- u) aree soggette a piano per insediamenti produttivi
- v) ambiti di intervento complesso soggetti a strumento urbanistico attuativo
- z) ambiti di intervento infrastrutturale.

(Lettere f) e g) modificate dalla Variante strutturale n.5)

ART. 39 AREE D'INTERESSE STORICO OD AMBIENTALE

1- L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G.C. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto di quanto prescritto dagli elaborati geologici ed in particolare dalle norme geologiche di attuazione.

Le aree di interesse storico od ambientale ricadono in:

- Classe I, settori a bassa pericolosità geomorfologica normati all'art. 29BIS comma 2.1;

- Classe II, settori a moderata pericolosità geomorfologica normati all'art.29BIS comma 2.2;
- Classe III/b2 settori edificati ad alta pericolosità geomorfologica normati dall'art. 29BIS comma 2.4;
- Ambiti di territorio soggetti a condizioni di pericolosità legate al regime torrentizio dei corsi d'acqua classe Ee normati dall'art. 29BIS comma 3.3.

Il PRGC individua sull'intero territorio comunale i beni culturali ambientali da salvaguardare, anche se non individuati e vincolati in base alle, leggi vigenti, comprendendo tra questi:

- a) gli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o ambientale e le aree esterne ad essi pertinenti;
- b) i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario;
- c) le aree di tutela paesistico ambientale di cui all'art. 13 – 6° comma lettera a) della legge 56/77.

2- Negli ambiti individuati ai sensi del precedente comma è fatto divieto di modificare, di norma, i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.

3- In tali aree il PRGC individua topograficamente il tipo d'intervento ammesso, fermo restando che su tutti gli edifici, salvo quelli oggetti di demolizione, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Esso può essere:

- a) manutenzione ordinaria o straordinaria
- b) restauro conservativo
- c) ristrutturazione edilizia
- d) demolizione

Tutti i predetti interventi sono soggetti a provvedimento singolo e dovranno essere eseguiti in applicazione degli indirizzi dell'Allegato 1 'Criteri di salvaguardia ambientale e paesistica'.

Possono inoltre essere individuate zone di recupero anche di libera iniziativa ai sensi degli articoli 24 e 43 della L.R. 56/77, nelle quali è obbligatorio il ricorso preventivo al piano particolareggiato esteso all'intera zona.

4- Le aree di pertinenza degli organismi edilizi ovvero le aree vincolate perché d'interesse storico ed ambientale, sono totalmente inedificabili ed in esse vengono ammessi solo gli interventi di ripristino e manutenzione delle sistemazioni verdi.

5- In tutti i tipi d'intervento non sono ammesse modifiche dei volumi esistenti, delle altezze, delle coperture e delle proiezioni-planimetriche, salvo per quanto necessario ad eliminare le successive aggiunte deturpanti ed a sostituire gli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti di quelli preesistenti. Previo parere positivo della Commissione Locale per il Paesaggio, è consentita la sostituzione, se costituente miglioria complessiva, di elementi tipologicamente non integrati quali balconi, pensiline, ecc., inidonei per dimensioni, caratteristiche e materiali, anche con eventuale aumento della sporgenza verso gli spazi pubblici, qualora non interferente con le condizioni della circolazione stradale e con la relativa normativa vigente, con altri aventi caratteristiche più consone rispetto alle caratteristiche dell'immobile e del contesto.

6- Il numero dei piani di cui è ammessa l'utilizzazione e la loro destinazione d'uso è fissata nelle tavole di piano, edificio per edificio.

7- Le operazioni di manutenzione straordinaria per rimuovere e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti senza modificare le

quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.

8- In tutti i tipi d'intervento è ancor fatto divieto di:

- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, balconi, cornicioni, lesene, portali ecc.);
- sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali in legno o pietra con elementi di altro materiale;
- sostituire le coperture in coppi o in lastre di pietra naturale con materiali di diverse caratteristiche;
- usare nelle parti in vista dell'edificio materiali, colori, elementi costruttivi di qualunque tipo diversi da quelli preesistenti o da quelli tradizionali.

9- Il rispetto di tutte le norme del presente articolo dovrà risultare in modo chiaro, esplicito ed inequivocabile dagli elaborati di progetto richiesti secondo le modalità di cui all'art. 18 presenti Norme.

10- Contestualmente agli interventi di sopra si dovrà provvedere nell'area di pertinenza, alla sistemazione definitiva delle pavimentazioni e degli spazi a verde (giardini, orti privati) ed alla eliminazione di tettoie, baracche ed ogni altra costruzione a destinazione accessoria che sia incompatibile con l'ambiente, in applicazione degli indirizzi dell'Allegato 1 'Criteri di salvaguardia ambientale e paesistica'.

11- La ristrutturazione urbanistica si attua secondo le norme di cui all'art.3 comma 5 e dell'art.43. Per ciascuna area così destinata le cartografie di piano riportano individuazione e contenuti dei singoli interventi ed in alternativa i parametri cui devono uniformarsi i piani esecutivi.

12- Sono soggetti alle prescrizioni contenute nel Piano del Colore e dell'Arredo Urbano, approvato con DCC n.11 del 21/04/2008, gli interventi da eseguirsi sui fronti degli edifici prospicienti spazi pubblici ricadenti nell'ambito oggetto del Piano del Colore e dell'Arredo Urbano, come individuato sulla tavola 9 – Planimetria di Progetto -scala 1:1000 del piano stesso.

ART. 39 BIS AREE TURISTICO - RICETTIVE IN AMBITI D'INTERESSE STORICO E AMBIENTALE

1- Il PRGC individua il perimetro dell'area nella quale sono inclusi sia edifici storici, sia ambiti territoriali di importante interesse ambientale, testimoniale e culturale.

L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G.C. è subordinata al rispetto di quanto prescritto dagli elaborati geologici ed in particolare dalle norme geologiche di attuazione.

Le aree ricadono in settori a diversa pericolosità geomorfologica ed idraulica, pertanto, per i relativi adempimenti, deve essere fatto riferimento alle prescrizioni più cautelative relative alla zona che presenta maggiori problematiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche come stabilito dall'art. 29BIS comma 1.2.:

- Classe II, settori a moderata pericolosità geomorfologica normati all'art.29BIS comma 2.2;
- Classe III/a1 settori edificati ad alta pericolosità geomorfologica normati dall'art. 29BIS comma 2.3;
- Classe III/a2 settori edificati ad alta pericolosità geomorfologica normati dall'art. 29BIS comma 2.3.

2- Le destinazioni ammesse sono esclusivamente di tipo turistico ricettivo alberghiero o di tipo agricolo. All'interno dell'area, in caso di destinazioni turistico-ricettive alberghiere, è ammessa la presenza di un'abitazione residenziale destinata esclusivamente al personale di custodia o ai proprietari imprenditori, con un massimo di 60 mq di superficie utile, da individuarsi in sede di strumento attuativo.

3- La tavola P4.2 individua planimetricamente le caratteristiche delle aree interne al perimetro articolandole in:

- aree destinate a parcheggio pubblico e viabilità,
- aree destinate a viabilità interna e parcheggi privati,
- aree di tutela ambientale,
- fabbricati storici e fabbricati rurali,
- aree esterne di pertinenza degli edifici rurali e storici.

4 -In questa zona il PRGC si attua mediante Piano di recupero unico ed esteso all'intera area individuata dalle tavole di Piano.

Il Piano di Recupero prevede la stipula di una convenzione che contenga:

- a) la possibilità per il Comune di Santo Stefano Belbo di utilizzare due volte l'anno i locali destinati allo svolgimento di convegni o incontri per manifestazioni pubbliche;
- b) l'impegno, da parte del richiedente il Piano di recupero, di urbanizzare l'intero complesso senza oneri a carico del Comune e senza che ciò comporti scomuto per gli oneri di urbanizzazione da versare;
- c) la stipula, registrazione e trascrizione della convenzione con onere a totale carico dei richiedenti.

Il Piano di recupero deve essere oggetto di verifica ai fini della compatibilità paesaggistica ed ambientale da dimostrarsi mediante elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005. Tali elaborati dovranno comprendere allegati grafici, realizzati con uso di tecniche idonee, mirati a verificare il corretto inserimento paesaggistico delle previsioni in applicazione delle norme previste e dei criteri di cui all'allegato 1 delle NTA.

In assenza di Piano di recupero è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria per i fabbricati esistenti entro e fuori terra, in relazione alle destinazioni ammesse, mentre per le aree libere è prevista la sola manutenzione del verde privato, delle infrastrutture viabilistiche ed aree pavimentate esistenti e/o l'uso agricolo senza alcun intervento trasformativo dei suoli. In assenza di Piano di Recupero è altresì ammessa la realizzazione del locale tecnico nella posizione indicata nell'elaborato di piano P.4.2 atto ad ospitare un impianto cogenerativo alimentato a biomassa legnosa per la produzione di energia elettrica e l'alimentazione dell'impianto di teleriscaldamento della struttura ricettiva.

5- Le aree relative ai fabbricati esistenti saranno soggette a:

- edifici storici: restauro e/o risanamento conservativo,
- edifici rurali: ristrutturazione edilizia.

In generale gli interventi sugli edifici esistenti, sia rurali che storici, dovranno sempre rispettare gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, generando destinazioni d'uso con essi compatibili in applicazione degli indirizzi dell'Allegato 1 'Criteri di salvaguardia ambientale e paesistica'. Sono esclusi gli interventi di ristrutturazione edilizia che determinino l'eliminazione e la sostituzione degli elementi costruttivi caratteristici dell'organismo edilizio.

In tutti gli interventi le superfetazioni e le parti incongrue degli edifici devono essere eliminate; le stesse devono essere evidenziate nella documentazione analitica allegata allo strumento attuativo.

Tali interventi devono essere finalizzati al ripristino dei disegni originali delle facciate e devono essere coerenti ai caratteri storico-architettonici degli edifici.

6- Particolare riguardo dovrà essere posto nel recupero dell'edificio sconsacrato, di cui alla simbologia in tavola di Piano, per il quale viene richiesto un intervento di restauro conservativo permettendo il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per gli edifici oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia si dovrà comunque garantire:

- il rifacimento di intonaci e rivestimenti con materiale e tecniche coerenti con i caratteri dell'edificio e

dell'ambiente;

- la tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorate e protette secondo criteri coerenti con i caratteri cromatici dell'edificio e dell'ambiente storico;
- la sostituzione, compatibilmente alla loro forma di degrado, di serramenti ed infissi con altri di forma, colore e materiali coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'ambiente storico;
- la riparazione e il rinforzo di elementi costruttivi e di finiture architettoniche in modo congruente al disegno dell'edificio.

In tutti i tipi d'intervento é inoltre fatto divieto di:

- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (balconi, cornicioni, lesene, portali ecc.);
- sostituire elementi strutturali o sovrastrutture in legno o pietra con elementi di altro materiale; in caso di documentata impossibilità tecnica di recuperare l'esistente sarà comunque obbligatorio l'inserimento di elementi consoni e compatibili con il carattere dell'edificio e dell'ambiente storico;
- sostituire le coperture in coppi o in lastre di pietra naturale con materiali di diverse caratteristiche, fatta eccezione esclusivamente per circoscritti interventi relativi all'inserimento di elementi impiantistici finalizzati all'adeguamento funzionale degli immobili che dovranno, in ogni caso, risultare complessivamente compatibili con il carattere dell'edificio e dell'ambiente storico;
- usare nelle parti dell'edificio materiali, colori, elementi costruttivi di qualunque tipo diversi da quelli preesistenti o da quelli tradizionali contrastanti con il carattere dell'edificio e dell'ambiente storico.

L'intervento di restauro conservativo dovrà prevedere il mantenimento dei serramenti interni ed esterni esistenti in tutti i casi in cui le condizioni di degrado degli stessi siano tali da consentirne un soddisfacente recupero. Eventuali nuovi serramenti per le altre porzioni di fabbricati oggetto di ristrutturazione edilizia dovranno essere simili agli esistenti sia per forma sia per materiale.

Il recupero delle decorazioni interne ed esterne del complesso conventuale dovrà essere eseguito da restauratori specializzati.

7- Su tutti i fabbricati esistenti non sono ammesse modifiche dei volumi, delle altezze, delle coperture e delle proiezioni planivolumetriche, salvo per quanto necessario ad eliminare le successive aggiunte deturpanti ed a sostituire gli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi strutturali aventi gli stessi requisiti di quelli preesistenti.

8- Per le aree libere vigono le seguenti prescrizioni:

1, aree di tutela ambientale: sono da considerarsi inedificabili, fatta eccezione per quanto previsto al successivo punto 2 per quanto attiene alla realizzazione di volumi completamente interrati destinati a locali tecnici (con un massimo di 900 mc) ed all'ampliamento dell'area benessere (con un massimo di 1.400 mc) da ubicarsi in ambiti non contraddistinti dalla presenza di alberature di pregio, da recuperarsi adeguatamente in superficie al termine dei suddetti interventi, secondo le indicazioni riportate nell'elaborato di piano P.4.2. La cura dei monumenti vegetali eventualmente presenti richiede periodicamente un'attenzione conservativa assoluta, ricorrendo alla dendrochirurgia o a pratiche analoghe di restauro e di rivitalizzazione, utilizzando esperti qualificati nel settore botanico.

Il locale tecnico interrato da realizzarsi nella posizione indicata nell'elaborato di piano P.4.2 atto ad ospitare un impianto cogenerativo alimentato a biomassa legnosa per la produzione di energia elettrica e l'alimentazione dell'impianto di teleriscaldamento della struttura ricettiva, pur dovendo risultare posizionato al di sotto del profilo preesistente del terreno (risultando così completamente interrato rispetto allo stesso), potrà avere due fronti non interrati al fine di garantire adeguate condizioni per la circolazione dei fluidi gassosi.

2, aree esterne di pertinenza dei fabbricati storici: è ammessa la sistemazione delle pavimentazioni e degli spazi a verde e la realizzazione di volumi fuori terra (in ferro e vetro) di dimensioni contenute al minimo indispensabile (con un massimo ammesso di 900 mc) in relazione a necessità non diversamente

localizzabili, con caratteristiche tipologiche tali da garantirne il corretto inserimento rispetto alle preesistenze, secondo le indicazioni riportate nell'elaborato di piano P.4.2.;

3 c, aree esterne di pertinenza dei fabbricati rurali: sono ammessi gli interventi di cui al punto 2, ed inoltre è possibile la realizzazione di strutture interrato per le destinazioni previste dotate di compatibili accorgimenti tecnici e strutturali atti a soddisfare i necessari requisiti igienico-sanitari.

Gli interventi relativi a volumi interrati, non dovranno in alcun modo modificare la morfologia del sito e le sistemazioni del terreno attuali, comprensive della presenza di sistemazioni del verde di impianto storico, ciglioni, murature di sostegno a secco, viabilità interpodereale, che dovranno essere dettagliatamente documentate sede di Piano di recupero e rispettare le indicazioni specifiche di intervento. Esse dovranno tenere conto delle indicazioni di tipo idrogeologico da valutare anche in relazione alla fase di cantiere. I livelli interrati non potranno essere superiori a due e la superficie lorda di pavimento sviluppata non potrà superare il 40% di quella esistente destinata alle funzioni previste.

4, aree destinate alla viabilità interna ed ai parcheggi privati: è ammessa la sistemazione delle pavimentazioni che dovranno essere concepite nel pieno rispetto dell'ambiente, con uso di materiali idonei e di recupero e sistemi ecocompatibili, nel rigoroso rispetto delle indicazioni di cui all'Allegato 1- Criteri di salvaguardia ambientale e paesistica.

5, aree destinate a parcheggi pubblici di superficie e viabilità: le aree a parcheggio dovranno essere dimensionate nella misura prevista dall'art.21 c.1 punto 3) della L.R.56/77 calcolando tutte le superfici per gli usi ammessi, realizzate entro e fuori terra. Le aree a standard di cui non è prevista la dismissione all'uso pubblico potranno essere reperite anche con soluzioni totalmente interrate. Le aree a standard di uso pubblico dovranno essere localizzate nell'area di accesso al complesso e potranno essere monetizzate per la porzione non localizzabile fuori terra e senza modificazioni delle modellazioni del terreno mediante corresponsione al Comune di una somma commisurata al costo di acquisizione di aree analoghe determinato mediante stima peritale dell'ufficio tecnico comunale. I parcheggi verranno realizzati alle condizioni di cui al punto 4 e dovranno essere dotati di adeguate fasce arboreo/arbustive di rispetto e protezione visiva.

9- Per ogni area viene indicato un indice di permeabilità (I_p) corrispondente al rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile S_p e la superficie territoriale di riferimento. La cartografia individua le aree di riferimento rispetto ai seguenti parametri:

- area di tutela ambientale $I_p = 95\%$;
- area esterna di pertinenza ai fabbricati storici $I_p = 60\%$;
- area destinata alla viabilità di accesso $I_p = 80\%$;
- area destinata ai parcheggi pubblici $I_p = 80\%$;
- area destinata alla viabilità interna e ai parcheggi privati $I_p = 70\%$;

10- La tavola P 4.2 individua inoltre le specifiche di intervento, ovvero le indicazioni puntuali cui il Piano di recupero dovrà dare soluzione progettuale:

- filari arborei da realizzare con funzioni di filtro, mediante l'uso di specie autoctone già presenti nel sito o compatibili, di dimensione e portamento da valutare in relazione all'inserimento paesistico;
- sedimi sterrati da conservare: tratti di sedimi ex rurali che non potranno in nessun caso essere pavimentati;
- fronti da riqualificare, mediante interventi di recupero delle parti degradate o visivamente impattanti, prevedendo anche operazioni di demolizione dei manufatti incoerenti e/o interventi di mitigazione mediante l'uso di elementi vegetali;
- elementi puntuali da conservare mediante interventi di recupero e o di ripristino quali muri a secco, ciglioni, terrazzamenti, modellazioni significative della morfologia del terreno;
- aree con prescrizioni specifiche:
 - area a: ripristino dell'assetto del verde a giardino e conservazione delle alberature ad alto fusto

esistenti ed aventi significato storico e/o paesistico, da individuare mediante rilievo effettuato da specifica professionalità;

- area b: localizzazione di impianto piscina scoperta da integrare nel progetto complessivo di sistemazione delle aree libere e delle parti edificate;

- area c: localizzazione di spazio per serra completamente vetrata, addossata al muro perimetrale, di altezza massima non superiore allo stesso e ampiezza non superiore ai m. 3.

Sono altresì da rispettare le seguenti ulteriori indicazioni puntuali:

- le nuove volumetrie fuori terra dovranno essere realizzate nel rispetto delle caratteristiche architettoniche di pregio dell'insediamento edificato esistente e dovranno comporsi in modo armonico con il medesimo; inoltre non dovranno interferire con lo skyline dell'area e non dovranno costituire elemento di attrazione e caratterizzazione architettonica formale fine a se stessa;

- i volumi interrati non dovranno determinare lo sbancamento di grandi porzioni di terreno, al fine di contenere gli impatti sull'ambiente circostante ed al fine di contenere possibili fenomeni dissestivi; non dovranno inoltre determinare abbattimenti di essenze arboree di pregio;

- il progetto di ampliamento dovrà essere sottoposto al parere preventivo della Commissione Locale per il Paesaggio;

- l'intervento edilizio dovrà rispettare le specifiche norme in materia di risparmio energetico attualmente vigenti (L.R. 28/05/2007 n. 13 e s.m.i. e D.M. Sviluppo economico del 26.6.2009 entrato in vigore il 1.12.2009) e quelle in materia di recupero ed utilizzazione delle acque meteoriche (DCR n. 117-10731 del 13/03/2007); in particolare le strutture di nuova costruzione dovranno essere dotate di sistemi di separazione delle acque meteoriche affinché siano destinate al riutilizzo per le aree verdi di pertinenza;

- prima dell'attivazione degli interventi edilizi ed urbanistici, dovrà essere verificata la sostenibilità dell'intervento in relazione alla potenzialità della rete idrica di distribuzione ed alla rete di raccolta delle acque nere e del relativo impianto di depurazione.

ART. 39 TER AREE DI TUTELA PAESISTICO AMBIENTALE

1- Il P.R.G.C. individua nel territorio comunale le aree di tutela paesistico ambientale di cui all'art. 13 comma 6° comma lettera a) della legge 56/77. Tali aree sono rappresentate in cartografia di Piano.

2- Le aree sono destinate ad attività di coltivazione agricola e sono inedificabili.

Non è ammesso l'insediamento di aziende agricole di nuova formazione, mentre le eventuali necessità legate ad attività agricole già insediate dovranno essere soddisfatte recuperando le superfici coperte esistenti.

Per le destinazioni extra-agricole presenti vigono i disposti dell'art.46 escludendo qualsiasi ampliamento al di fuori dei volumi esistenti e lecitamente acquisiti.

In entrambi i casi gli interventi dovranno essere eseguiti nel rigoroso rispetto delle indicazioni di cui all'Allegato 1 'Criteri di salvaguardia ambientale e paesistica'.

3- Le aree di tutela paesistico-ambientale sono comunque soggette a tutti i disposti di cui all'art. 46 e ad ogni altro vincolo ulteriore previsto dalle presenti norme, ove non in contrasto con quanto sopra.

ART. 39 QUATER AREE DEI 'PAESAGGI VITIVINICOLI TIPICI DEL PIEMONTE PER LA CANDIDATURA UNESCO

1- Il P.R.G.C., in coerenza con l'iter della Candidatura Unesco, con la DGR 13582-40 del 16/03/2010 e

la D.G.R.32-287 del 05/07/2010, individua sull'elaborato 'Tavola integrativa- Candidatura Unesco- 'sviluppo del P.R.G.C. relativo a tutto il territorio comunale', le aree di 'core zone Asti, Moscato d'Asti (core zone 3 Asti Spumante)', e riconosce la presenza dell'area di 'buffer zone' coprente il restante territorio comunale.

La modifica dei perimetri delle suddette aree in sede di definizione della Candidatura non costituirà Variante di PRG.; pertanto, a seguito del riconoscimento avvenuto in data 22/06/2014 del Sito Unesco de "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe – Roero e Monferrato", la normativa definita dalle N.T.A. per le aree di core e buffer zone verrà applicata alla perimetrazione di tali ambiti definita, a seguito delle modifiche operate nel corso del processo di candidatura, all'interno del Sito iscritto come Patrimonio dell'Umanità UNESCO.

Il Piano integra e perfeziona la propria normativa di dettaglio con riferimento alle indicazioni prescrittive, di cui alla citata DGR 13582-40, ai fini del 'mantenimento dei caratteri e dei valori attuali del territorio', in relazione alle seguenti componenti del paesaggio e dell'insediamento:

- aree rurali,
- aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico-naturalistico e sistema idrografico,
- relazioni visive tra insediamento e contesto, nonché bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico,
- insediamento rurale,
- aree insediative esistenti.

In generale, nelle aree di 'core zone' individuate, tutti gli interventi sui fabbricati, comunque destinati, che eccedano il restauro conservativo devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento che saranno oggetto di verifica ai fini della compatibilità paesaggistica ed ambientale.

Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.

2-Il Piano, per quanto riguarda le cosiddette 'aree rurali', integra la disciplina attuale come segue:

in buffer zone vige integralmente l'art.46 - Aree agricole;

in core zone vigono inoltre le seguenti limitazioni:

- gli interventi di nuovo impianto sia di fabbricati a servizio dell'attività agricola, che di abitazioni rurali, sono ammessi unicamente se necessari alla struttura produttiva agricola e se sia dimostrato che non siano sostituibili con recuperi delle strutture esistenti. Essi sono consentiti solo se ubicati ai margini dei vigneti e/o delle aree a coltivo esistenti e comunque senza interrompere la continuità delle superfici vitate e/o coltivate, nonché solo se sono accessibili dalla rete di strade esistente tramite brevi raccordi. In ogni caso gli interventi dovranno essere realizzati prevalentemente su aree libere da vigneti, senza ricorrere, se non in misura minima, all'espianto degli stessi;
- nelle aree agricole a vigneto per le necessarie modifiche colturali si applicheranno i disciplinari di produzione DOC/DOCG. Non sono quindi consentite le modifiche del disegno parcellare e del sesto d'impianto e sono fatti salvi solo gli interventi di lotta obbligatoria alle fitopatie e gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola;
- gli interventi sulla viabilità esistente sia pubblica e/o vicinale, che privata dovranno essere effettuati con tecniche di ingegneria naturalistica, fatte salve le situazioni che presentano specifiche necessità di messa in sicurezza di tipo idrogeologico, che dovranno essere valutate puntualmente dell'Amministrazione sulla base degli appositi approfondimenti tecnici;
- la realizzazione eventuale di strade rurali in funzione di esigenze dell'attività agricola non altrimenti soddisficibili, dovrà prevedere larghezze non superiori ai mt. 3;
- la realizzazione di muri di sostegno e di contenimento, di cui alle norme del Regolamento Edilizio, viene così ulteriormente limitata: i muri non potranno superare i 2,00 m. di altezza e saranno realizzati

esclusivamente in pietra locale o in mattoni pieni vecchi, oppure in c.a con rivestimento nei due materiali citati;

- la realizzazione di nuovi impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili e delle relative infrastrutture, è ammessa con l'esclusione delle seguenti situazioni, ai sensi dell'art. 12 del Dlgs 387/03 e/o ove non in contrasto con le prescrizioni regionali:

- installazioni in aree di cui all'art.46 c.24) delle presenti NTA, in aree a vigneto DOC/DOCG, in aree a rischio idrogeologico di classe III e in aree a vincolo ai sensi dell'art.142 del D.L.42/04;
- installazioni di impianti eolici;
- installazioni di impianti a biogas e a biomasse in assenza di strutture esistenti atte ad ospitarli. Tali impianti sono ammessi solo se alimentati da materie prime derivate da prodotti legati al ciclo dell'attività insediata;
- installazioni di impianti solari, fotovoltaici o termici, localizzati a terra.

E' ammessa sempre la realizzazione impianti solari, fotovoltaici o termici, integrati o aderenti alle coperture esistenti o previste dalle presenti NTA, nei termini di cui all'Allegato 1, con l'esclusione degli edifici soggetti a vincolo ai sensi dell'art.10 del D.L.42/04 o dell'art.24 L.R.56/77 dal PRG, nonché dei fabbricati di impianto storico come identificati all'art.46 c.25) delle presenti NTA.

3 - Il Piano individua le aree agricole di interesse naturalistico in quanto 'aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico-naturalistico e sistema idrografico' di cui alla DGR 13582-40, nella 'Tavola integrativa- Candidatura Unesco-'sviluppo del P.R.G.C. relativo a tutto il territorio comunale', la cui disciplina in merito viene integrata con il c.24) dell'art.46 delle presenti norme, con validità sia in buffer zone sia in core zone.

4 - Il Piano individua le relazioni percettive e paesistiche in quanto 'relazioni visive tra insediamento e contesto, nonché bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico', di cui alla DGR 13582-40, nella 'Tavola integrativa- Candidatura Unesco-'sviluppo del P.R.G.C. relativo a tutto il territorio comunale', la cui disciplina in merito viene integrata con il c.22) dell'art.46 delle norme, con validità sia in buffer zone sia in core zone.

In core zone vigono inoltre le seguenti limitazioni:

- non è consentita la posa in opera di manufatti edilizi necessari per la realizzazione e manutenzione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico e di elementi di arredo urbano, fatti salvi gli interventi urgenti nei casi di emergenza pubblica o di calamità naturali, in assenza di un progetto unitario che disciplini le caratteristiche dimensionali e di aspetto estetico;
- le nuove reti energetiche e di comunicazione devono essere interrato.

5 - Il Piano, per quanto riguarda 'l'insediamento rurale' esistente, integra la disciplina attuale come segue:

in buffer zone vige integralmente l'art. 46 - Aree agricole;

in core zone vigono inoltre le seguenti limitazioni:

- sono ammessi interventi sugli edifici esistenti sia a servizio dell'attività agricola, che ad abitazione rurale, in base ai parametri di cui all'art.46 c.8), fino alla ristrutturazione edilizia ed all'ampliamento, solo ove strettamente necessario agli adeguamenti funzionali e residenziali dell'azienda. Interventi migliorativi di sostituzione edilizia sono ammessi per gli edifici recenti in contrasto con il contesto in cui ricadono, a parità di volume e di superficie coperta e nel rispetto delle indicazioni di cui all'Allegato 1.

- per gli edifici a destinazione artigianale o residenziale non rurale di cui all'art.46 c.18) e 19) e per gli edifici dismessi o non più necessari di cui all'art.46 c.20), sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza ampliamento ed alla sostituzione edilizia a parità di volume e superficie coperta da realizzarsi in base ai criteri di cui all'Allegato 1;

Sia in buffer zone che in core zone, stante la necessità di conservare l'indispensabile coerenza nella

conservazione dei caratteri strutturali del territorio, vige l'art.46 c.25).

6- Il Piano, per quanto riguarda 'le aree insediative esistenti', precisa che il Capoluogo e le aree insediative ad esso connesse ricadono tutte in buffer zone. In core zone ricadono esclusivamente la frazione di Valdivilla e due aree di tipo turistico-ricettivo come di seguito specificate. La disciplina attuale viene quindi così integrata:

in buffer zone vigono integralmente le singole norme per le diverse aree riconosciute dal Piano. Per tutti gli interventi si dovrà inoltre rispondere ai 'Criteri di salvaguardia ambientale e paesistica' di cui all'Allegato 1 delle presenti NTA, come da art. 3 .

in core zone vigono le seguenti limitazioni:

- per le 'aree d'interesse storico od ambientale' vige l'art.39, per le 'aree turistico-ricettive in ambiti d'interesse storico e ambientale' vige l'art. 39bis;

- per le 'aree residenziali sature di recente edificazione' vige l'art. 41, per le 'aree di completamento residenziale con permesso di costruire singolo o con permesso di costruire singolo convenzionato' vige l'art.51 e per le 'aree a servizio degli insediamenti residenziali esistenti ed in progetto' vige l'art. 47. Gli eventuali lotti di completamento dovranno essere sottoposti ad analisi di verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005;

- in tutte le aree citate gli ampliamenti ammessi devono prioritariamente essere localizzati negli eventuali volumi a rustico;

- è esclusa la realizzazione di nuove strade private. Per gli interventi sulla viabilità esistente sia pubblica e/o vicinale, che privata e dei relativi ai muri di sostegno vigono le prescrizioni di cui al c.2) precedente;

- in generale tutti gli interventi dovranno rispettare le indicazioni del 'Piano Colore e dell'Arredo Urbano' vigente ai fini delle scelte dei colori e delle finiture di facciata.

E' fatto richiamo al rispetto delle linee di tutela individuate dalla Deliberazione della Giunta Regionale 30 settembre 2013, n. 34-6436 "*Candidatura UNESCO I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato - Specificazioni sulla protezione della buffer zone*" le quali prevalgono su eventuali disposizioni contrastanti delle presenti norme di attuazione.

ART. 40 AREE RESIDENZIALI SATURE DI VECCHIO IMPIANTO

1- L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G.C. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto di quanto prescritto dagli elaborati geologici ed in particolare dalle norme geologiche di attuazione.

Le aree residenziali sature di vecchio impianto ricadono in:

- Classe II, settori a moderata pericolosità geomorfologica normati all'art.29BIS comma 2.2;

- Classe III/b2 settori edificati ad alta pericolosità geomorfologica normati dall'art. 29BIS comma 2.4;

- Ambiti di territorio in fascia C soggetti a possibili inondazioni normati dall'art. 29BIS comma 2.7.3.

Il PRGC individua come tali le parti del territorio comunale occupate da insediamenti di vecchio impianto, che non presentano rilevanza storico-artistica, ma esclusivamente una certa coerenza delle tipologie edilizie, dei sistemi costruttivi e dei materiali impiegati, con frammistione di attività residenziali, commerciali ed artigianali. In tali aree sono obbiettivo prioritario la conservazione ed il risanamento del tessuto insediativo, la conservazione dei caratteri ambientali, la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio, il riordino delle attività economiche.

2- All'interno di tali aree il PRGC individua topograficamente per ogni edificio il tipo d'intervento necessario e/o consentito, fermo restando che su tutti gli edifici, salvo quelli oggetto di demolizione,

sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In tal caso si confermano le destinazioni d'uso in atto, salvo che siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e del pubblico decoro.

Per i soli edifici individuati topograficamente con la categoria dell'intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria (e con esclusione di quelli a restauro conservativo) potranno essere consentiti, in caso di favorevole espressione in tal senso da parte della Commissione Locale per il Paesaggio, interventi di ristrutturazione edilizia, ancorché non individuati in cartografia con tale intervento, con la sola finalità di garantire, in stretta salvaguardia degli eventuali elementi di pregio, un miglioramento complessivo dell'immobile in coerenza con i "principi di fondo" individuati dai criteri di salvaguardia ambientale e paesistica definiti dall'Allegato 1 delle N.T.A.

3- I tipi d'intervento previsti sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ricostruzione con allineamento obbligatorio.

4- Il numero di piani di cui è ammessa l'utilizzazione e la loro destinazione d'uso è fissata nelle tavole di piano edificio per edificio.

5- Nel caso di modifica dell'altezza dell'edificio preesistente per garantire l'altezza minima dei locali interni, dovranno essere rispettati i seguenti limiti:

N° PIANI F.T	MAX H. GRONDA
1	4,00
2	7,30
3	10,60
Ogni piano in più	3,30

6- Tutti gli interventi in area residenziale sature di vecchio impianto, inclusi gli ampliamenti di cui ai punti successivi, devono rispettare le seguenti distanze minime:

- a) verso le strade le costruzioni dovranno mantenere le distanze preesistenti, al fine di ottenere una distanza maggiore, allinearsi sulla linea congiungente i fabbricati esistenti sui 2 lotti contermini. Il Sindaco ha comunque facoltà di modificare tale allineamento aumentando ulteriormente la distanza dalla strada fino ad un massimo di 5 metri;
- b) verso i confini le costruzioni, ove non mantengano la distanza preesistente, dovranno rispettare una distanza minima di 5 metri oppure giungere a confine;
- c) verso pareti finestrate di altri edifici, anche insistenti sulla stessa proprietà, la distanza dovrà essere non minore della preesistente, o se inferiore, non minore di mt. 10,00.

7- Nell'area è fatto divieto in tutti i tipi d'intervento di:

- impoverire l'apparato decorativo dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, ringhiere, ecc.)
- sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali in legno o pietra, con elementi di altro materiale;
- sostituire le coperture in coppi con materiali diversi e caratteristiche;
- usare nelle parti in vista dell'edificio materiali, colori, elettrici costruttivi di qualunque tipo, diversi da

quelli preesistenti o da quelli tradizionali.

8- Valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

- tutti gli interventi dovranno rispettare le indicazioni di cui all'Allegato 1 'Criteri di salvaguardia ambientale e paesistica';
 - contestualmente agli interventi ammessi dai PRGC si dovrà provvedere nell'area di pertinenza dell'intervento, alla sistemazione definitiva delle pavimentazioni, degli spazi a verde, per giardini od orti privati;
 - contestualmente agli interventi ammessi dai PRGC si dovrà provvedere alla eliminazione di tettoie, baracche, sopraelevazioni ed ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenuta, in sede di rilascio della concessione, incompatibile con l'ambiente;
 - per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili, per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture;
 - **è consentito, ad esclusione degli edifici individuati topograficamente con la categoria dell'intervento di restauro conservativo e previo parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio, il posizionamento su terrazzi scoperti esistenti di elementi di arredo connessi alla fruizione degli spazi pertinenziali quali tettoie, pensiline, ecc. (con caratteristiche tali da non risultare computabili ai fini del volume secondo le definizioni delle N.T.A.) fino a copertura, nel complesso, di un massimo del 30% della superficie netta dei terrazzi interessati (mq. 9 sono comunque ammessi). Detti elementi di arredo, che dovranno risultare idonei sotto il profilo tipologico e dei materiali impiegati rispetto al contesto circostante, in linea con i "principi di fondo" individuati dai criteri di salvaguardia ambientale e paesistica definiti dall'Allegato 1 delle N.T.A., non potranno eccedere i parametri edilizi individuati dalle N.T.A. per i bassi fabbricati con riferimento, per quanto riguarda la definizione dell'altezza massima, al piano del terrazzo interessato;**
 - le esigenze, addizionali, delle abitazioni esistenti potranno essere soddisfatte mediante il recupero, ove previsto dagli elaborati del PRGC, dei volumi annessi alla residenza quali loggiati, porticati fienili e stalle.
- Nei casi in cui è prevista la ristrutturazione edilizia è ammesso l'ampliamento del 10% del volume esistente con massimo di 180 mc per l'inserimento dei servizi igienici ed il miglioramento dell'abilità dell'edificio purché siano rispettate le seguenti condizioni:
- nessun aumento del numero dei piani previsti; sono ammesse solo modifiche delle altezze di piano per conseguire l'altezza minima interna;
 - nessuna formazione di maniche interne; sono ammesse solo variazioni della profondità della manica inferiori ad un metro, ovvero l'utilizzazione di cavedi e pozzi di luce non più necessari all'organismo edilizio;
 - indice di copertura fondiaria risultante dall'intervento inferiore ad 1/2.

9- In ogni caso:

~~non è ammessa la creazione di nuove scale aggettanti rispetto al filo dei balconi o formanti maniche interne~~ **esterne aperte, ubicate esclusivamente nelle corti interne, con aggetti di misure non superiori a quelle minime richieste dalle normative sul superamento delle barriere architettoniche e senza formare maniche interne trasversali al filo di fabbricazione dell'edificio che ostruiscano i cortili, nel caso di interventi tipologicamente coerenti con le caratteristiche architettoniche del fabbricato, previo parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio;**

- la chiusura dei volumi riutilizzati dovrà essere effettuata senza alterare i caratteri tipologici della preesistenza. In particolare in presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico la loro chiusura

potrà essere effettuata mediante vetrata interna che lasci chiaramente in vista il disegno di facciata originario;

- il tamponamento con muratura dovrà essere eseguito nello stesso materiale delle preesistenze (pietra, mattoni pieni a vista o muratura intonacata e tinteggiata);
- le coperture dovranno essere di tipo tradizionale con sporgenze realizzate in travi lignei passafuori lasciati a vista, eventualmente rifiniti sulla facciata superiore con tavole di legno; oppure con cornicione sagomato in muratura;
- eventuali nuovi balconi dovranno essere realizzati con tecniche e disegno tradizionali ed avere un aggetto non superiore a mt. 1,20;
- le aperture dovranno avere taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti e persiane in legno.

ART. 41 AREE RESIDENZIALI SATURE DI RECENTE EDIFICAZIONE

1- L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G.C. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto di quanto prescritto dagli elaborati geologici ed in particolare dalle norme geologiche di attuazione.

Le aree residenziali sature di recente edificazione hanno estensione e conformazione disomogenee e ricadono in settori a diversa pericolosità geomorfologica ed idraulica, pertanto per i relativi adempimenti deve essere fatto riferimento alle prescrizioni più cautelative relative alla zona che presenta maggiori problematiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche come stabilito dall'art. 29BIS comma 1.2.

Le aree residenziali sature di recente edificazione ricadono in:

- Classe I, settori a bassa pericolosità geomorfologica normati all'art. 29BIS comma 2.1;
- Classe II, settori a moderata pericolosità geomorfologica normati all'art. 29BIS comma 2.2;
- Classe III/a1 settori edificati ad alta pericolosità geomorfologica normati dall'art. 29BIS comma 2.3;
- Classe III/b2 settori edificati ad alta pericolosità geomorfologica normati dall'art. 29BIS comma 2.4;
- Classe III/b3 settori edificati ad alta pericolosità geomorfologica normati dall'art. 29BIS comma 2.5;
- Classe III/b4 settori edificati ad alta pericolosità geomorfologica normati dall'art. 29BIS comma 2.6;
- Ambiti di territorio in fascia C soggetti a possibili inondazioni normati dall'art. 29BIS comma 2.7.3.
- Ambiti di territorio soggetti a condizioni di pericolosità legate al regime torrentizio dei corsi d'acqua classe Ee normati dall'art. 29BIS comma 3.3.
- Ambiti di territorio soggetti a condizioni di pericolosità legate al regime torrentizio dei corsi d'acqua classe Eb normati dall'art. 29BIS comma 3.4.

Il PRGC individua come tali le parti di territorio comunale di impianto più o meno recente, con frammistione di attività residenziali, commerciali ed artigianali di modeste dimensioni e non specificatamente individuate in ambito produttivo dalla cartografia di PRGC, occasionalmente di attività agricole, che risultano prive di valori ambientali diffusi.

2- Nelle aree di piano regolatore generale "residenziali sature di recente edificazione" è obiettivo del piano stesso la corretta conservazione e l'eventuale recupero o rigenerazione degli edifici esistenti; sono quindi consentiti sui medesimi edifici esistenti, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui alla legislazione vigente.

3- Degli edifici di cui al precedente comma, è comunque altresì consentita la ristrutturazione edilizia come definita e disciplinata dalla legislazione in vigore a prescindere dalla rappresentazione cartografica di cui alla legenda "interventi sugli edifici" delle seguenti Tavole:

- n. P2.1 - "Sviluppo delle aree urbanizzate del concentrico - Allegato 10";
- n. P2.2 - "Sviluppo delle aree urbanizzate - Frazione Valdivilla - Allegato 11".

4- Nelle predette aree valgono le norme di cui ai punti 4, 5, 6, 8 del precedente art. 40.

5- Dove la possibilità di recupero di edifici esistenti di cui al punto 8 dell'art. 40 non è topograficamente già prevista dalla cartografia di Piano, è consentito l'ampliamento una tantum delle abitazioni mono familiari fino al 20% del volume residenziale esistente alla data di adozione del progetto preliminare di piano e con un massimo di 180 mc, in ogni caso esclusi gli interventi di restauro quando si verifichi una delle seguenti condizioni:

a) quando l'ampliamento sia possibile in altezza senza modifiche del tetto o mediante il conseguimento delle altezze minime, o con il suo allineamento con il tetto confinante più alto esteso su tutta la fronte dell'edificio purchè il dislivello preesistente risulti minore di 1,5 metri;

b) quando l'ampliamento avvenga attraverso il cambiamento di destinazione d'uso di cubatura esistente alla predetta data;

c) quando l'ampliamento avvenga con aumento della proiezione planimetrica dell'edificio inferiore a 60 metri quadrati, e senza superare l'indice di copertura di $\frac{1}{2}$ del lotto fondiario. La distanza dalle strade, se minore della preesistente, non dovrà essere inferiore a quanto previsto dall'art. 34 delle presenti Norme.

Le modifiche di cui ai punti a) e c) devono avvenire nel rispetto delle norme del C.C., di quelle sulle distanze e sui ribaltamenti di cui al punto 6 dell'art. 40.

6- Inoltre si applicano le seguenti Norme:

- in ogni caso non sono ammesse scale esterne aggettanti rispetto al filo dei balconi e la formazione di maniche interne;

- la chiusura dei volumi riutilizzati dovrà essere effettuata senza alterare i caratteri tipologici, architettonici ed estetici della preesistenza;

- le coperture dovranno essere di tipo tradizionale.

7- Le esigenze supplementari per magazzino, sosta coperta, mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie pur che siano rispettate le seguenti condizioni:

- il nuovo inserimento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà ai fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti con esclusione tassativa di maniche interne, salve le norme successive;

- la nuova costruzione non potrà superare i 60 mq. di superficie coperta e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, struttura del tetto in legno, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno;

- la superficie coperta risultante, computata includendo tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non dovrà essere superiore al 50% della totale superficie fondiaria;

- l'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quella dei fabbricati preesistenti e circostanti; in difetto di riferimenti l'altezza massima ammessa è mt. 3,00 su di un unico piano;

- la distanza dell'edificio da pareti finestrate dovrà essere non minore di 10 mt;

- sono tassativamente da escludersi strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, copertura) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

8- Le attività artigianali di tipo DR potranno ampliarsi in base ad uno studio esteso a tutta l'area di proprietà, al fine di uniformare la nuova costruzione all'impianto tipologico esistente entro i seguenti limiti.

- la superficie coperta risultante computata su tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non dovrà essere superiore al 50% di quella fondiaria totale;

- l'ampliamento non potrà superare $\frac{1}{5}$ della superficie coperta esistente alla data di adozione del piano

preliminare;

- la distanza dell'edificio dai confini é fissata in mt. 5,00 (per i bassi fabbricati valgono le indicazioni dell'Allegato "Parametri urbanistici ed edilizi – Definizioni" riportato in calce alle N.T.A.);
- le distanze dalle strade secondo le norme dell'art. 34, salva la presenza di preesistenti allineamenti a cui uniformarsi;
- l'altezza massima prevista é di 1 piano senza vincoli di altezza;
- la distanza dell'edificio dovrà essere non minore di mt 5,00 dai confini di proprietà;
- la distanza dell'edificio dalle strade dovrà essere non minore di quella prevista per i diversi tipi di strada dalle presenti Norme all'art. 34;
- la costruzione dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e finiture che s'inseriscano decorosamente nel tessuto edilizio circostante.

9- La ristrutturazione urbanistica si attua secondo le norme di cui all'art. 3 comma 5° e dell'articolo 43. Per ciascuna area così destinata, le cartografie di Piano riportano individuazione e contenuti dei singoli interventi, o in alternativa i parametri cui devono uniformarsi i piani esecutivi.

ART. 42 AREE CON INTERVENTO FINO ALLA SOLA MANUTENZIONE E RESTAURO CON CONSERVAZIONE DEL VERDE PRIVATO

1-L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G.C. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto di quanto prescritto dagli elaborati geologici ed in particolare dalle norme geologiche di attuazione.

Le aree di cui al presente articolo ricadono in:

- Classe II, settori a moderata pericolosità geomorfologica normati all'art.29BIS comma 2.2;
- Classe III/b2 settori edificati ad alta pericolosità geomorfologica normati dall'art. 29BIS comma 2.4;
- Ambiti di territorio in fascia C soggetti a possibili inondazioni normati dall'art. 29BIS comma 2.7.3.

Il PRGC individua come tali edifici prevalentemente residenziali con le relative aree di pertinenza, sistemate a verde con piantumazioni ornamentali.

2- All'interno di tali aree il PRGC individua topograficamente per ogni edificio, fermo restando che la manutenzione ordinaria è sempre ammessa, i seguenti tipi d'intervento:

- restauro e risanamento conservativo da attuarsi secondo le norme del precedente articolo 39;
- manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le norme del precedente art. 40;
- ristrutturazione edilizia secondo le norme del precedente art. 40.

Tutti gli interventi dovranno rispettare le indicazioni di cui all'Allegato 1 'Criteri di salvaguardia ambientale e paesistica'.

3-Sono ammesse unicamente le destinazioni d'uso in atto o quelle indicate sulla cartografia di piano con l'esclusione di attività commerciali ed artigiane e di depositi od autorimesse di qualsiasi dimensione ad esse pertinenti.

4- Non sono ammessi ampliamenti della cubatura residenziale esistente salvo quanto previsto ai commi 5 e 6 dell'art. 41.

5- Le esigenze supplementari connesse con l'attività residenziale ad agricola potranno essere soddisfatte limitatamente ai soli locali di sosta coperta purchè siano rispettate le stesse condizioni di cui al 7° comma dell'art. 41, ma con un massimo di superficie di ampliamento di soli 20 mq.

6- In queste aree é fatto obbligo di mantenere e migliorare il verde privato esistente: in particolare si

deve conservare il tappeto erboso e le piantumazioni di alto fusto. Gli alberi che dovessero essere abbattuti per vetustà o malattia dovranno essere sostituiti con altri di specie simili.

ART. 43 AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1- L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G.C. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto di quanto prescritto dagli elaborati geologici ed in particolare dalle norme geologiche di attuazione.

Le aree di cui al presente articolo ricadono in:

- Classe II, settori a moderata pericolosità geomorfologica normati all'art.29BIS comma 2.2;
- Classe III/b2 settori edificati ad alta pericolosità geomorfologica normati dall'art. 29BIS comma 2.4;
- Ambiti di territorio in fascia C soggetti a possibili inondazioni normati dall'art. 29BIS comma 2.7.3

L'intervento relativo all'area n. 10 dovrà rispettare, oltre alle richiamate prescrizioni dell'art. 29BIS della N.T.A., le modalità esecutive d'intervento individuate nella Scheda n. 2 della relazione geologica predisposta a corredo della Variante Parziale N. 10.

Il PRG individua come tali aree prive di valori storici ed ambientali, caratterizzate dall'edificazione eterogenea e non recuperabile ad usi diversi da quelli originari.

2- All'interno di tali aree il PRG prevede la sostituzione dell'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.

3-Il PRG individua topograficamente tali aree, sulle quali si interviene secondo le norme di cui all'art.3 comma 5°. Per ciascuna area le cartografie di Piano riportano individuazione e contenuti dei singoli interventi, o in alternativa, i parametri cui devono uniformarsi i piani esecutivi.

Le cartografie specificano inoltre quali interventi sono inclusi in tutto o in parte entro il piano per l'edilizia economica e popolare, quali sono convenzionati secondo l'art. 7 e 8 della legge10 del 28/5/77, le destinazioni d'uso ammesse e la presenza di eventuali spazi o servizi pubblici.

4- All'interno delle aree residenziali di ristrutturazione urbanistica sono ammesse unicamente le destinazioni di tipi A.

Tutti gli interventi dovranno rispettare le indicazioni di cui all'Allegato 1 'Criteri di salvaguardia ambientale e paesistica'.

5- Al fine di garantire la qualità dell'ambiente urbano, la parte inedita di ciascun lotto dovrà essere totalmente sistemata a verde o pavimentazione. Dovranno in ogni caso essere rispettati i seguenti standards minimi di urbanizzazione primaria:

- parcheggio privato scoperto o coperto :1 mq/20 mc edificati
- nucleo elementare di verde: 20% della superficie fondiaria.

ART. 44 DI IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI SOGGETTI A RILOCALIZZAZIONE IN QUANTO UBICATI IN AREE AD ELEVATA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

1- Sono gli impianti produttivi esistenti ubicati in aree ad alto rischio idraulico di esondazione soggetti a rilocalizzazione.

2- Prescrizioni: Interventi di riduzione del rischio idraulico.

3- Norme di intervento

- 3.1 Destinazioni ammesse: esistenti

- 3.2 Interventi ammessi

a) manutenzione ordinaria

b) manutenzione straordinaria

c) restauro a risanamento conservativo

d) rilocalizzazione dell'impianto produttivo

- 3.3 Condizioni.

L'attuazione degli interventi edilizi a), b) e c) ammessa mediante titolo abilitativo.

L'attuazione dell'intervento d) di rilocalizzazione dell'impianto produttivo è ammessa mediante Strumento Urbanistico Esecutivo.

4- Vincoli

L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G.C. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto di quanto prescritto dagli elaborati geologici ed in particolare dalle Norme geologiche di attuazione.

ART. 44 BIS D2 - IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFIGURATI IN ZONA IMPROPRIA PER DESTINAZIONE D'USO E NON INSERITI TIPOLOGICAMENTE NEL TESSUTO EDILIZIO DI P.R.G.C.

1- Sono gli impianti produttivi esistenti configurati in zona impropria per destinazione d'uso e non inseriti tipologicamente nel tessuto edilizio di P.R.G.C.

Gli interventi di cui al presente articolo devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico-tecnici ed idraulici che –se più restrittive- prevalgono sui disposti normativi che seguono.

2- Prescrizioni: La riconversione delle aree di tali impianti a nuove destinazioni residenziale e connesse con residenza è prevista per reperire abitazioni nel concentrico cittadino e ricucire un tessuto edilizio residenziale ora interrotto dalla presenza di volumi edificati avulsi dal contesto urbano.

3- Norme di intervento

- 3.1 Destinazioni ammesse: residenze, attività direzionali commerciali ricettive, attività di tipo artigianale locale di servizio non nocivo e non molesto; all'interno dell'ambito urbanistico D2g (ex stabilimento Cantina Vallebelbo) è altresì consentita la realizzazione di una piscina pubblica coperta.

- 3.2 Interventi ammessi

a) manutenzione straordinaria

b) manutenzione straordinaria

c) restauro e risanamento conservativo

d) ristrutturazione edilizia

e) nuova costruzione previa demolizione dell'esistente.

- 3.3 Condizioni.

-L'attuazione degli interventi edilizi a), b) e c) è ammessa mediante D.I.A e/o Permesso di costruire sempre nel rispetto delle indicazioni dell'Allegato 1 'Criteri di salvaguardia ambientale e paesistica'.

-L'attuazione degli interventi edilizi d) ed e) è ammessa mediante permesso di costruire convenzionato ed è subordinata al cambio di destinazione d'uso in destinazioni ammesse dal P.R.G.C. con i limiti dimensionali di cui alle unite tabelle e la cessione degli spazi a viabilità e

servizi previsti nella cartografia e nella tabella di zona allegata alle norme di attuazione. Con eccezione per l'ambito D2f, per il quale vige la specifica normativa dell'ultimo capoverso del presente comma, qualora il volume esistente oggetto di demolizione sia superiore all'indice di edificabilità della tabella di zona, il volume ricostruibile sarà pari a quello demolito e comunque non superiore del 20% di quello consentito dalla predetta tabella di zona.

- Con eccezione per l'ambito D2f, per il quale vige la specifica normativa dell'ultimo capoverso del presente comma, per le distanze e le fasce di rispetto valgono le prescrizioni dell'art. 34 delle presenti Norme.

-Le aree a servizi, in quantità previste dalla L.R.U., potranno essere monetizzate esclusivamente nel caso non sia possibile realizzare tali spazi per la esiguità della superficie del lotto ancora libero; in tal caso dovrà essere corrisposta al Comune una somma commisurata al costo dell'acquisizione di aree analoghe determinato mediante stima peritale dell'ufficio tecnico comunale. Le dismissioni di spazi pubblici e viabilità al Comune saranno gratuite.

4- Ambito urbanistico D2f

L'attuazione degli interventi edilizi d) ed e) deve:

-riguardare l'intero ambito oppure essere realizzata per sub-ambiti secondo la suddivisione prevista dal PRGC;

-essere effettuata secondo le modalità e quantità di cui alla tavola di PRGC n. **8F-7/2006** in scala 1:500, **adottata con D.C.C. n. 30 del 17/07/2006 ed approvata con D.G.R. 14-8889 del 04/06/2008**, delle presenti N.d.A. e delle relative tabelle di zona;

-contenere specifico studio idraulico, redatto secondo quanto stabilito alla relazione idraulica del PRGC, che attesti le condizioni e gli accorgimenti costruttivi necessari per ridurre al minimo la vulnerabilità della nuova opera. Le sagome della nuova edificazione sono indicative dei corpi di fabbricazione di progetto stabiliti dal PRGC;

Su spazi pubblici è ammessa la costruzione di balconi e bovindi oltre i fili di fabbricazione di progetto qualora essi abbiano aggetto non superiore a mt.1,20 e siano collocati ad un'altezza dal suolo non inferiore ai mt. 4,00.

Distanza dei nuovi edifici dai confini di proprietà private: aderenza.

Il sottotetto destinato ad abitazioni rientra nel conteggio del numero massimo di piani fuori terra.

Le superfici del soprasuolo oggetto di asservimento ad uso pubblico possono avere grigliati di aerazione dei sottostanti piani interrati purchè carrabili come la restante superficie. Al comune di Santo Stefano Belbo non competerà alcun onere di manutenzione delle superfici pavimentate né delle sottostanti costruzioni e impermeabilizzazioni.

5- Vincoli

L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G.C. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto di quanto prescritto dagli elaborati geologici ed in particolare dalle Norme geologiche di attuazione e delle seguenti ulteriori prescrizioni:

- gli interventi edilizi dovranno rispettare le specifiche norme in materia di recupero ed utilizzazione delle acque meteoriche (DCR n. 117-10731 del 13/03/2007); in particolare le strutture di nuova costruzione dovranno essere dotate di sistemi di separazione delle acque meteoriche affinché siano destinate al riutilizzo per le aree verdi di pertinenza; dovrà inoltre essere verificata la possibilità di realizzare una rete duale di collettamento dei reflui, con possibilità di raccolta delle acque di prima pioggia, per strade, cortili ecc. da scaricare nel sistema idrografico locale, a seguito di eventuale preventiva decantazione;
- salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici e privati, dovranno utilizzare sistemi di pavimentazione semipermeabili; le aree destinate a stoccaggio all'aperto di prodotti o materiali

dovranno essere previste in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature;

- si dovranno inoltre prevedere interventi finalizzati alla limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade ad alta efficienza (LED);
- prima dell'attivazione degli interventi edilizi ed urbanistici, dovrà essere verificata la sostenibilità dell'intervento in relazione alla potenzialità della rete idrica di distribuzione ed alla rete di raccolta delle acque nere e del relativo impianto di depurazione;
- all'interno dell'ambito urbanistico D2h non sono consentite distanze dal confine stradale della S.P. 592 inferiori a quella minima del fabbricato produttivo esistente.

6- Previa preventiva verifica complessiva volta ad attestare che la dotazione di aree a standard risulta sufficiente rispetto alla popolazione ipotizzata dal piano, è ammessa, in sede di SUE o di Permesso di Costruire convenzionato, la previsione di monetizzazione anche totale degli spazi pubblici indicati nelle tabelle di piano, con un minimo comunque ammesso del 70% qualora richiesto dai proponenti. La suddetta eventuale monetizzazione comporta un contestuale corrispondente incremento della superficie fondiaria pari alla superficie degli spazi pubblici monetizzati, senza aumenti del volume massimo consentito riportato nelle tabelle di piano.

ART.44 TER D3 - IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI NON NOCIVI O MOLESTI CONFIGURATI IN ZONA IMPROPRIA PER DESTINAZIONE D'USO

1- Sono gli impianti produttivi esistenti non nocivi e/o molesti configurati in zona impropria per destinazione d'uso.

2- Prescrizioni: Condizione al mantenimento dell'attività produttiva ed al rilascio di titolo abilitativo per interventi edilizi è che l'attività stessa non sia né nociva né molesta.

3- Norme di intervento

- 3.1 Destinazioni ammesse: Produttive artigianali non nocive e/o moleste,

- 3.2 Interventi ammessi

a) manutenzione ordinaria

b) manutenzione straordinaria

c) restauro e risanamento conservativo

d) ristrutturazione edilizia.

e) ampliamento del 20% della superficie utile dell'attività produttiva

Per l'ambito D3a ampliamento del 50% della superficie utile dell'attività produttiva ricomprendendo nel computo della superficie utile esistente anche la tettoia interna al cortile.

- 3.3 Condizioni.

-L'attuazione degli interventi edilizi è ammessa mediante titolo abilitativo

-L'intervento di ampliamento è concesso "una tantum" e deve essere dimostrato il coerente inserimento architettonico con il circostante contesto.

-Non può essere coperto più del 50% del lotto di pertinenza e, qualora l'ampliamento si sviluppi in altezza, non può essere superata l'altezza degli edifici esistenti circostanti.

-Per le distanze e le fasce di rispetto valgono le prescrizioni dell'art. 34 delle presenti Norme.

4- Vincoli

L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G.C. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto di quanto prescritto dagli elaborati geologici ed in particolare dalle Norme geologiche di attuazione.

Qualora l'attività ricada nella fascia di rispetto cimiteriale l'intervento edilizio di ampliamento non è ammesso.

5- L'ambito individuato con la Variante Strutturale N. 8 in Fraz. Valdivilla (riconoscimento puntuale condizionato ad attività connessa alla filiera produttiva enologica per il quale si esclude la possibilità di prevedere in futuro nuovi insediamenti adiacenti) è soggetto alle seguenti ulteriori prescrizioni specifiche:

- sono espressamente escluse destinazioni differenti;
- le edificazioni di completamento dovranno garantire un corretto inserimento ambientale e comportare un contestuale intervento di mitigazione delle strutture esistenti, nell'ottica della valorizzazione del territorio agricolo compreso nella buffer zone del sito Unesco;
- l'intervento edilizio dovrà rispettare le specifiche norme in materia di recupero ed utilizzazione delle acque meteoriche (DCR n. 117-10731 del 13/03/2007); in particolare le strutture di nuova costruzione dovranno essere dotate di sistemi di separazione delle acque meteoriche affinché siano destinate al riutilizzo per le aree verdi di pertinenza; dovrà inoltre essere verificata la possibilità di realizzare una rete duale di collettamento dei reflui, con possibilità di raccolta delle acque di prima pioggia, per strade, cortili ecc. da scaricare nel sistema idrografico locale, a seguito di eventuale preventiva decantazione;
- salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici e privati, dovranno utilizzare sistemi di pavimentazione semipermeabili; le aree destinate a stoccaggio all'aperto di prodotti o materiali dovranno essere previste in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature;
- si dovranno inoltre prevedere interventi finalizzati alla limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade ad alta efficienza (LED);
- prima dell'attivazione degli interventi edilizi ed urbanistici, dovrà essere verificata la sostenibilità dell'intervento in relazione alla potenzialità della rete idrica di distribuzione ed alla rete di raccolta delle acque nere e del relativo impianto di depurazione.

ART.44 QUATER D4 - IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI ED AMBITI DI RIORDINO E DI COMPLETAMENTO INFRASTRUTTURALE DA ATTREZZARE

1- Sono gli ambiti già occupati da insediamenti produttivi che si confermano nella loro ubicazione con i necessari ampliamenti.

2- Prescrizioni: gli ambiti destinati e confermati a servizio degli insediamenti produttivi esistenti devono garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche esistenti attraverso il reperimento delle aree a servizi ed il potenziamento delle infrastrutture e degli impianti esistenti.

3- Norme di intervento

- 3.1 Destinazioni ammesse: Attività industriali, artigianali e commerciali, servizi funzionali agli impianti produttivi, abitazioni del custode e del proprietario, verde e parcheggi pubblici e privati, servizi ed attrezzature di interesse generale; attività ricettive, pubblici esercizi, attività di servizio alla persona esclusivamente in strutture esistenti legittimamente realizzate quali convitti, conventi, residenze collettive e simili.

- 3.2 Interventi ammessi

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria

- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione

- 3.3 Condizioni.

-L'attuazione degli interventi edilizi è ammessa mediante titolo abilitativo con i limiti dimensionali di cui alle allegate tabelle e nel rispetto delle indicazioni dell'Allegato 1 'Criteri di salvaguardia ambientale e paesistica'.

-Qualora per l'ambito oggetto di intervento la cartografia di P.R.G.C. preveda la realizzazione di nuova viabilità e spazi pubblici, l'attuazione degli interventi edilizi d) ed e) è ammessa mediante permesso di costruire convenzionato che disciplini la riorganizzazione urbanistica dell'intera proprietà richiedente e la cessione gratuita contestuale (eventualmente monetizzabile) degli spazi per viabilità e la cessione dei servizi parametrati all'intero complesso edificato e dimensionati secondo le seguenti quantità:

-attività industriali e artigianali :10% della superficie fondiaria,

-attività commerciali :80% della superficie lorda dipartimento.

Il cambio di destinazione d'uso da produttivo a commerciale è subordinato al reperimento per cessione degli spazi a servizi nella misura di cui sopra.

- E' ammessa la monetizzazione delle suddette aree a servizi a discrezione della Amministrazione Comunale ed esclusivamente nel caso non sia possibile reperire tali spazi per la esiguità della superficie del lotto ancora libero; in tal caso dovrà essere corrisposta al Comune una somma commisurata al costo dell'acquisizione di aree analoghe determinato mediante stima peritale dell'ufficio tecnico comunale.

- Per la porzione di ambito specificatamente individuata nella cartografia di Piano Regolatore ed interessata dallo strumento urbanistico esecutivo in corso di realizzazione valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

-rapporto di copertura massimo in progetto 60%.

- Nell'ambito D4a qualsiasi intervento edilizio sugli edifici esistenti è subordinato alla cessione gratuita degli spazi pubblici previsti dal PRGC nonché alla riqualificazione del sito e dei fabbricati.

- L'abitazione del titolare dell'attività e/o del custode deve di norma essere accorpata al fabbricato produttivo salvo i casi di provata insalubrità. Il relativo titolo abilitativo è rilasciato in presenza di attività produttiva già insediata sul lotto oppure contemporaneamente al titolo abilitativo che ne prevede l'insediamento. L'abitazione non può superare i mq. 150 di superficie di pavimento per ogni singola azienda; qualora il lotto di intervento sia superiore a mq. 7000 e sussistano particolari e giustificabili esigenze, il Consiglio Comunale può approvare la costruzione di una abitazione supplementare avente le predette caratteristiche.

- Per le distanze e le fasce di rispetto valgono le prescrizioni dell'art. 34 delle presenti Norme.

4- Vincoli

L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G.C. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto di quanto prescritto dagli elaborati geologici ed in particolare dalle Norme geologiche di attuazione.

Qualora l'attività ricada nella fascia di rispetto cimiteriale ~~l'intervento di nuova costruzione non ammesso.~~ **ogni intervento dovrà rispettare le disposizioni dell'articolo 34, commi 6, 6 bis e 6 ter.**

Le distanze degli ampliamenti o delle nuove costruzioni rispetto ai confini stradali provinciali dovranno essere puntualmente definite con l'Ente competente.

L'eventuale sopraelevazione dello stabilimento vinicolo Vallebelbo dovrà rispettare il perimetro dell'edificato esistente rispetto alla viabilità provinciale.

Unitamente all'eventuale intervento di sopraelevazione dello stabilimento Cantine Santero di Loc. Robini, dovrà essere prevista la realizzazione di apposite schermature (tetti ricoperti da vegetazione con parti della stessa pendenti a ricoprire parti delle pareti) e l'effettiva realizzazione della quota parte del

verde prevista; considerata la prossimità delle aree di core e buffer zone del Sito Unesco dei Paesaggi vitivinicoli, gli interventi sono condizionati al parere favorevole della commissione locale per il paesaggio. Le costruzioni dovranno osservare una fascia di rispetto di 10 metri dal confine stradale della S.P. 592.

5- Relativamente all'ambito riclassificato da D7 a D4 con Variante Strutturale N. 8, che ricomprende l'attività artigianale già esistente, valgono le seguenti disposizioni.

L'intervento di ampliamento o di nuova edificazione deve essere esteso all'intero comparto e deve reperire le aree a servizi previste dalle norme in funzione delle diverse destinazioni d'uso.

In caso di interventi ampliamento o di nuova edificazione è previsto che:

- le aree a servizi vengano dimensionate in base alle destinazioni previste ed in relazione ai parametri di seguito indicati;
- le aree individuate in tavola di Piano, destinate a servizi e alla nuova viabilità di attraversamento, vengano comunque dismesse, con dimensioni e localizzazione previste dalle tavole, al fine di essere realizzate in sede di ambito 3.1 di cui al successivo art. 55bis,
- le aree destinate a viabilità di accesso sul fronte ovest vengano realizzate in sede attuativa.

Le suddette aree possono essere acquisite dal Comune, nelle forme di legge, per la realizzazione delle opere pubbliche previste dal Piano, anche precedentemente alla approvazione del SUE. In tal caso i successivi interventi di SUE prevederanno la corrispondente monetizzazione pari all'indennità di esproprio attualizzata in luogo della cessione delle aree. Il Comune può concordare la cessione gratuita delle aree considerandole come anticipazione sugli standard che dovranno essere ceduti in sede di intervento.

L'attuazione degli interventi edilizi non comportanti ampliamento di superficie utile e volume è ammessa mediante titolo abilitativo singolo con i limiti dimensionali di cui alle allegate tabelle e nel rispetto delle indicazioni dell'Allegato 1 'Criteri di salvaguardia ambientale e paesistica'.

L'attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici comportanti aumento di superficie utile e di volume è ammessa esclusivamente mediante Strumento Urbanistico Esecutivo che:

- preveda l'integrale recupero di tutti gli edifici esistenti integrando gli stessi organicamente nel nuovo complesso edilizio;
- determini la quantità delle aree a servizi in funzione delle destinazioni d'uso di progetto e le localizzi attestare su spazi pubblici.
- La dotazione minima di aree a servizi è pari al 10% della superficie fondiaria a tale scopo destinata per le aree esistenti e al 20% della superficie territoriale per le aree di nuova edificazione; per attività commerciali, espositive e direzionali la dotazione minima di aree a servizi è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 50% destinata a parcheggio.
- Per le distanze e le fasce di rispetto valgono le prescrizioni dell'art. 34 delle presenti Norme.
- Nelle aree individuate come 'aree inedificabili soggette ad indicazioni specifiche', individuate nelle tavole di Piano, dovranno essere realizzati spazi a verde sia con funzioni di filtro in base alle indicazioni di cui all'Allegato 1 alle NTA 'Criteri di salvaguardia ambientale e paesistica'. Tali aree concorrono comunque al dimensionamento delle superfici edificabili.

ART. 44 QUINQUES D5 - NUOVI AMBITI PRODUTTIVI

1-Sono gli ambiti destinati a nuovo impianto di attività industriale, artigianale e commerciale.

2- Prescrizioni: tutti gli interventi urbanistici/edilizi comportanti nuovi insediamenti o ampliamento degli

esistenti sono subordinati alla preventiva verifica delle condizioni generali di ammissibilità determinate dallo stato delle infrastrutture e dei servizi.

In particolare tale verifica deve riguardare:

- l'esistenza di idoneo accesso da strada pubblica realizzata con tracciato e dimensioni previste dal P.R.G.C. e pavimentata con materiale durevole;
- la fruibilità di servizi e parcheggi nelle misure previste dalle Norme, la cui posizione potrà essere concordata con l'Amm.ne Com.le al fine di garantire la massima utilità pubblica;
- lo smaltimento delle acque luride, sia civili che di scarico delle lavorazioni industriali, con idonea fognatura;
- lo smaltimento delle acque meteoriche in pozzi perdenti o nei corsi d'acqua pubblici;
- la canalizzazione e regimazione dei canali o bealere attraversanti l'ambito urbanistico;
- la illuminazione degli spazi pubblici.

3-norme di intervento

- 3.1 Destinazioni ammesse: attività industriali, artigianali e commerciali, servizi funzionali agli impianti produttivi, abitazioni del custode e del proprietario, verde e parcheggi pubblici e privati, servizi ed attrezzature di interesse generale,

- 3.2 Interventi ammessi

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuovo impianto

- 3.3 Condizioni.

- L'attuazione degli interventi edilizi di cui al precedente punto 3.2 indicati con le lettere a), b), c), e d) senza ampliamento di superficie utile e volume è ammessa mediante titolo abilitativo singolo con i limiti dimensionali di cui alle allegate tabelle e nel rispetto delle indicazioni dell'Allegato 1 'Criteri di salvaguardia ambientale e paesistica'.

- L'attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici di cui al precedente punto 3.2 indicati con le lettere d) con aumento di superficie utile e volume ed e) è ammessa esclusivamente mediante Strumento Urbanistico Esecutivo che:

- verifichi l'esistenza e preveda la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi elencati nel precedente punto 2 con contemporanea cessione gratuita degli spazi pubblici;
- preveda la suddetta cessione delle aree a servizi per il 50% interna al S.U.E. e attestata lungo gli spazi pubblici e per il restante 50% nell'area indicata con la sigla S1 nelle tavole di PRGC.
- sia sufficientemente esteso e configurato planimetricamente per garantire la compatibilità dell'intervento con il tessuto circostante al fine di permettere alle porzioni di terreno residuo di procedere ad una razionale edificazione secondo le prescrizioni di PRGC.
- nell'ambito D5a preveda una viabilità interna, concordata con l'Ente Provincia di Cuneo, che disimpegni i diversi edifici con limitati accessi e recessi all'area. Inoltre sia riqualificato esteticamente l'intero ambito urbanistico con scelta di materiali, manufatti ed arredi urbani omogenei.

- La dotazione minima di aree a servizi è pari al 20% della superficie territoriale scopo destinata; qualora si tratti di attività commerciale la dotazione minima di servizi è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento, di almeno il 50% destinata a parcheggio.

- Gli spazi a servizi S e le superfici fondiari rappresentate in cartografia di P.R.G.C. hanno valore esclusivamente qualitativo e rappresentativo, demandando la loro organizzazione territoriale in sede di formazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

- Può essere ammessa la monetizzazione delle aree a servizi qualora l'acquisizione di queste non sia

ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione; in tal caso dovrà essere corrisposta al Comune una somma commisurata al costo dell'acquisizione di aree analoghe determinato mediante stima peritale dell'ufficio tecnico comunale.

- Nell'impossibilità riscontrata di reperire gli spazi pubblici nell'area S1, la superficie corrispondente sarà altresì oggetto di monetizzazione mediante corresponsione al Comune di una somma commisurata al costo dell'acquisizione di aree analoghe determinato mediante stima peritale dell'ufficio tecnico comunale.

- Per l'abitazione del titolare e/o custode valgono le prescrizioni stabilite dall'art. 44 quater delle presenti Norme.

- Per le distanze e le fasce di rispetto valgono le prescrizioni dell'art. 34 delle presenti Norme.

4- Vincoli

L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G.C. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto di quanto prescritto dagli elaborati geologici ed in particolare dalle Note geologiche di attuazione.

L'accesso esistente del lotto D5c dalla S.P.592 non potrà essere utilizzato per l'accesso all'area dei mezzi pesanti e di servizio i quali dovranno accedere dalla strada comunale (C.so IV Novembre).

5- Nell'ambito D5c è ammessa:

- la monetizzazione delle superfici destinate a servizi;

- il rapporto di copertura massimo del 60%;

- il raggiungimento dell'altezza di mt. 15 per la costruzione di un magazzino automatizzato, su una parte della superficie coperta ammissibile pari al 15% della stessa; nel rispetto della distanza dai fabbricati pari alla stessa altezza e della distanza dai confini pari a metà dell'altezza.

ART. 44 SEPTIES D8 AMBITO DI RILOCALIZZAZIONE ATTIVITA' DI AUTO – DEMOLIZIONE ESISTENTE

1- E' l'ambito di riordino e completamento specificatamente ed esclusivamente destinato alla rilocalizzazione della esistente attività di auto-demolizione.

2- Prescrizioni: l'intervento di rilocalizzazione, reso indispensabile dalla sua ubicazione in area a pericolosità geomorfologica, è subordinato alla completa cessazione dell'attività attuale con ripristino del terreno alle condizioni originarie.

3- Norme di intervento

- 3.1 Destinazioni ammesse: Attività artigianale di auto - demolizione.

- 3.2 Interventi ammessi

a) nuova costruzione

- 3.3 Condizioni.

L'attuazione di qualsiasi intervento edilizio/urbanistico è ammessa mediante Strumento Urbanistico Esecutivo che:

- sia esteso all'intero ambito;

- ottenga il preventivo nulla osta della Amministrazione Provinciale sia in merito al nuovo insediamento che in merito all'accesso e recesso dall'ambito;

- ottenga il preventivo nulla osta delle FF.SS. a sensi dei disposti del DPR 753 del 11.07.80 e succ. mod.

4 Vincoli

L'attuazione delle prescrizioni del P. R. G. C. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto di quanto prescritto dagli elaborati geologici ed in particolare dalle Norme geologiche di attuazione.

Ogni intervento dovrà rispettare, oltre alle indicazioni e prescrizioni dell'art. 29BIS della N.T.A., le modalità esecutive d'intervento individuate nella Scheda n. 4 della relazione geologia predisposta a corredo della Variante Parziale N. 10.

Le nuove edificazioni dovranno osservare una distanza dalla Strada Provinciale di almeno 10 metri e pertanto non potranno essere applicate le distanze previste dall'art. 34 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione definite in base alla larghezza della strada.

ART. 44 OPTIES D9 AMBITO RESIDENZIALE CON ANNESSE ATTIVITA' ARTIGIANALI NON NOCIVE O MOLESTE

1- E' l'ambito residenziale nel quale, oltre alla residenza del titolare dell'attività, è ammesso il contemporaneo insediamento di piccole attività artigianali non nocive e non moleste.

2- Prescrizioni: l'ambito D9 ha prevalente destinazione residenziale. L'attività artigianale è accessoria all'abitazione e pertanto non potranno essere edificati fabbricati esclusivamente destinati ad attività produttive.

3- Norme di intervento

- Destinazioni ammesse: residenza, attività compatibili con la residenza, attività artigianali non nocive e non moleste purché accessorie alla residenza.

- 3.2 Interventi ammessi

a) nuova costruzione

- 3.3 Condizioni.

L'attuazione dell'intervento edilizio/urbanistico è ammessa mediante Strumento Urbanistico Esecutivo che:

-sia esteso all'interno ambito;

-rispetti le condizioni e le quantità specificatamente indicate nella TABELLA RIASSUNTIVA DELLE NORME PER LE AREE IN ESPANSIONE – tabella delle Aree di completamento residenziale con Piano Esecutivo Convenzionato;

- per ogni attività artigianale deve essere prevista e realizzata la contemporanea edificazione dell'abitazione;

- i locali di ogni attività artigianale non possono avere superficie utile maggiore di mq 200;

- il volume edificato dell'attività artigianale deve essere conglobato nell'edificio residenziale e reso esteticamente compatibile con il volume residenziale.

4- Vincoli

L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G.C. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto di quanto prescritto dagli elaborati geologici ed in particolare dalle Norme geologiche di attuazione

ART. 46 AREE AGRICOLE

1- Il PRGC individua come tali le aree esterne agli aggregati urbani destinate esclusivamente alle attività e alla residenza rurale.

2- Nelle aree destinate ad attività agricole sono obiettivi prioritari la valorizzazione ed il recupero del

patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento, ed ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.

3-Nelle aree destinate ad attività agricola sono ammesse esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale e le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli. Tali opere sono ammesse esclusivamente in funzione della conduzione dei fondi da parte degli imprenditori agricoli singoli o associati, purché funzionalmente collegate alle esigenze produttive di un'azienda agricola e purché le attività in esse svolgentisi siano comunque configurabili come attività agricole ai sensi dell'art. 2135 del C.C.

Nella zona agricola è inoltre ammessa la costruzione di bassi fabbricati di servizio all'attività agricola, anche da parte di soggetti non imprenditori agricoli professionali, alle seguenti condizioni:

- **tipologia e materiali: secondo quanto previsto al comma 17 bis;**
- **dimensioni massime in pianta: mq. 30 di superficie utile netta;**
- **altezza massima: come da definizione di "basso fabbricato" riportata nel capitolo "Allegati" delle N.T.A.**
- **dovrà essere garantito il non utilizzo a fini abitativi e il mantenimento della destinazione d'uso, mediante atto di impegno trascritto sui registri della proprietà immobiliare ai sensi dell'articolo 25, commi 7 e 8, della LR 56/1977 e s.m.i.; in ogni caso per tali edifici è ammesso unicamente il collegamento alla rete elettrica e l'adduzione dell'acqua, con esclusione di servizi igienici e altri impianti;**
- **tali manufatti possono essere realizzati in appezzamenti coltivati in proprietà aventi superficie minima di mq 3000, costituita anche da più particelle catastali purché contigue;**
- **è ammessa una sola costruzione, anche qualora la superficie agricola sia costituita da più particelle catastali contigue che superino la misura minima di cui sopra;**
- **tali bassi fabbricati non sono cumulabili con i fabbricati a servizio dell'attività agricola di cui al successivo comma 9;**
- **nel caso di soggetti non imprenditori agricoli professionali devono essere rispettati i vincoli geologici in vigore per gli edifici non connessi alla conduzione dell'azienda agricola.**

3bis- Nelle aree agricole le richieste per interventi edificatori devono prevedere la seguente documentazione all'atto della richiesta del titolo abilitativo:

- a) la documentazione comprovante l'appartenenza a una delle classi di soggetti giuridici di cui al successivo c. 4bis);
- b) la documentazione sulla disponibilità dei terreni e sulla forma di conduzione dell'azienda;
- c) elenchi e planimetrie catastali con indicazione delle previsioni di P.R.G. e dei relativi indici utilizzati per singolo mappale;
- d) estratto delle cartografie del P.R.G. con perimetrazione delle zone interessate alla edificazione;
- e) planimetria dello stato di fatto, corredata da adeguata documentazione fotografica, e di progetto dell'azienda e relativi indirizzi produttivi, dimensione degli appezzamenti e ripartizione colturale, assetto infrastrutturale previsto, classe di rischio idrogeologico;
- f) planimetria e descrizione dei fabbricati esistenti, corredata da adeguata documentazione fotografica, e di progetto, loro dimensione e destinazione d'uso;
- g) indicazione della forza lavoro dell'azienda, con specificazioni delle giornate lavorative prestate per ogni singolo addetto.

4- Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi edificatori sia di fabbricati a servizio dell'attività

agricola che di abitazioni rurali, nelle zone agricole è subordinato presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento ~~per 20 anni~~ della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni a norma dell'art. 69 della L.R. 56/77 per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura della Amministrazione comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

4bis- Il titolo abilitativo per la realizzazione delle abitazioni rurali è rilasciato ai soggetti di cui al c.3) dell'art. 25 della L.R.56/77, in base alle limitazioni previste dalle leggi n. 153/75, n. 352/76 e Dlgs 99/04 e 101/05. Tutti gli altri titoli abilitativi previsti dalle presenti norme sono rilasciati, in base al c.4) art. 25 L.R. 56/77 ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo, per le destinazioni di cui al c.3) con le specifiche di cui ai commi successivi del presente articolo.

Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni rurali sono ammessi esclusivamente:

- qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso l'applicazione degli indici e dei parametri di cui al successivo c.8) deve comprendere la verifica della situazione di fatto e di progetto;
- qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e debba quindi essere sostituita; in questo caso, in sede di richiesta del titolo abilitativo per la nuova abitazione, deve essere prevista la demolizione contestuale delle strutture esistenti, ove non di impianto storico, oppure la loro riconversione ad attività agrituristica;
- qualora si preveda l'insediamento di aziende agricole di nuova formazione; in tal caso gli interventi sono consentiti previa acquisizione di documentazione che evidenzii i caratteri e i contenuti del piano aziendale od interaziendale a norma delle vigenti disposizioni.

5- E' consentito il mutamento di destinazioni d'uso:

- a) nei casi di morte o invalidità del concessionario;
- b) nei casi di abbandono, imposto da motivi di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;
- c) nei casi in cui il concessionario abbia ottenuto la concessione dell'indennità di anticipata cessazione dell'attività agricola di cui all'art.37 della legge regionale 22 febbraio 1977 n° 15. Per il mutamento di destinazione predetto deve essere richiesto titolo abilitativo che verrà rilasciato a titolo oneroso;
- d) nei casi di edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze agricole, di cui al successivo c.20), il relativo titolo abilitativo è rilasciato previa corresponsione degli oneri relativi ai sensi del comma dell'art. 10 della Legge 10/77.

6- Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere il titolo abilitativo oneroso la prosecuzione della utilizzazione della abitazione da parte di aventi causa del concessionario nella ipotesi di cui alla lettera a), e da parte del concessionario e suoi familiari nelle ipotesi di cui alle lettere b) e c).

7- Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui al 4° comma gli interventi previsti dalle lettere c) d) e) dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977 n° 10, vale a dire:

- c) per gli interventi di manutenzione straordinaria, restando fermo che per la manutenzione ordinaria non è richiesto titolo abilitativo;
- d) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
- e) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni.

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

- a) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq;
- b) terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 per mq;
- c) terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 per mq;
- d) terreni a bosco ed a coltivazioni industriali del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda.

L'indice fondiario si applica sulla superficie aziendale agricola ovvero sui terreni componenti l'azienda coltivati a titolo di proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento. L'indice su terreni goduti a titolo di affitto si applica purché di tale titolo sia documentabile l'ininterrotto godimento nei cinque anni precedenti la data di presentazione dell'istanza del titolo abilitativo.

Tali indici sono riferiti alle colture in atto o in progetto, adeguatamente documentate in sede di presentazione di istanza di titolo abilitativo; valgono, inoltre le seguenti norme:

- cubatura residenziale max. nei limiti dell'art. 25 c.12) L.R.56/77
- distanza minima dai confini mt. 5,00
- distanza minima tra pareti finestrate mt. 10,00
- distanza dalle strade secondo quanto previsto dall'art. 34 delle presenti Norme
- piani fuori terra nr. 2
- altezza massima in gronda mt. 7,30

9- I fabbricati a servizio dell'attività agricola quali silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la trasformazione di prodotti agricoli, per il ricovero delle attrezzature necessarie, tettoie, dovranno osservare le seguenti limitazioni:

- distanze dai confini pari alla metà dell'altezza con un minimo di mt. 5,00; ~~Non sono ammessi edifici strumentali isolati, ovvero posti a distanza superiore a 30 mt. rispetto al centro aziendale, di superficie superiore ai 20 mq (ove inferiori si considerano piccole strutture di supporto alle attività di gestione agricola dei campi)~~
- distanza minima da pareti finestrate di edifici mt. 10,00;
- distanze dalle strade secondo quanto previsto dall'art. 34 delle presenti Norme;
- il rapporto massimo di copertura fino alla concorrenza di 1/3 incluse tutte le costruzioni comunque destinate, calcolato sul lotto o lotti contigui sul quale insistono;
- nel caso di edificazione in contiguità con l'esistente, altezza massima mt. 7,30 o in allineamento con il fabbricato cui si affianca. Nel caso di edificazione isolata altezza massima 5 mt. in gronda, con deroga per silos e impianti tecnologici;
- **per ogni azienda agricola è ammesso un solo edificio strumentale isolato, ovvero posto a distanza superiore a 30 mt. rispetto al centro aziendale, con superficie coperta massima di mq. 80 ed un solo piano fuori terra con altezza massima di m. 3,50, su un appezzamento coltivato in proprietà di almeno mq. 3.000, composto anche da più particelle catastali purché contigue; in ogni caso per tali edifici è ammesso unicamente il collegamento alla rete elettrica e l'adduzione dell'acqua, con esclusione di servizi igienici e altri impianti; dovrà essere garantito il non utilizzo a fini abitativi e il mantenimento della destinazione d'uso, mediante atto di impegno trascritto sui registri della proprietà immobiliare ai sensi dell'articolo 25, commi 7 e 8, della LR 56/1977 e s.m.i.**

10- I locali per il ricovero degli animali (stalle, porcilaie, pollai ecc.) e le concimaie devono rispettare le seguenti Norme:

- distanza dai confini di proprietà mt. 10,00
- distanza minima da edifici residenziali mt. 15,00
- distanza dalle strade secondo quanto previsto all'art. 34 delle presenti Norme
- altezza massima, come al comma 9)

- rapporto massimo di copertura fino alla concorrenza di 1/3 incluse tutte le costruzioni comunque destinate, calcolate sul lotto o lotti contigui, sui quali insistono.

Inoltre quando la superficie totale coperta dell'edificio destinato a ricovero, sia esso realizzato come ampliamento che come nuova costruzione, superi i 200 mq, anche frazionati in più unità edilizie, il complesso dovrà distare non meno di 100 metri da edifici residenziali preesistenti su lotti di altri proprietari e dovrà sempre essere dotato di adeguati impianti per la raccolta e la depurazione dei rifiuti. Il Sindaco, sentita la CIE, potrà imporre particolari vincoli a tutela del paesaggio sia distributivi che costruttivi, in base ai criteri di cui all'allegato 1 delle NTA.

Si richiama espressamente in ogni caso la validità del c. 5) dell'art. 37 delle presenti Norme.

11- Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al 8° comma è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti.

12- Nel computo dei volumi realizzabili a fini residenziali non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture di cui al 9° comma del presente articolo.

13- E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice.

14- Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1000 mc.

15- 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 titolo abilitativo, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

16- 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 l'inosservanza degli impegni assunti costituisce, al fine della applicazione delle sanzioni di cui all'art. 69 L.R. 56/77, modifica di destinazione d'uso.

17- Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi dei commi 13 e 14 del presente articolo, 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 a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

17 bis- Nelle aree agricole è inoltre previsto che:

- tutti gli interventi dovranno rispettare le indicazioni ed i criteri di cui all'Allegato 1 delle NTA e si farà riferimento sempre al Piano Colore e dell'Arredo Urbano vigente ai fini delle scelte dei colori e delle finiture di facciata;

- gli ampliamenti delle superfici residenziali esistenti eventualmente necessari dovranno essere prioritariamente collocati sfruttando gli spazi a rustico esistenti. Solo in assenza di tali spazi potranno costituire volumetria aggiuntiva;

- la realizzazione e/o la modifica delle recinzioni di cui alle norme del Regolamento edilizio viene così ulteriormente limitata: le recinzioni potranno essere realizzate esclusivamente di altezza totale non superiore ad 1,80 mt, in rete metallica di protezione o con muretto/cordolo in mattone pieno o in pietra

locale (pietra di Langa), di altezza non superiore ai 40 cm e sovrapposta rete metallica, con o senza siepe in specie autoctone; solo ove già esistenti recinzioni con tipologie diverse, le stesse potranno essere completate in coerenza con l'esistente. Le recinzioni di impianto storico dovranno essere sempre conservate e recuperate in coerenza con i caratteri originari;

- l'apertura di nuove strade private è esclusa ad eccezione di quelle rurali in funzione di esigenze dell'attività agricola non altrimenti soddisfacibili;

- i muri di sostegno e di contenimento, di cui alle norme del Regolamento Edilizio, dovranno essere realizzati esclusivamente in pietra locale o in mattoni pieni vecchi, oppure in c.a. con rivestimento nei due materiali citati;

- negli interventi edilizi dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

- gli interventi sugli edifici esistenti, compresi gli ampliamenti, dovranno avvenire nell'assoluto rispetto delle tipologie edilizie, delle architetture e dei materiali da impiegare, in totale sintonia sia che per la parte residenziale che per la parte strumentale, sempre applicando l'Allegato 1 delle NTA;

- nel recupero dell'esistente dovranno essere conservati o identicamente sostituiti i materiali costruttivi, quando essi siano la pietra locale (pietra di Langa) o il mattone pieno;

- nella realizzazione dei soli fabbricati a servizio dell'attività agricola potranno essere utilizzate componenti edilizie prefabbricate ad esclusione dei solai di copertura e delle murature di tamponamento perimetrali;

- le tipologie delle coperture, nel rispetto dell'Allegato 1, saranno sempre a falde con manto in coppi; sono escluse le coperture a tetto piano;

- nel caso di sostituzione degli elementi di copertura di fabbricati di servizio contenenti fibre di amianto, possono essere ammesse, previa acquisizione a cura del richiedente di specifico parere favorevole da parte della Commissione Locale per il Paesaggio, deroghe alle disposizioni della precedente alinea e dell'Allegato 1, per quanto attiene la pendenza della copertura ed il materiale utilizzato come manto della stessa, nel caso in cui non sia previsto il rifacimento della struttura portante, con utilizzo sostitutivo di manto di copertura tipo "isocoppo", secondo il modello e colore scelto dal Comune. Sono in ogni caso escluse soluzioni che prevedano l'utilizzo di guaine impermeabilizzanti a vista, cls a vista, colori forti, materie plastiche. Le soluzioni progettuali dovranno prevedere adeguate scelte integrative nel caso di visibilità da strade e/o altri punti di osservazione privilegiati.

18- Le attività extra-agricole (artigianale-produttiva, turistico-ricettiva) situate in area agricola, autorizzate con regolare titolo abilitativo e preesistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante parziale n. 9 del PRG, potranno ampliarsi in base ad uno studio esteso a tutta l'area di proprietà, al fine di razionalizzarne l'impianto, entro i seguenti limiti:

- la superficie coperta complessiva risultante e dall'intervento computata conteggiando tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non potrà risultare superiore al 30% di quella fondiaria totale;

- l'ampliamento non potrà superare il 50% della superficie coperta esistente alla data di cui sopra, con un massimo di 200 mq;

- la cubatura residenziale per le esigenze di custodia o conduzione potrà giungere fino alla concorrenza di 500 mc, nel rispetto comunque dei parametri precedenti;

- le distanze degli edifici dovranno essere non minori di:

-mt. 10 da pareti finestrate site sul medesimo lotto

-mt. 10 da confini di proprietà e dalle strade private, vicinali e consortili,

-secondo le norme del DM. 1404 del 1/4/68 delle strade pubbliche.

Gli interventi di cui al presente comma dovranno rispettare le indicazioni ed i criteri di cui all'Allegato 1 delle NTA.

19- Gli edifici con destinazione a residenza non rurale ed autorizzati con regolare titolo abilitativo in zona agricola alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante parziale n. 9 del PRG, nonché gli edifici rurali che mutino destinazione d'uso ai sensi del punto 5 lett. a), b), c) del presente articolo sono soggetti alle seguenti norme:

- sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione;
- sono ammessi ampliamenti una tantum nella misura del 20% della cubatura residenziale esistente con un massimo di 180 mc;
- si applicano le stesse norme previste per l'abitazione rurale per quanto attiene a distanze, altezze, ribaltamenti, ecc.

Tutti gli interventi devono prevedere l'integrale riqualificazione e recupero del tessuto edificato e delle pertinenze nel pieno rispetto delle indicazioni ed i criteri realizzativi di cui all'Allegato 1 delle NTA.

Per gli edifici con destinazione a residenza non rurale in zona agricola sono ammesse le destinazioni d'uso previste per le residenze extragricole di cui al successivo comma 20.

20- Gli edifici 'dismessi o non più necessari' per l'agricoltura e gli edifici in cui l'attività sia considerata cessata ai sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77, di cui al c. 5), sono soggetti alle seguenti norme:

- l'accertamento, nel primo caso, della sopravvenuta 'dismissione o non necessità', dovrà essere effettuato dalla 'Commissione Urbanistica' su parere della 'Commissione Agricoltura' comunale, che verificheranno: ubicazione rispetto al centro aziendale ed alle aree agricole; tecnologie di produzione, di allevamento, di conservazione, di confezionamento e di commercializzazione; eccedenza dei volumi residenziali rispetto alle esigenze dei proprietari e degli addetti; insufficienza dimensionale con immodificabilità dei volumi a rustico; inadeguatezza tipologica e/o strutturale dei volumi a rustico in relazione alle attrezzature ed ai sistemi produttivi in atto. La valutazione della 'non necessità tecnica' verrà operata in sede istruttoria della pratica edilizia. Non è comunque ammesso il cambio di destinazione d'uso di fabbricati slegati dalla superficie aziendale agricola.

- trascrizione del vincolo sull'azienda agricola, come accatastata alla data di adozione delle presenti norme, in modo da escludere la realizzazione di ulteriori volumi per abitazioni rurali sulle aree di proprietà;

- sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- agricole e/o agrituristiche nei limiti della L.R. 38/95 n. 2/2015 e Regolamento attuativo;
- attrezzature per il tempo libero compatibili con la vocazione agricola della zona, **quali piscine ad uso esclusivamente privato ed a servizio della residenza civile e rurale e/o connesse all'attività aziendale agricola agriturbistica e/o di promozione turistica e/o nell'ambito dell'attività di promozione e sviluppo della commercializzazione dei prodotti agricoli, percorsi natura, stazioni ed apprestamenti tecnici per ricarica e ricovero biciclette, mountain bike e pedalata assistita, nonché percorsi ciclabili ecosostenibili, equitazione, trekking rurale, birdwatching;**
- attività di ristorazione e ricettive (alberghiere ed extra-alberghiere ~~con esclusione di case/appartamenti per vacanze~~); **le attività extra-alberghiere devono essere esercitate secondo le disposizioni della L.R. n. 13/2017 e del Regolamento attuativo n. 4/2018; tra le attività extra-alberghiere sono comprese le locazioni turistiche previste dall'art. 17 del Regolamento n. 4/2018 da esercitarsi esclusivamente nelle residenze extra-agricole;**
- residenza extra-agricola, **comprese in essa le attività ricettive extra-alberghiere esercitate secondo le disposizioni della L.R. n. 13/2017 e del Regolamento attuativo n. 4/2018;**
- **le attività ricettive extra-alberghiere possono offrire alla propria clientela la preparazione e la somministrazione di alimenti e bevande e servizi aggiuntivi e complementari (quali la vendita di titoli di trasporto pubblico locale, di ingresso in stabilimenti termali, biglietti per attrazioni, manifestazioni ed eventi, prodotti enogastronomici, commerciali e artigianali,**

servizi di accompagnamento) nel rispetto delle normative vigenti di settore e delle sopracitate disposizioni regionali (L.R. n. 13/2017 e Regolamento n. 4/2018);

- **nel caso di utilizzo a fini residenziali** è ammesso il recupero della sola parte ad abitazione rurale delle volumetrie esistenti; sono ammessi altresì ampliamenti ‘una tantum’ della suddetta volumetria nella misura massima del 20% e con possibilità minima garantita di 120 mq di SUL, da reperire esclusivamente all’interno di spazi strumentali esistenti (fienili, stalle, porticati aperti). Il recupero e gli ampliamenti ammessi possono originare un numero di unità immobiliari non superiore a due e sono ammessi solo per interventi destinati a soddisfare il fabbisogno abitativo determinato dallo sdoppiamento o ricongiungimento del nucleo familiare. E’ ammessa la conservazione del numero di unità esistenti, ove già superiore a due;

- **si richiama per quanto applicabile la Legge Regionale 4 ottobre 2018 n. 16, articolo 7 (Norme per il recupero funzionale dei rustici);**

- deve essere garantito l’allaccio alle reti delle urbanizzazioni e non devono essere previsti nuovi tratti viari oltre quelli esistenti;

- tutti gli interventi devono prevedere l’integrale riqualificazione e recupero del tessuto edificato e delle pertinenze nel pieno rispetto delle indicazioni ed i criteri realizzativi di cui all’allegato 1 delle NTA.

21- Nelle aree agricole vigono inoltre le seguenti prescrizioni colturali, ai fini della tutela dei suoli:

- è vietato l’estirpo non giustificato di filari o macchie arboree, piantate o alberature isolate, siepi e altri elementi vegetali che costituiscono la trama della struttura agricola ed ambientale;

- i vigneti di nuovo impianto dovranno preferibilmente essere impiantati perpendicolarmente alle linee di massima pendenza (a “giro-poggio”) con palificazioni in legno o in materiale resinoplastico o in cemento di colore compatibile. Sui versanti a pendenza elevata dovrà essere mantenuto l’inerbimento delle superfici interfilare;

- le arature profonde sono soggette a preventiva domanda da presentarsi alla Commissione Agricola Comunale, quando interessino profondità superiori agli 80 cm. Sono invece vietati: il mantenimento permanente di scotature superficiali e la pratica continuata delle fresature interfilare delle colture in atto;

- è vietato l’abbandono dei vigneti per una misura maggiore alle due annate lavorative pena l’obbligo di estirpo o il ripristino della coltura. Per quanto riguarda altre attività colturali, vige l’obbligo del mantenimento di un adeguata pulizia finalizzata ad evitare focolai di malattie parassitarie e pericolo di incendi;

- le sistemazioni dei terreni su versante devono essere realizzate preferibilmente mediante sistemi tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti) o mediante l’esclusivo utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica o muretti a secco in pietra di Langa.

22- Il P.R.G.C. identifica all’interno delle aree agricole i seguenti elementi costituenti le ‘relazioni percettive e paesistiche’ ai fini della conservazione di visuali di ampio raggio e della percezione della struttura del territorio, definendoli con specifica simbologia nella tavola P1:

- strade di costa: lungo tali tratti di strada, nel rispetto della inedificabilità delle fasce di cui all’art.34 delle presenti NTA, non saranno ammesse nuove edificazioni a valle della strada, se la sagoma di tali nuove edificazioni non sarà contenuta al di sotto del piano teorico inclinato verso il basso di 20° sul piano teorico orizzontale passante per la quota più bassa della strada nel tratto prospiciente il fabbricato stesso;

- strade di crinale e crinali: lungo tali tratti di strada e lungo i crinali morfologicamente riconosciuti dal Piano, si applicano le norme di cui alle precedenti strade di costa, su entrambi i lati della strada o del crinale.

Quanto sopra descritto non si applica nelle aree agricole insediate sia di impianto storico che di recente edificazione, come individuabili in situ o come riportate nella tavola di analisi – ‘Componenti

paesistiche e percettive', e dove, per la particolare morfologia e conformazione del sito, e rispetto alla consistenza delle opere da edificare, esse non costituiscono impatto ed ostacolo alla continuità della percezione di ampio raggio del paesaggio; nel caso, ciò dovrà essere inequivocabilmente dimostrato ricorrendo a rappresentazioni grafiche e/o fotografiche specifiche, a fotomontaggi o ad altri mezzi ritenuti idonei a tal fine.

Lungo tutte le strade esistenti è fatto divieto di apporre indiscriminatamente cartelli pubblicitari: è ammessa soltanto la segnaletica prevista dal codice della strada, per quanto strettamente necessaria a garantire la sicurezza della circolazione, nonché l'informazione turistica per l'indicazione dei vigneti di pregio e delle aziende produttive vitivinicole, delle attività agrituristiche e di quelle ricettive, per la ristorazione e per il tempo libero.

23- Ai fini della realizzazione di impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili e delle relative infrastrutture di cui al Dlgs 387/03, le aree agricole sono considerate aree di tutela dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio storico-culturale ai sensi dell'art.12 del citato Dlgs 387/03.

La realizzazione di tali impianti è quindi ammessa, con l'esclusione delle seguenti situazioni e/o ove non in contrasto con le prescrizioni regionali:

- installazioni in aree di cui al successivo c. 24), in aree a vigneto DOC/DOCG, in aree a rischio idrogeologico di classe III e in aree a vincolo ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42/04;
- installazioni di impianti eolici;
- installazioni di impianti a biogas e a biomasse in assenza di strutture esistenti atte ad ospitarli. Tali impianti sono ammessi solo se alimentati da materie prime derivate da prodotti legati al ciclo dell'attività insediata;
- installazioni di impianti solari, fotovoltaici o termici, localizzati a terra, in misura eccedente a quella corrispondente alla copertura del fabbisogno energetico aziendale e residenziale dimostrabile.

E' ammessa sempre la realizzazione impianti solari, fotovoltaici o termici, integrati o aderenti alle coperture esistenti o previste dalle presenti NTA, nei termini di cui all'Allegato 1, con l'esclusione degli edifici soggetti a vincolo ai sensi dell'art.10 del D.L.42/04 o dell'art.24 della L.R.56/77 dal PRG. I progetti degli impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili e delle relative infrastrutture localizzabili nelle restanti aree agricole e autorizzabili attraverso le specifiche procedure di legge dagli enti territoriali competenti, fisseranno i parametri edilizi e le caratteristiche tecniche dei suddetti impianti, l'obbligo del ripristino obbligatorio dello stato dei luoghi all'atto della dismissione degli impianti stessi e le modalità conseguenti, le fidejussioni relative, nonché eventuali misure di mitigazione degli impatti e/o di inserimento ambientale. Le volumetrie verranno vincolate all'uso previsto mediante atto pubblico debitamente trascritto; i mutamenti di destinazione d'uso non saranno ammessi e l'impianto dovrà essere rimosso ove non più necessario mediante predisposizione di adeguato progetto di recupero ambientale, come definito in sede di progetto autorizzativo.

24- Il P.R.G.C. identifica all'interno delle aree agricole quelle di 'interesse naturalistico' con specifica simbologia, nella tavola P1.

Tali aree comprendono le aree boscate, le fasce ripariali e le forre arborate e non relative al reticolo idrografico, le macchie e le fasce arboree/arbustive estese e rilevanti diffuse nel territorio agricolo; esse sono volte a valorizzare il reticolo ecologico diffuso ed a garantire la continuità e la leggibilità paesistico-ambientale del paesaggio agricolo collinare.

In tali aree vigono le seguenti prescrizioni:

- per le parti a bosco, come definite e normate ai sensi della L.R.4/09 e del Regolamento forestale di attuazione DPGR 15/02/10 n. 4/R, vigono oltre i disposti citati, l'art. 36 delle presenti Norme e le prescrizioni che seguono;
- sono ammesse, ove già esistenti, le colture agricole, purché condotte con pratiche e mezzi a basso

impatto ambientale e che distino almeno 4 mt. dal ciglio delle sponde fluviali e del reticolo idrografico minore. In tali casi sono ammessi anche i reimpianti della stessa coltura che si rendessero necessari, conservandone l'estensione in atto. Nelle aree prossime ai rii minori e nei settori di massima pendenza la conduzione dei fondi dovrà privilegiare la crescita delle sole specie arbustive e/o favorire lo sviluppo del ceduo disetaneo;

- sono ammesse le conversioni colturali esclusivamente per trasformare altre colture in colture legnose di specie arboree ed arbustive, rigorosamente autoctone, eventualmente alternate a porzioni destinate a prato stabile;

- sono ammessi gli usi e le attività naturalistiche (conservazione e gestione naturalistica, osservazione scientifica, escursionismo, bird-watching, ricreazione in forme ed intensità limitate, con esclusione dei mezzi motorizzati e non richiedenti particolari infrastrutture d'accesso o d'uso, gestione naturalistica del patrimonio faunistico e forestale), nonché le attività del tempo libero (sportive e ricreative, con percorsi ed aree di sosta, senza attrezzature);

- per le aree agricole insediate e per i nuclei minori e complessi isolati aventi valore documentario interclusi nelle aree di cui al presente comma, le destinazioni d'uso relative agli immobili diverse da quelle agricole o legate alle attività di cui al punto precedente, possono permanere nel caso in cui siano inequivocabilmente consolidate alla data di adozione della Variante di PRG ed alle condizioni di cui ai precedenti commi 18) e 19);

- sono ammessi gli interventi di sistemazione ambientale atti a ridurre il livello di rischio idrogeologico;

- non dovranno essere alterate le dimensioni dei tracciati viari esistenti.

25- Il P.R.G.C. specifica all'interno delle aree agricole i siti relativi ai 'nuclei e complessi rurali di interesse documentario', quali elementi costituenti struttura del sistema insediativo e paesistico rurale, di cui all'art. 39 c.1) lettera b) delle NTA e li individua con specifica simbologia, nella tavola P1.

Per gli immobili ricadenti in detti siti vigono le indicazioni normative di cui al presente articolo ed ogni altra limitazione di tipo idrogeologico, nonché le seguenti ulteriori prescrizioni:

- i progetti degli interventi dovranno essere corredati da:

- l'individuazione e la delimitazione dell'area di pertinenza del sito, comprensiva di tutte le aree e i fabbricati collegati funzionalmente, storicamente e paesisticamente anche al di fuori dell'area di progetto nella disponibilità del richiedente, riportata in mappa di scala adeguata per evidenziare l'ambito di intervento, la presenza dei fabbricati di impianto storico, la destinazione dei fabbricati e la sistemazione delle aree libere;

- la documentazione fotografica e grafica esaustiva del sito anche dall'esterno con particolare riferimento alle visuali dalle strade individuate come elementi di fruizione delle 'relazioni percettive e paesistiche' di cui al precedente c. 22);

- l'individuazione e la connotazione degli elementi tipologici propri del sito e la valutazione delle relazioni e delle ricadute sulle scelte progettuali;

- per gli edifici di impianto storico da elaborati che simulino lo stato dei luoghi a opere ultimate e permettano di valutarne la coerenza con le caratteristiche del sito e le ricadute percettive sul paesaggio;

- per gli edifici di impianto storico sia civili sia rustici, come documentati in sede di progetto edilizio con rilievo grafico e fotografico dettagliato, gli interventi dovranno essere eseguiti senza alterazioni dell'impronta e dell'altezza dei fabbricati, nel rispetto delle strutture edilizie e dell'impianto compositivo del fabbricato e delle limitazioni di cui all'art. 39 c.5) e c.8) delle NTA. La demolizione di strutture orizzontali voltate preesistenti, che devono essere adeguatamente evidenziate nelle tavole di rilievo, è esclusa. E' ammesso l'aumento di altezza strettamente necessaria all'adeguamento igienico sanitario delle altezze interne fermo restando il mantenimento delle strutture orizzontali voltate;

- per gli edifici aggiunti, ma comunque ricomponibili entro l'assetto tipologico complessivo, gli

interventi possono prevedere fino alla sostituzione edilizia al fine di ricostituire nell'insieme la tipologia di riferimento; per gli edifici recenti, estranei alla tipologia di impianto, in caso di intervento si deve prevedere l'adeguamento di materiali e/o delle tipologie in relazione all'intervento previsto;

- eventuali ampliamenti degli utilizzi residenziali valutati in base ai disposti di cui al c.8) del presente articolo, nel caso di edifici di impianto storico, sono ammessi riutilizzando esclusivamente gli spazi a rustico o di servizio esistenti senza l'aggiunta di nuovi volumi. Nel caso invece di edifici recenti è ammessa la realizzazione di nuovi volumi in coerenza con le indicazioni dell'Allegato 1;

- per le aziende agricole in attività, gli ampliamenti delle relative strutture tecniche dovranno essere realizzati rispettando ed assecondando l'assetto planimetrico e le tipologie edilizie delle strutture originarie, nel rispetto dei parametri edilizi previsti al precedente comma 9, 10, localizzandoli nell'ambito degli spazi pertinenziali o entro un raggio non superiore ai 30 mt. fuori dall'area pertinenziale, condizionandolo alle eventuali ulteriori diverse limitazioni ivi presenti;

- per le aree libere valgono le seguenti condizioni:

- devono essere sistemate e mantenute prevalentemente a verde utilizzando essenze arbustive e arboree autoctone;

- sono ammesse esclusivamente pavimentazioni permeabili ovvero in pietra a spacco, blocchetti cementizi o grigliati adatti all'inerbimento, per superfici limitate, comunque, agli spazi essenziali di manovra e sosta degli automezzi civili e ai percorsi pedonali;

- le corti e gli spazi di relazione unitari dei nuclei e complessi rurali non possono essere divisi fisicamente con recinzioni di qualsiasi tipo e materiale.

L'applicazione delle ulteriori prescrizioni di cui sopra, nel caso di nuclei esterni alle perimetrazioni della core e della buffer zone del sito Unesco, potrà essere eventualmente derogata in caso di favorevole puntuale valutazione in tal senso della Commissione Locale per il Paesaggio in sede di espressione del parere di competenza.

In ogni caso tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rigoroso rispetto dei criteri di cui all'Allegato 1 delle NTA.

26- Prescrizione puntuale PP1(A): Relativamente all'edificio ubicato in area agricola in Via Robini, individuato in cartografia con la sigla PP1(A) e censito a Catasto Fabbricati al foglio 13 particella 65 subalterni 3, 4, 5, 6, 7, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, con riferimento alla situazione catastale vigente alla data di approvazione della Variante parziale n. 13:

- **subalterno 6: per la superficie utile lorda agrituristica è consentito il mutamento in destinazione d'uso turistico-ricettiva;**

- **subalterno 7: destinazione d'uso a ristorante;**

- **subalterno 4: viene confermata la destinazione d'uso a residenza rurale;**

- **subalterni 3 e 5: viene confermata la destinazione d'uso a magazzini rurali;**

- **l'area pertinenziale (particella 65) costituisce bene comune alle precedenti destinazioni.**

ART 46 BIS AREE AGRICOLE DI TUTELA DEI CENTRI ABITATI

1- Le aree agricole individuate in cartografia con apposita simbologia, sono aree agricole inedificabili di tutela dei centri abitati e degli insediamenti esistenti e come tali normate dal PRG per tutelare la possibilità di individuazione di eventuali future organiche trasformazioni urbanistiche finalizzate a coerenti sviluppi del sistema insediativo e dei servizi nel suo insieme.

2- Le aree libere sono inedificabili e sono soggette ai disposti dell'art.46 ed ogni altro vincolo delle presenti NTA. I fabbricati o complessi agricoli esistenti potranno essere completati mediante gli interventi edilizi ammessi all'art 46 entro e non oltre un raggio di 30 mt dal centro aziendale. I fabbricati extra-agricoli esistenti sono soggetti alla disciplina dell'art. 46.

3- Le modalità di una possibile trasformazione parziale delle aree agricole di tutela, si fondano sulla predisposizione di una variante strutturale generale del PRG, ai sensi di quanto previsto dalla L.R. 56/77 e s.m.i..

ART. 47 AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ESISTENTI ED IN PROGETTO

1- L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G.C. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto di quanto prescritto dagli elaborati geologici ed in particolare dalle norme geologiche di attuazione.

Il PRGC individua sulla cartografia di piano le aree destinate a servizio delle aree residenziali, distinguendole in esistenti ed in progetto ai fini della verifica degli standards urbanistici previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77. Per ciascuna area viene indicato con appositi simboli il servizio od i servizi in essa previsti. Oltre alle aree espressamente, indicate nel piano, devono essere computate tra le aree a servizi, quelle da dismettere nell'ambito degli strumenti attuativi; tali aree verranno individuate per posizione e destinazione dagli strumenti attuativi stessi.

2- Nelle aree individuate come 'aree inedificabili soggette ad indicazioni specifiche', individuate nelle tavole di Piano, dovranno essere realizzati spazi a verde sia con funzioni di filtro che di verde attrezzato in base alle indicazioni di cui all'Allegato 1 alle NTA 'Criteri di salvaguardia ambientale e paesistica'.

3- Per l'area individuata con la sigla 'sp58' si prevede inoltre:

- la limitazione del rapporto di copertura RC per le aree destinate agli impianti ed ai servizi ad essi accessori, entro un massimo del 30% (al lordo delle aree inedificabili soggette ad indicazioni specifiche),
- un indice di permeabilità Ip non superiore al 60% con particolare attenzione alle soluzioni previste in ordine ai sistemi di drenaggio delle acque meteoriche e superficiali,
- la realizzazione di una fascia di mitigazione arboreo/arbustiva di profondità non inferiore ai 5 sul limite verso l'area D4 e la tutela dell'affaccio nord in relazione alla presenza del sedime dell'ex Canale dei Molini e del filare arboreo che lo accompagna,
- la realizzazione di aree parcheggio per le destinazioni insediabili non inferiori al 10% della superficie complessiva, da reperire entro le aree inedificabili soggette ad indicazioni specifiche e da realizzare secondo le indicazioni dell'Allegato 1,
- la limitazione delle altezze ad un piano fuori terra, fatti salvi gli eventuali volumi tecnici relativi alla copertura degli impianti, che dovranno essere comunque contenuti strettamente nei minimi delle normative tecniche.

4- Per l'area individuata con la sigla 'pp-cs13' si prevede inoltre che:

- eventuali variazioni del perimetro degli edifici dovranno tenere conto di una fascia di rispetto dalla S.P. 592 di 10 m.

5- Una quota parte del "contributo straordinario" (da definire in sede di determinazione della relativa tariffa unitaria), riferito alle previsioni della Variante Strutturale N. 8, verrà destinata a finanziare l'attuazione di un progetto di compensazione ambientale (da predisporre a cura di tecnico competente in materia forestale) consistente nella piantumazione di idonee alberature autoctone atte a compensare l'incremento delle immissioni in atmosfera, presso i seguenti siti:

- area a verde pubblico (parco fluviale) fronteggiante l'area residenziale 2.1.a.1;
- area pubblica in prossimità del cavalcavia della strada provinciale per Canelli oggetto di recupero ambientale.

6- Si dovranno prevedere interventi finalizzati alla limitazione della dispersione di flusso luminoso, mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica alta efficienza (LED), con regolamentazioni degli orari di accensione e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.

7- L'intervento di trasformazione urbanistico/edilizia previsto dalla Variante Strutturale N. 8 riferito all'ampliamento della Casa di Riposo, potrà essere attuato unicamente tramite permesso di costruire convenzionato con la destinazione d'uso di carattere pubblico socio-assistenziale nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

Superficie fondiaria:	6.413 mq
Indice fondiario:	1,50 mc/mq
Volume realizzabile:	9.619 mc
Numero piani f.t.:	2
Rapporto di copertura:	40%

Dovranno altresì essere rispettate le seguenti prescrizioni specifiche:

- la porzione di versante più acclive, posta a monte dell'attuale muro di sostegno, dovrà risultare ineditata e mantenuta a verde, con eventuale assoggettamento all'uso pubblico;
- la viabilità di accesso alla porzione di terreno più elevata dovrà svilupparsi secondo l'attuale tracciato viario il cui eventuale ampliamento dovrà essere oggetto di inclusione nella convenzione; sarà inoltre possibile, se tecnicamente praticabile, anche un collegamento sotterraneo con la struttura già esistente; i necessari ampliamenti dovranno salvaguardare sostanzialmente le alberature esistenti e contenere al massimo le operazioni di scavo e riporto;
- la sistemazione del versante, ove tecnicamente sostenibile, dovrà essere attuata con geotessuti, terre armate ed altre strutture di ingegneria naturalistica, con limitato ricorso a muri di sostegno in cls armato (con altezza non maggiore di 1,50/1,70 m.) che in ogni caso dovranno essere adeguatamente mascherati con messa a dimora di essenze arbustive di tipo rampicante o discendente e con idonei interventi di rivestimento in pietra di Langa;
- l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a due piani fuori terra;
- il progetto edilizio dovrà avere uno sviluppo planivolumetrico regolare e dovrà essere ispirato al rispetto delle tipologie edilizie tipiche locali di più significativo interesse, seppur attraverso una rivisitazione progettuale che consenta una libertà formale, anche al fine di favorire la realizzazione di edifici ad elevato livello di risparmio energetico;
- dovrà essere predisposto un dettagliato progetto di realizzazione e sistemazione delle aree a verde privato su terrapieno (in misura non inferiore al 35% della superficie fondiaria); al loro interno dovrà essere garantito, ove possibile, il mantenimento delle colture agrarie di pregio in atto e la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone, di buona e rapida capacità fogliare, prive di semplice valore decorativo, idonee a garantire il mascheramento delle nuove strutture edilizie;
- tale progetto dovrà quindi definire puntualmente le tipologie delle essenze arboree ed arbustive da utilizzare che dovranno essere messe a dimora con altezze adeguate, al fine di garantire un immediato livello di mascheramento; l'intervento edilizio e quello di sistemazione delle aree a verde privato di mitigazione dovranno svilupparsi in modo organico;
- il rispetto di tali prescrizioni e la corretta realizzazione del verde di mascheramento rientra a pieno titolo fra gli elementi vincolanti per il rilascio del relativo certificato di agibilità;
- il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato al parere vincolante della Commissione Locale per il paesaggio, al fine di garantire una ulteriore e significativa forma di tutela architettonica e ambientale;
- prima dell'attivazione degli interventi edilizi ed urbanistici, dovrà essere verificata la sostenibilità dell'intervento in relazione alla potenzialità della rete idrica di distribuzione ed alla

rete di raccolta delle acque nere e del relativo impianto di depurazione.

8- L'eventuale futuro ampliamento del depuratore consortile di Loc. Bauda, all'interno dell'area di riserva individuata con la Variante Strutturale N. 8, dovrà essere assoggettato a procedura di V.I.A. ai sensi di legge; il relativo progetto dovrà contenere specifiche indicazioni in merito ai necessari interventi di mitigazione arborea ed arbustiva finalizzati, soprattutto, a contenere gli eventuali impatti visuali dalle aree comprese nella buffer zone del sito Unesco. Eventuali nuove costruzioni dovranno osservare la fascia di rispetto dal confine stradale della S.P.592 in sopraelevata.

9- E' prevista la realizzazione, previo rispetto di tutte le norme vigenti in merito a tale previsione, presso la Piazza Unità d'Italia, nella posizione indicata nella cartografia di piano della Variante Strutturale N. 8, di un eliporto avente natura di opera pubblica attrezzato per l'utilizzo diurno e notturno, orientato prioritariamente al servizio medico di emergenza.

10- E' prevista la realizzazione presso la Piazza Unità d'Italia, nella posizione indicata nella cartografia di piano della Variante Strutturale N. 8, di un'area attrezzata per la distribuzione di carburanti la cui estensione dovrà essere dedotta dalla dotazione di aree per servizi ex art. 21 L.R. 56/77.

11- La struttura sportiva esistente di proprietà comunale, posta lungo il corso del Torrente Belbo e indicata in cartografia con la sigla "sp20", è destinata a campo trial ad uso saltuario ed a scopo esclusivamente amatoriale, senza la possibilità di utilizzarla per gare di trial o manifestazioni collegate che possano prevedere l'affluenza di pubblico o comunque di terzi rispetto ai soci dell'associazione sportiva che la gestisce. Nell'area non sono consentite strutture fisse ed edificazioni di alcun tipo; inoltre è vietato collegare l'utilizzo dell'area con qualsiasi tipo di altra attività (artigianale, commerciale ecc.).

12- L'area per l'istruzione posta in Corso IV Novembre ed individuata in cartografia con la sigla "sma" è destinata alla costruzione della nuova scuola materna, nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie fondiaria: mq. 2.675 (particelle catastali 322 e 324 del foglio 15)
- numero piani f.t.: 3
- rapporto di copertura: 2/3
- distanze: dai confini m. 5; dai fabbricati m. 10; dalle strade m. 6.

ART. 48 AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI ESISTENTI E DI PROGETTO

1- Per le aree a servizi degli insediamenti produttivi valgono le disposizioni contenute nei singoli articoli delle presenti norme che disciplinano tali attività nonché nelle tabelle di zona allegate.

2- Si dovranno prevedere interventi finalizzati alla limitazione della dispersione di flusso luminoso, mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica alta efficienza (LED), con regolamentazioni degli orari di accensione e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.

ART. 49 AREE PER CAVE E TORBIERE

1- Il PRGC individua come tali le aree in cui siano o saranno autorizzate le attività estrattive regolamentate ai sensi della legge regionale 22/11/78 n° 69, fermo restando che eventuali nuove

concessioni per l'attività estrattiva costituiscono variante al PRGC ai sensi dell'art. 3 della legge medesima.

2- Nelle aree così destinate possono essere ammesse:

- le opere strettamente necessarie alla coltivazione della cava e al ricovero o protezione dei relativi macchinari;
- le superfici per uffici amministrativi e commerciali strettamente necessari alla gestione della cava medesima;
- cubature residenziali ad uso di custodia fino al massimo di 100 mc (cento metri cubi).

3- Le opere di cui al comma precedente sono soggette ad autorizzazione ai sensi degli art. 55 e 56 della legge regionale 56/77 e hanno carattere temporaneo, corrispondente al periodo di attività della cava.

4- Durante l'esercizio ed alla cessazione dell'attività della cava dovranno essere garantite le opere necessarie alla ricomposizione e/o al ripristino del paesaggio naturale da essa alterato.

ART. 50 AREE PER DISCARICHE E IMPIANTI A RISCHIO

1- L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G.C. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto di quanto prescritto dagli elaborati geologici ed in particolare dalle norme geologiche di attuazione.

Qualora nell'ambito del PRGC si renda necessario individuare nuove aree destinate a tale scopo, la concessione del Comune per la formazione di rilevati per accumulo di rifiuti solidi e l'apertura di nuove discariche da ubicare in ogni caso il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti è subordinata alla valutazione a mezzo di adeguato studio idro-geologico; di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde e alla garanzia di adatto materiale di copertura.

Non sono in ogni caso ammesse aree per discariche nelle aree individuate all'art. 39 quater ovvero nelle aree che saranno oggetto della Candidatura UNESCO.

Non è ammesso l'insediamento di nuove attività classificate a rischio di incidente rilevante (R.I.R.) ai sensi del D.Leg.vo 334/1999.

2- Per quanto riguarda lo smaltimento dei rifiuti urbani, ai sensi dell'art. 4 c.1 della L.R.24/2002, tutti i nuovi insediamenti e tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia relativa ad un intero fabbricato, ampliamento, completamento e ristrutturazione urbanistica, dovranno prevedere 'isole ecologiche' private ed autonome, dotate di arredo a verde con funzione di filtro e di mitigazione, dimensionate in base ai al carico urbanistico previsto dall'intervento, in accordo con i parametri disposti dal servizio LL.PP. del Comune.

ART. 51 AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON PERMESSO DI COSTRUIRE SINGOLO O CON PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1- L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G.C. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto di quanto prescritto dagli elaborati geologici ed in particolare dalle norme geologiche di attuazione.

Le aree di completamento residenziale con concessione singola hanno estensione e conformazione disomogenee e ricadono in settori a diversa pericolosità geomorfologica ed idraulica, pertanto per i relativi adempimenti deve essere fatto riferimento alle prescrizioni più cautelative relative alla zona che

presenta maggiori problematiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche come stabilito dall'art. 29BIS comma 1.2.

Le aree di completamento residenziale con concessione singola ricadono in:

- Classe I, settori a bassa pericolosità geomorfologica normati all'art. 29BIS comma 2.1;
- Classe II, settori a moderata pericolosità geomorfologica normati all'art.29BIS comma 2.2;
- Classe III/a1 settori edificati ad alta pericolosità geomorfologica normati dall'art. 29BIS comma 2.3;
- Classe III/a2 settori edificati ad alta pericolosità geomorfologica normati dall'art. 29BIS comma 2.3;
- Classe III/b2 settori edificati ad alta pericolosità geomorfologica normati dall'art. 29BIS comma 2.4;
- Classe III/b3 settori edificati ad alta pericolosità geomorfologica normati dall'art. 29BIS comma 2.5;
- Ambiti di territorio in fascia C soggetti a possibili inondazioni normati dall'art. 29BIS comma 2.7.3.

(Come modificato dalla Variante Pai n.6)

Il PRGC individua come tali aree parti del territorio comunale intercluse o marginali ad edifici esistenti, totalmente urbanizzate ed in alcuni casi parzialmente costruite, delle quali è prevista l'utilizzazione edilizia al fine di soddisfare il fabbisogno previsto di abitazioni.

2- Il PRGC individua topograficamente le aree. Su di esse l'edificazione avviene con singoli permessi di costruire o con permessi di costruire convenzionati nel rispetto degli indici e dei parametri indicati per ciascuna area nelle tabelle del piano. Le superfici di terreno da cedere gratuitamente al Comune per standards e strade sono graficamente individuate nella cartografia di P.R.G.C.

E' ammessa la monetizzazione delle suddette aree per standards a discrezione della Amministrazione Comunale solo quando sia verificato che la dotazione di aree per servizi già esistenti nel Comune sia già dimensionata in modo tale da essere sufficiente per la popolazione prevista dal PRGC; in tal caso dovrà essere corrisposta al Comune una somma commisurata al costo dell'acquisizione di aree analoghe determinato mediante stima peritale dell'ufficio tecnico comunale.

3- Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e di servizio di cui ai commi 3 a) e b) dell'art. 37. Per le destinazioni d'uso di cui al comma 3 b) dell'art. 37 è ammessa l'edificazione a confine purchè essa si sviluppi su di un solo lato del lotto di proprietà e con altezza in gronda minore di mt. 3,50

4- Al fine di garantire la qualità dell'ambiente urbano, la parte ineditata di ciascun lotto dovrà essere sistemata totalmente a verde oppure pavimentata con le seguenti specifiche:

- parcheggio privato coperto o scoperto: 1mq/20 mc edificati
- nucleo elementare di verde: 20% della superficie fondiaria.

Nelle aree individuate come 'aree inedificabili soggette ad indicazioni specifiche', individuate nelle tavole di Piano, dovranno essere realizzati spazi a verde sia con funzioni di filtro che di verde attrezzato in base alle indicazioni di cui all'Allegato 1 alle NTA 'Criteri di salvaguardia ambientale e paesistica'. Tali aree concorrono al dimensionamento dei volumi realizzabili.

La progettazione sia delle parti edificate che delle aree libere, dovrà rigorosamente attenersi i criteri di cui all'Allegato 1: 'Criteri di salvaguardia ambientale e paesistica'.

ART. 51/BIS AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

1- L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G.C. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto di quanto prescritto dagli elaborati geologici ed in particolare dalle norme geologiche di attuazione.

Le aree di completamento residenziale con Piano esecutivo convenzionato ricadono in settori a diversa pericolosità geomorfologica ed idraulica, pertanto per i relativi adempimenti deve essere fatto

riferimento alle prescrizioni più cautelative relative alla zona che presenta maggiori problematiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche come stabilito dall'art. 29BIS comma 1.2.

Le aree di completamento residenziale con Piano esecutivo convenzionato ricadono in:

- Classe II, settori a moderata pericolosità geomorfologica normati all'art.29BIS comma 2.2;
- Classe III/a2 settori edificati ad alta pericolosità geomorfologica normati dall'art. 29BIS comma 2.3; Il P.R.G.C. individua come tali aree di territorio comunale intercluse o marginali ad ambiti residenziali esistenti, in tutto o in parte dotati delle opere di urbanizzazione, la cui edificazione deve avvenire previa redazione ed approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato.

Le superfici di terreno da cedere gratuitamente al Comune per standards e strade sono graficamente individuate nella cartografia di P.R.G.C. all'interno del perimetro dell'ambito in cui ricade l'area di completamento residenziale.

2- Su tali aree l'edificazione avviene nel rispetto degli indici e dei parametri indicati per ciascuna area negli elaborati del Piano.

3- Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e di servizio di cui ai commi 3a) e b) dell'art.37.

4- Al fine di garantire la qualità dell'ambiente urbano, la parte identificata nelle tavole di Piano, di ciascun ambito, come area di completamento dovrà essere sistemata totalmente a verde, oppure pavimentata, con le seguenti specifiche:

- parcheggio privato coperto o scoperto: 1mq/10mc. edificati,
- nucleo elementare di verde: come da indicazioni specifiche d'ambito.

Nelle aree individuate come 'aree inedificabili soggette ad indicazioni specifiche', individuate nelle tavole di Piano, dovranno essere realizzati spazi a verde sia con funzioni di filtro che di verde attrezzato in base alle indicazioni di cui all'Allegato 1 alle NTA 'Criteri di salvaguardia ambientale e paesistica'. Tali aree concorrono al dimensionamento dei volumi realizzabili.

ART. 52 AREE RESIDENZIALI SOGGETTE A PIANO DI RECUPERO

1- Per gli immobili e le relative aree soggetti a piano di recupero valgono le disposizioni contenute nei singoli articoli delle presenti norme che disciplinano tali attività.

Il PRGC può individuare topograficamente sulle cartografie di piano le aree nelle quali tutti gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria sono preventivamente subordinati alla formazione del piano di recupero.

Tale piano si forma e si attua secondo le norme di cui all'art.11 delle presenti Norme. Agli interventi di manutenzione ordinaria che si attuino nelle more di formazione del piano si applica la normativa prevista dall'art. 39 delle presenti norme.

ART. 53 AREE RESIDENZIALI SOGGETTE A PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE

1- L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G.C. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto di quanto prescritto dagli elaborati geologici ed in particolare dalle norme geologiche di attuazione.

Le aree residenziali soggette a piano di edilizia economica popolare ricadono in:

- Classe I, settori a bassa pericolosità geomorfologica normati all'art. 29BIS comma 2.1;
- Classe II, settori a moderata pericolosità geomorfologica normati all'art.29BIS comma 2.2.

Il PRGC individua le aree soggette al piano per edilizia economico popolare secondo le norme dell'art.10 delle presenti norme.

In tali aree l'edificazione è subordinata alla formazione ed approvazione del piano particolareggiato secondo quanto previsto dall' art. 7 e 8 delle presenti Norme, inclusa la cessione gratuita della quota parte di area a servizi residenziali nelle proporzioni previste dall'art. 21 della legge 56/77.

ART. 54 AREE RESIDENZIALI SOGGETTE A CONVENZIONE OBBLIGATORIA EX ART. 136 D.P.R. N. 380/2001

1- L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G.C. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto di quanto prescritto dagli elaborati geologici ed in particolare dalle norme geologiche di attuazione.

Il PRGC individua topograficamente sulle cartografie di piano le aree nelle quali gli interventi edilizi sono soggetti a convenzione ex art. 136 del D.P.R. n. 380 del 2001, al fine del conseguimento delle proporzioni di cui agli art. 34 e 41 della legge regionale n. 50 del 20/5/1980.

Sono inoltre soggetti a convenzione obbligatoria tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia previsti nelle aree storico-ambientali.

Gli interventi si attuano mediante concessione singola o preventivo piano particolareggiato, ove previsto, comunque subordinati alla stipula di convenzione secondo quanto prescritto al succitato art. 34 della legge regionale n° 50/80 ed al comma 4° dell'art.19 delle presenti Norme.

Le cartografie di piano individuano per ciascuna area con interventi di completamento i principali parametri di intervento; ciascun intervento è soggetto alle prescrizioni dell'art. 50 delle presenti Norme.

ART. 55 AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CON PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO

1-L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G.C. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto di quanto prescritto dagli elaborati geologici ed in particolare dalle norme geologiche di attuazione.

Le aree di espansione residenziale con piano esecutivo convenzionato obbligatorio ricadono in:

- Classe I, settori a bassa pericolosità geomorfologica normati all'art. 29BIS comma 2.1;
- Classe II, settori a moderata pericolosità geomorfologica normati all'art.29BIS comma 2.2

Il PRGC individua come tali parti del territorio comunale marginali all'edificazione esistente, incolte o destinate a colture non pregiate, solo parzialmente urbanizzate, delle quali è prevista l'utilizzazione edilizia ai fine di soddisfare il fabbisogno previsto di abitazioni.

2- Il PRGC individua topograficamente tali aree. Su di esse l'edificazione avviene mediante le procedure di cui all'art. 11 delle presenti Norme.

3- Gli elaborati di piano specificano per ciascuna area i parametri secondo i quali devono essere redatti i diversi PECO. In ogni caso in sede di redazione di PECO dovrà essere prevista la dismissione di aree per le urbanizzazioni secondarie nella misura di cui all'art 21 della legge regionale 56/77. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e di servizio di cui ai commi 3 a) e b) dell'art.37 con l'esclusione di attività commerciali ed artigianali e di depositi od autorimesse di qualunque dimensione ad esse pertinenti.

4- Per le destinazioni d'uso di cui al comma 3 b) dell'art. 37 è ammessa l'edificazione a confine purchè essa si sviluppi su di un solo lato di ciascun lotto edificabile risultante e con altezza in gronda minore di 3,50.

5- Al fine di garantire la qualità dell'ambiente urbano, la parte ineditata di ciascun lotto dovrà essere sistemata a verde oppure pavimentata. Dovranno in ogni caso essere rispettati i seguenti standards minimi di urbanizzazione primaria:

- parcheggio privato scoperto o coperto: 1mq/20mc edificati
- nucleo elementare di verde: 20% della superficie fondiaria

Inoltre:

- le costruzioni dovranno rispettare per forme e materiali l'ambiente circostante;
- non sono ammesse costruzioni realizzate con materiali inidonei, edifici in lamiera, ricoveri e depositi precari, accumulo di materiale di qualsiasi natura.

ART. 55 BIS AMBITI DI INTERVENTO COMPLESSO SOGGETTI A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

1-L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G.C. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto di quanto prescritto dagli elaborati geologici ed in particolare dalle norme geologiche di attuazione.

Gli ambiti di intervento complesso ricadono in:

Gli ambiti ricadono complessivamente in classi di rischio diverse ovvero in:

- Classe I, settori a bassa pericolosità geomorfologica normati all'art. 29BIS comma 2.1;
- Classe II, settori a moderata pericolosità geomorfologica normati all'art.29BIS comma 2.2;
- Classe III/a1 settori edificati ad alta pericolosità geomorfologica normati dall'art. 29BIS comma 2.3;
- Classe III/a2 settori edificati ad alta pericolosità geomorfologica normati dall'art. 29BIS comma 2.3;
- Classe III/b2 settori edificati ad alta pericolosità geomorfologica normati dall'art. 29BIS comma 2.4;
- Ambiti di territorio in fascia C soggetti a possibili inondazioni normati dall'art. 29BIS comma 2.7.3

Le aree destinate alle possibili trasformazioni ricadono esclusivamente in Classe I e Classe II.

2 - Gli ambiti di intervento complessi sono individuati in cartografia di Piano con apposita simbologia e si attuano con le modalità, le destinazioni d'uso, i parametri urbanistici ed edilizi definiti ai commi seguenti e nelle singole schede per ambito. Essi riconoscono al loro interno:

- le aree di concentrazione residenziale (ZCR),
- le aree a servizi,
- le aree inedificabili soggette ad indicazioni specifiche,
- le aree di intervento infrastrutturale,
- eventuali altre aree ed indicazioni funzionalmente connesse all'ambito.

3 -Gli interventi definiti dalle schede dovranno:

- a, essere attuati nel rispetto delle specifiche modalità individuate nelle singole schede d'ambito;
- b, rispettare le norme prescrittive stabilite dalla specifica scheda e dalle tavole di Piano;
- c, realizzare contestualmente agli interventi le opere di urbanizzazione primaria specificate, ivi compresi i parcheggi pubblici e le aree a verde pubblico di quartiere, a servizio dell'ambito o, nella quota riferita alla zona di concentrazione residenziale (ZCR) da valutarsi in sede di proposta di frazionamento, in caso di intervento per stralci funzionali di dimensione inferiore;
- d, realizzare la viabilità di progetto specificata come a carico dell'ambito, prevista dal Piano in scheda, e ogni altra opera a rete necessaria per l'allacciamento ai pubblici servizi, nella quota riferita all'ambito o per zona di concentrazione ove esso sia attuato per stralci;
- e, cedere/assoggettare le aree corrispondenti alla intera quota di edificabilità consentita, all'interno dell'ambito in quanto previste e, ove non previste o previste in misura insufficiente, da reperire come stabilito nella scheda d'ambito e dalle regole generali;

f, rispettare rigorosamente in sede progettuale i criteri di cui all'Allegato 1: 'Criteri di salvaguardia ambientale e paesistica' ed in specifico per le 'aree inedificabili con indicazioni specifiche' di applicare prescrittivamente le indicazioni di cui al punto A10 dell'allegato;

f1, redigere, in sede di SUE, puntuali approfondimenti supportati da specifiche professionalità, relativi al sistema delle acque superficiali/sotterranee e agli ecosistemi presenti, volti a definire le caratteristiche delle opere di compensazione delle singole schede d'ambito ed a prevedere eventuali ulteriori accorgimenti per la compatibilizzazione ambientale del progetto, in sintonia con le indicazioni di cui all'allegato 1 delle NTA. Tali approfondimenti dovranno prevedere inoltre il crono-programma di realizzazione delle opere in rapporto agli interventi edilizi previsti; g, concertare con il Comune e con l'ente gestore tutte le necessarie opere per lo smaltimento, con rete duale, delle acque reflue, evitando ove possibile la previsione di autonomi impianti di depurazione, sempre secondo le valutazioni ed indicazioni dell'ente gestore. Ove non sia tecnicamente possibile l'allacciamento all'impianto centralizzato di depurazione, la progettazione dei sistemi di trattamento autonomi deve rispondere alle norme di settore in vigore;

h, realizzare un sistema di raccolta delle acque meteoriche di cui al punto A23 dell'Allegato 1 delle norme;

h1, realizzare le aree a verde privato contestualmente agli interventi edilizi;

h2, dovranno prevedere elaborati grafici, realizzati con uso di tecniche idonee, mirati a verificare il corretto inserimento paesaggistico delle previsioni in applicazione dei criteri di cui all'allegato 1 delle NTA;

h3, rispettare le normative vigenti relative al contenimento energetico, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili ed alla riduzione delle emissioni in atmosfera;

e potranno:

i, modificare, in caso di intervento esteso all'intero ambito attraverso strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto delle regole di cui ai commi 1 e 2 e degli indici e dei parametri stabiliti nella scheda d'ambito, il disegno urbanistico definito dal Piano, ferma restandone l'impostazione progettuale generale, per quanto riguarda la distribuzione dei volumi, l'articolazione delle superfici a servizi e l'assetto delle viabilità, senza che tali modifiche costituiscano Variante di Piano.

4 - Le schede definiscono per ogni ambito residenziale:

a, gli usi ammessi e gli usi prescritti, precisando che questi ultimi costituiscono un minimo inderogabile la cui realizzazione dovrà essere interamente prevista dallo strumento di attuazione;

b, le 'aree pubbliche' dell'ambito (in scheda con sigla Ss), che comprendono le aree a servizi per l'urbanizzazione primaria e secondaria;

c, la 'viabilità di progetto' (in scheda con sigla Sv) posta a carico dell'ambito;

d, le superfici (in scheda con sigla St) e gli indici edilizi e territoriali d'ambito (in scheda con sigla It- indice territoriale e If- indice fondiario);

e, i volumi (in scheda con sigla V) realizzabili nelle Zona di Concentrazione Residenziale (in scheda ed in carta ZCR);

f, i parametri prestazionali ed i parametri edilizi, prevalenti ove difformi da quelli generali;

g, le modalità di intervento prescritte e gli stralci ammissibili,

h, le eventuali aree connesse funzionalmente all'ambito, che non sviluppino capacità edificatoria (It) e che non debbono essere ricomprese nei piani attuativi, ma i cui parametri urbanistici sono legati a quelle dell'ambito.

Dei dati di cui alle schede sono prescrittivi, i seguenti:

- i parametri urbanistici,
- i parametri prestazionali ed edilizi,
- le superfici a servizi Ss di cui alle aree pubbliche,

- gli usi ammessi e gli usi prescritti,
- le indicazioni relative ad 'aree pubbliche' e 'viabilità di progetto',
- l'ammissibilità degli stralci funzionali,
- le modalità di intervento,
- le indicazioni per le aree connesse funzionalmente all'ambito.

I restanti dati presenti in scheda, hanno valore descrittivo.

Le aree a standard art.21 L.R.56/77 relative alle diverse destinazioni eventualmente previste, ove eccedenti le quantità previste e cartografate, verranno reperite nell'ambito, anche perfezionando le destinazioni individuate nelle tavole di Piano. Le quantità degli standard da scheda d'ambito potranno subire lievi adeguamenti in relazione al rilievo complessivo delle aree dell'ambito.

5- Nelle aree, in attesa della loro trasformazione agli usi previsti dal Piano, sono ammessi, fatte salve ulteriori specifiche limitazioni, solo i seguenti interventi sugli edifici eventualmente esistenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo.

Le aree libere potranno essere conservate a verde privato o ad uso agricolo senza alcuna possibilità edificatoria.

6 -Nel caso di inerzia da parte dei proprietari o in caso di mancata costituzione dell'eventuale consorzio del SUE, come ammesso dalla L.R.56/77, dopo l'invito formale da parte del Comune, questo potrà procedere alla formazione di SUE di iniziativa pubblica (art. 40 e 41 L.R. 56/77), o di comparto di intervento (art. 46 L.R.56/77) o di PECO (art. 44 L.R.56/77).

Le aree destinate a standard ed a viabilità dal Piano, possono essere acquisite dal Comune, nelle forme di legge, per la realizzazione di opere pubbliche, anche precedentemente alla approvazione di SUE nei cui ambiti insistano le aree stesse. In tal caso i successivi interventi di SUE prevederanno la corrispondente monetizzazione pari all'indennità di esproprio attualizzata in luogo della cessione delle aree. Il Comune può concordare la cessione gratuita delle aree considerandole come anticipazione sugli standard che dovranno essere ceduti in sede di intervento.

7 - Gli eventuali stralci di intervento, ammessi dalle singole schede, potranno essere previsti in fase attuativa, ferme restando le prescrizioni di cui ai precedenti punti, sulla base delle seguenti ulteriori prescrizioni:

- a, gli stralci dovranno rispettare i parametri seguenti e le eventuali indicazioni relative alla loro consistenza riportate nelle singole schede d'area; nel caso le schede non contengano indicazioni di dettaglio in tal senso, la consistenza degli stralci – qualora ammessi – dovrà essere definita in accordo con l'Ufficio Tecnico nella fase di predisposizione del SUE;
- b, in caso di intervento per stralci, secondo le modalità di intervento prescritte dalla scheda, non sono consentite modifiche delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria a servizio della ZCR, fatti salvi eventuali modesti perfezionamenti derivanti dal rilievo del sito;
- c, l'intervento relativo allo stralcio, ai fini della valutazione delle opere di urbanizzazione a servizio del comparto, è consentito a condizione che sia predisposto dal Comune, o assunto dallo stesso su proposta privata, il relativo progetto esecutivo, e definita la quota a carico della zona di concentrazione, in termini di costo e di garanzia, in percentuale sulla base delle quantità fissate dalla scheda di comparto;
- d, deve essere garantita, anche attraverso conguagli sugli oneri dovuti o con monetizzazione, in caso di realizzazione da parte del Comune, la compiuta dotazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie agli edifici previsti nello stralcio di zona di concentrazione e siano messe a disposizione le relative aree.

8 - Le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'ambito potranno essere attuate per stralci

organici del SUE approvato esclusivamente previa definizione di apposita convenzione ove vengano definiti tempi e modalità esecutive, e mediante stipula di fidejussione per l'importo totale delle opere in oggetto.

9 - I nuovi accessi sulla viabilità provinciale dovranno rispettare le norme di cui al D.M.19/04/2006 'Norme funzionali per la costruzione delle intersezioni stradali'.

Ambito 1.2.a.1

L'ambito è ricompreso tra C.so IV Novembre e via C. Pavese, ed interessa un ampio sistema di aree destinate dal PRG a servizi, ma solo in minima parte realizzate. L'ambito si connette funzionalmente con il successivo ambito 1.2.a.2; l'edificabilità dell'ambito è subordinata all'eventuale riduzione della fascia di rispetto cimiteriale che dovrà essere conseguita con l'applicazione di tutte le procedure previste dalla normativa vigente.

Il progetto di Piano comprende un insieme di aree volte a completare l'insediamento residenziale dell'area più propriamente urbana del comune, nonché il sistema locale dei servizi esistenti ed in particolare:

- una fascia a servizi a verde continua di raccordo est-ovest sul sedime dell'ex- canale dei Molini e di raccordo con l'area a verde già realizzata, comprensiva di percorso ciclo-pedonale.

Usi ammessi	Residenza civile art. 37 c.3) lett. a
usi prescritti	Minimo 5% del volume per uffici, esercizi di vicinato e/o commerciali nei limiti dell'art.57, e per pubblici esercizi
aree pubbliche	- aree a verde pubblico da connettere pedonalmente con l'ambito 1.2.a.2 e con il c.so IV Novembre - aree a parcheggio interne e lungo viabilità di collegamento - percorsi ciclopedonali di collegamento con la rete urbana a fianco del sedime dell'ex-C. dei Molini
Ss	Commisurati alla consistenza degli edificati
viabilità di progetto	- viabilità interne di collegamento con il C.so IV Novembre e via C. Pavese idonee a garantire anche l'accessibilità dell'area D4 adiacente dal C.so IV Novembre
Sv	Da definire
stralci funzionali	ammissibili stralci funzionali
St	5430 mq
Modalità di intervento	- SUE di iniziativa privata
Parametri urbanistici	It = 1,0 mc/mq
Parametri edilizi	- Rapporto di copertura 1/3 - Indice di permeabilità rispetto alla Sup. fondiaria 30% - Distanza dai confini: minimo 5 m. - Distanza dalle strade vedi ex art. 34 NTA. - Distanza pareti finestrate: uguale edificio più alto con minimo 10 m. - ammessi fino a 4 P.f.t. per un massimo di 12,50 m.di altezza
Parametri prestazionali	- realizzazione di filare arboreo lungo la viabilità e lungo il percorso ciclopedonale - spazi parcheggio privati da realizzare interrati.

Ambito 1.2.a.2

L'ambito si localizza lungo il c.so IV Novembre e si connette funzionalmente con il precedente ambito 1.2.a.1; l'edificabilità dell'ambito è subordinata all'eventuale riduzione della fascia di rispetto cimiteriale che dovrà essere conseguita con l'applicazione di tutte le procedure previste dalla normativa vigente.

Il progetto di Piano comprende alcune aree volte a completare l'insediamento residenziale dell'area più propriamente urbana del comune, nonché il sistema locale dei servizi esistenti ed in particolare:

- Zone di Concentrazione Residenziale a densità medio-alta (ZCR10);
- una fascia a servizi a verde continua di raccordo est-ovest sul sedime dell'ex canale dei Molini e di raccordo con l'area a verde già realizzata, comprensiva di percorso ciclo-pedonale;
- un'area a parcheggio accessibile dal c.so IV Novembre e destinata a supportare il sistema dei servizi sportivi prospicienti il c.so IV Novembre stesso.

Usi ammessi	Residenza civile art. 37 c.3) lett. a
usi prescritti	-
aree pubbliche	-area a verde pubblico posta ad ovest ed a sud della ZCR da connettere pedonalmente con l'ambito 1.2.a.1 -aree a parcheggio sul fronte est lungo la Strada comunale antica -percorsi ciclopedonali di collegamento con la rete urbana a fianco del sedime dell'ex C. dei Molini -area pubblica esistente ospitante il peso pubblico lungo il c.so IV Novembre (400mq)
Ss	1350 mq di cui: 1000 mq a verde 350 mq a parcheggio
viabilità di progetto	-
Sv	-
stralei funzionali	Non ammissibili stralei funzionali
St	3400 mq di cui 400 mq pubblici
Sf (ZCR)	1650 mq
Parametri urbanistici	ZCR 10 V max= 2100 mc nel rispetto di It = 0,7 mc/mq
Parametri edilizi	= Rapporto di copertura 1/3 = Indice di permeabilità rispetto alla Sup. fondiaria 30% = Distanza dai confini: minimo 5 m. = Distanza dalle strade vedi ex art. 34 NTA = Distanza pareti finestrate: uguale edificio più alto con minimo 10 m. = Sono ammessi fino a 4 P.f.t. per un massimo di 12,50 m. di altezza = rispetto degli allineamenti dell'edificato = demolizione dei volumi eventualmente presenti
Parametri prestazionali	= realizzazione di filare arboreo lungo la strada comunale antica con affiancato parcheggio in linea; = riqualificazione dell'area del peso pubblico mediante realizzazione di accesso compatibile con filare alberato; nell'ambito del SUE di iniziativa privata potrà essere proposto e definito lo spostamento del peso pubblico su altra area idonea da individuarsi in accordo con il Comune a cura e spese della parte proponente, senza scomputi dai corrispettivi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione. = spazi parcheggio privati da realizzare interrati. = realizzazione di area verde comprensiva percorso pedonale nell'area sud e a fianco del sedime dell'ex canale dei Molini, da collegare con l'ambito 1.2.a.1 e da dotare di filare arboreo.

Ambito 2.1.a.1

L'ambito si sviluppa tra la sponda sinistra idrografica del torrente Belbo, i margini dell'edificazione esistente a valle della SP Mango-S. Stefano B. ed il Rio di Castiglione.

Il Progetto di Piano comprende un insieme complesso di aree e funzioni:

- riconoscimento di un'area destinata a attività di servizio socio-assistenziali attualmente già insediate (sa);
- ~~= individua quattro Zone di Concentrazione Residenziale di nuovo impianto (ZCR1, ZCR2, ZCR3, ZCR4), in quota parte destinate ad edilizia sociale, dotate delle relative aree di servizio;~~
- ~~= raccordo con la SP Mango-S. Stefano B.;~~
- = area a parco fluviale (pf) lungo il Rio di Castiglione.**
- ~~= ampia area a parco pubblico fluviale (pf) lungo la sponda sinistra del Belbo con sistema di fruizione ciclopedonale connesso con le aree urbane esistenti, con quelle attigue di sviluppo e con la rete dei percorsi turistici esistente ed area posta tra la pista ciclabile e il torrente Belbo da destinare a orti urbani.~~

Usi ammessi	Residenza civile art. 37 c.3) lett. a
usi prescritti	Terziario per una concorrenza massima fino al 10% del volume per uffici, esercizi di vicinato e/o commerciali nei limiti dell'art.57, pubblici esercizi nelle ZCR3 e ZCR4
aree pubbliche	- area a parco fluviale (pf) posta verso la sponda del Rio di Castiglione T. Belbo con spazio dedicato ad orti urbani compreso tra la sponda del torrente e la pista ciclabile in progetto - aree a parcheggio interne - aree a verde pubblico di servizio alle ZCR - percorsi ciclopedonali di collegamento con la rete urbana
Ss	4070 mq aree a servizi della residenza da realizzare di cui: - 1870 mq a parcheggio - 2200 mq a verde oltre ad area a parco fluviale (pf) in sponda t. Belbo e in sponda sx del Rio di Castiglione di cui dismettere i sedimi nell'ambito dell'attuazione del SUE (l'area da destinare ad orti urbani compresa tra la sponda del t. Belbo e la pista ciclabile dovrà essere dismessa a titolo gratuito al Comune entro 6 mesi dalla data di approvazione della Variante Strutturale n. 8) 14.470 15726 mq area per servizi socio assistenziali privata (sa)
viabilità di progetto	- viabilità interna di distribuzione - raccordo con la viabilità della SP Mango-S. Stefano B.;
Sv	4800 mq relativi alla viabilità interna di distribuzione (la cui individuazione cartografica è da ritenersi indicativa e potrà essere modificata in sede di SUE) Dovranno essere dismessi i sedimi relativi alla viabilità ciclopedonale e asservite le aree relative alle eventuali reti di sottoservizi ad esse collegate.
stralei funzionali	Ammissibili stralei funzionali
St	68950 17826 mq di cui 54480 destinati alle trasformazioni e 15726 mq a servizi esistenti
Sf (ZCR)	- ZCR1 = 1890 mq; - ZCR2 = 2400 mq; - ZCR3 = 3380 mq edificabili e 1900 mq non edificabili a verde privato, - ZCR4 = 2200 mq edificabili e 9350 mq non edificabili a verde privato,
It	0,30 mc/mq
Parametri urbanistici	16.344 mc così distribuiti: - ZCR1 V max = 1890 mc nel rispetto di con If = 1,0 mc/mq; - ZCR2 V max = 2400 mc nel rispetto di If = 1,0 mc/mq; - ZCR3 V max = 6760 mc nel rispetto di If = 2,0 mc/mq su area edificabile, ZCR4 V max = 4400 mc nel rispetto di If = 2,0 mc/mq su area edificabile, 894 mc di recupero delle volumetrie esistenti a destinazione residenziale

<p>Modalità di intervento</p>	<p>SUE di iniziativa privata. Il SUE deve essere oggetto di verifica ai fini della compatibilità paesaggistica ed ambientale da dimostrarsi mediante la relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005 Il SUE dovrà prevedere nelle quantità ammesse per la ZCR4, una quota di edilizia agevolata sovvenzionata e/o di edilizia convenzionata, in misura non inferiore al 20% della volumetria complessivamente sviluppata dalle ZCR; questa previsione potrà essere attivata solo in sede di prima definizione del SUE.</p>
<p>Parametri edilizi</p>	<p>– Rapporto di copertura 1/4 - Indice di permeabilità rispetto alla Sup. fondiaria edificabile 40% - Distanza dai confini: minimo 5 m. - Distanza dalle strade vedi ex art. 34 NTA. - Distanza pareti finestrate: uguale edificio più alto con minimo 10 m. -ZCR3, ZCR4: ammessi fino a 3 p.f.t. per un massimo di 10 m. di altezza. Edifici plurifamiliari a fabbricazione aperta o isolata -ZCR1, ZCR2: ammessi fino a 2 p.f.t per un massimo di 6,5 m. edifici unifamiliari, aperti con possibilità di schiere – rispetto degli allineamenti dell’edificato – i fabbricati esistenti sull’area dovranno essere demoliti.</p>
<p>Parametri prestazionali</p>	<p>– ‘aree inedificabili con indicazioni specifiche’ da destinare a verde privato: sono ammessi inoltre usi legati al tempo libero a gestione privata anche aperti all’uso pubblico, che non prevedano volumi o strutture fisse edificate; – realizzazione di fascia arborea/arbustiva di filtro, continua sul lato del t. Belbo, di profondità non inferiore ai 5 m lungo tutta la viabilità della Variante stradale, da concertarsi tecnicamente con l’ente proprietario della strada; – realizzazione di filare arboreo/arbustivo lungo il percorso ciclopedonale; – definizione dell’incrocio con la SP51 con possibilità della sola svolta a destra; – sono ammesse esclusivamente recinzioni in rete metallica, prive di zoccolatura in calcestruzzo, annegate in o schermate da cortine vegetali per la realizzazione delle quali si privilegia l’uso del filare di nocciolo, lungo tutti i confini con le aree agricole contigue; – raccolta e sversamento in Belbo e in Rio di Castiglione delle acque meteoriche, con esclusione di quelle delle aree parcheggio che dovranno essere dotate di vasche di prima pioggia; – area a parcheggio con alberature e superfici di sosta permeabili (realizzate con grigliati o autobloccanti forati); – spazi parcheggio privati da realizzare interrati seminterrati o inseriti/accorpati tipologicamente alle volumetrie residenziali. – dovrà essere predisposto un dettagliato progetto di realizzazione e sistemazione delle aree a verde privato su terrapieno; al loro interno dovrà essere garantita la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone, di buona e rapida capacità fogliare, prive di semplice valore decorativo, idonee a garantire il mascheramento delle nuove strutture edilizie, soprattutto per quanto riguarda i coni visuali dagli ambiti compresi in buffer zone del sito Unesco; – tale progetto dovrà quindi definire puntualmente le tipologie delle essenze arboree ed arbustive da utilizzare che dovranno essere messe a dimora con altezze adeguate, al fine di garantire un immediato livello di mascheramento; l’intervento edilizio e quello di sistemazione delle aree a verde privato di mitigazione dovranno svilupparsi in modo organico; – il rispetto di tali prescrizioni e la corretta realizzazione del verde di mascheramento rientra a pieno titolo fra gli elementi vincolanti per il rilascio del certificato di agibilità; – l’intervento edilizio dovrà rispettare le specifiche norme in materia di risparmio</p>

	<p>energetico attualmente vigenti (L.R. 28/05/2007 n. 13 e s.m.i. e D.M. Sviluppo economico del 26.6.2009 entrato in vigore il 1.12.2009) e quelle in materia di recupero ed utilizzazione delle acque meteoriche (DCR n. 117-10731 del 13/03/2007); in particolare le strutture di nuova costruzione dovranno essere dotate di sistemi di separazione delle acque meteoriche affinché siano destinate al riutilizzo per le aree verdi di pertinenza; dovrà inoltre essere verificata la possibilità di realizzare una rete duale di collettamento dei reflui, con possibilità di raccolta delle acque di prima pioggia, per strade, cortili ecc. da scaricare nel sistema idrografico locale, a seguito di eventuale preventiva decantazione;</p> <p>- prima dell'attivazione degli interventi edilizi ed urbanistici, dovrà essere verificata la sostenibilità dell'intervento in relazione alla potenzialità della rete idrica di distribuzione ed alla rete di raccolta delle acque nere e del relativo impianto di depurazione.</p>
<p>Aree costituenti l'ambito connesso funzionalmente all'ambito</p>	<p>sa - Area per servizi socio assistenziali privata (S t= 14470 15726 mq):</p> <ul style="list-style-type: none"> - ammessa l'attività agricola ai sensi dell'art. 46, - fabbricati strumentali destinati sia all'attività agricola sia all'attività di servizio, sono ammessi esclusivamente in ampliamento delle strutture esistenti nel rispetto delle altezze e delle caratteristiche costruttive esistenti entro un limite del 50% della superficie coperta, - aree ad uso agricolo in atto: sono inedificabili e destinate al mantenimento del paesaggio agrario con prevalenza del vigneto, - modalità di intervento: permesso di costruire, - obbligo di asservimento ad uso pubblico per il passaggio pedonale di fruizione in sponda sinistra del Rio Castiglione, - potenziamento e riqualificazione della fascia ripariale arboreo arbustiva in corrispondenza dell'area a verde pubblico lungo il rio di Castiglione mediante interventi volti al ripristino delle caratteristiche biologico-ambientali al fine della tutela e incentivazione della biodiversità sulle fasce ripariali, in sintonia con gli indirizzi del 'Contratto di fiume del t. Belbo' e mediante progetto di dettaglio supportato da specifiche professionalità, <p>pf - Area a parco pubblico fluviale, di cui al successivo ambito 3.1.b, comprendente la fascia lungo il Belbo e lungo il Rio di Castiglione</p> <p>Orti urbani:</p> <p>La realizzazione degli orti urbani dovrà essere impostata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> — sviluppo regolare dei lotti; — impiego di recinzioni metalliche con paletti in legno o ferro; — possibilità di realizzare un ricovero attrezzi avente caratteristica di basso fabbricato della superficie netta non maggiore di 7 mq con struttura portante in legno e manto di copertura in coppi o materiali similari; — esclusione di strutture edilizie costituenti volumi impropri; — inserimento di siepi per la delimitazione del perimetro esterno dell'area.

Area agricola speciale 2.1.a.2

- sono ammessi gli usi agricoli (di cui all'art. 46), ed inoltre allevamento e attività legate alla formazione e gestione di 'fattorie didattiche' di cui alla DGR n. 63-7291 del 27/10/2007 esclusivamente a fini didattici;
- modalità di intervento: permesso di costruire;
- eventuali edifici a servizio dell'attività agricola, anche con funzione didattica, dovranno essere disposti entro il limite dell'allineamento obbligatorio dell'edificazione, lasciando inedificata la porzione dell'ambito a valle;
- aree agricole a valle dell'allineamento obbligatorio dell'edificazione devono essere destinate prevalentemente alla coltivazione del vigneto ed alle attività connesse alla fattoria didattica;
- allevamento a scopo didattico, le colture ortive e il frutteto possono essere sviluppati a monte dell'allineamento.

Ambito 2.1.b

L'ambito si localizza in capo alla via Civetta, ai piedi del versante collinare e a margine dell'edificato esistente.

Il progetto di Piano comprende un insieme di aree volte a completare l'insediamento residenziale esistente, riconfigurando l'attuale affaccio dell'urbano verso la collina ed in particolare:

- Zone di Concentrazione Residenziale a bassa densità (ZCR6.1 – ZCR6.2),
- un'area a servizi a verde di filtro rispetto all'attuale area produttiva destinata alla riconversione,
- brevi tratti viabilistici di distribuzione che si staccano dall'attuale via Civetta,
- percorsi pedonali di connessione con la rete dei percorsi turistici esistente.

Usi ammessi	Residenza civile art. 37 c.3) lett. a
usi prescritti	-
aree pubbliche	- area a verde pubblico posta a sud delle zone di concentrazione residenziale da connettere pedonalmente con la strada per Moncuoco e con la Via Civetta - aree a parcheggio a servizio dell'insediamento da individuarsi in sede di S.U.E. ulteriori aree verdi e percorsi ciclopeditoni di collegamento con la rete esterna da individuarsi in sede di S.U.E.
Ss	790 mq (pp 45)
viabilità di progetto	- viabilità interne di raccordo con la via Civetta
stralci funzionali	Ammissibili stralci funzionali così organizzati: - Permesso di Costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione dell'area a verde pubblico posta a sud delle zone di concentrazione residenziale (pp 45) con sottostante locale da destinarsi ad uso cantine o depositi a servizio delle attività produttive esistenti - S.U.E. riferito alla ZCR 6.1 - S.U.E. riferito alla ZCR 6.2 In caso di attuazione separata, ogni SUE dovrà prevedere il reperimento di superfici a servizi proporzionate alle volumetrie a disposizione che potranno eventualmente essere monetizzate in funzione delle esigenze del Comune.
St	5600 mq
Sf (ZCR)	ZCR 6.1 = 3.047 mq di cui 1.520 mq edificabili (restante parte: viabilità, servizi, verde privato) ZCR 6.2 = 1.763 mq di cui 880 mq edificabili (restante parte: viabilità, servizi, verde privato)
It	0,3 mc/mq
Parametri urbanistici	ZCR 6.1 $V_{max} = 1.064$ mc nel rispetto di $I_f = 0,7$ mc/mq ZCR 6.2 $V_{max} = 616$ mc nel rispetto di $I_f = 0,7$ mc/mq
Modalità di intervento	SUE di iniziativa privata (o Permesso di Costruire convenzionato per l'area "pp45") che devono essere oggetto di verifica ai fini della compatibilità paesaggistica ed ambientale da dimostrarsi mediante elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.
Parametri edilizi	- Rapporto di copertura 1/4 - Indice di permeabilità rispetto alla Sup. fondiaria edificabile 40% - Distanza dai confini: minimo 5 m. - Distanza dalle strade vedi ex art. 34 NTA. (fatto salvo quanto specificato nei successivi "parametri prestazionali") - Distanza pareti finestrate: uguale edificio più alto con minimo 10 m. - edifici tipo A con altezza massima 6,50 con massimo 2 piani ft - rispetto degli allineamenti dell'edificato
Parametri prestazionali	- realizzazione di filari arborei lungo i fronti ovest - per le aree a verde privato: conservazione del verde in base alle modalità di cui all'Allegato 1, con uso di specie arbustive per una profondità non inferiore ai 2 m, recinzioni aperte senza zoccolature piene di base

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - spazi parcheggio privati da realizzare in aderenza al fabbricato principale mediante soluzione tipologica unitaria o interrati. - rispetto delle tutele previste per le “aree a rischio archeologico” individuate nell’elaborato P2 di cui all’art. 34 c.11) - ammissibilità di spazi completamente interrati ad uso cantine o depositi a servizio delle attività produttive insediate, localizzati esclusivamente al di sotto dell’area “pp 45” la cui distanza dalle infrastrutture stradali potrà essere definita, tenendo conto di eventuali allineamenti preesistenti, con gli Enti competenti anche in deroga alle disposizioni dell’art. 34 delle N.T.A. Le aree a servizi saranno da assoggettare ad uso pubblico e da mantenere a carico delle proprietà - le viabilità interne rappresentate nella cartografia di piano sono da ritenersi indicative e potranno essere modificate in accordo con il Comune in sede di elaborazione del/i SUE, ferma restando la necessità di mantenere la possibilità di accedere alla ZCR 6.2 dalla Via Civetta secondo la percorrenza individuata graficamente; dette viabilità interne sono da considerarsi come strade private aperte al pubblico passaggio (art. 32 N.T.A.) e potranno essere acquisite al patrimonio comunale, con conseguente accollo degli oneri di gestione e manutenzione, solo qualora il Comune ne ravvisi l’idoneità a soddisfare esigenze di interesse generale. - Gli interventi dovranno rispettare, oltre alle indicazioni e prescrizioni dell’art. 29BIS della N.T.A., le modalità esecutive d’intervento individuate nella Scheda n. 1 della relazione geologia predisposta a corredo della Variante Parziale N. 10. |
|--|---|

Ambito 2.1.c

L'ambito si localizza lungo la strada di Fontanette, sui ripiani a debole declivio posti a monte dell'abitato. Il progetto di Piano comprende un'area volta a completare l'insediamento residenziale esistente di nord-est del comune, l'area ZCR9.

Usi ammessi	Residenza civile art. 37 c.3) lett. a
usi prescritti	-
aree pubbliche	- standard art 21: potranno essere monetizzati in deroga al c.3) e c.4) previa corresponsione al Comune di una somma commisurata al costo dell'acquisizione di aree analoghe determinato mediante stima peritale dell'ufficio tecnico comunale.
viabilità di progetto	- l'intervento potrà connettersi, ove necessario, mediante nuovo sedime viario privato ai sensi del R.E., alla viabilità pubblica esistente anche attraversando le aree agricole; - viabilità interna di servizio
Sf (ZCR)	- ZCR9 = 1530 mq edificabili e 1270 mq non edificabili a verde privato,
Parametri urbanistici	ZCR9 Vmax= 918 mc
Modalità di intervento	L'intervento potrà essere attuato con titolo abilitativo unico soggetto a convenzionamento in deroga ai disposti di cui al comma 3) lettere a), e), i). Esso deve essere oggetto di verifica ai fini della compatibilità paesaggistica ed ambientale da dimostrarsi mediante elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.
Parametri edilizi	- Rapporto di copertura 1/4 - Indice di permeabilità rispetto alla Sup. fondiaria edificabile 40% - Distanza dai confini: minimo 5 m. - Distanza pareti finestrate: uguale edificio più alto con min 10 m. - edifici tipo A con altezza massima 6,50 con massimo 2 piani ft
Parametri prestazionali	- realizzazione di filare arboreo lungo il fronte est con funzione di filtro rispetto alle aree agricole - 'aree inedificabili con indicazioni specifiche': conservazione del verde in base alle modalità di cui all'Allegato 1, con uso di specie arbustive per una profondità non inferiore ai 2 m, recinzioni aperte senza zoccolature piene di base, ammessa viabilità di distribuzione privata - spazi parcheggio privati da realizzare in aderenza al fabbricato principale mediante soluzione tipologica unitaria o interrati.

Ambito 3.1.a- aree di intervento infrastrutturale

L'ambito è legato all'intervento viabilistico relativo all'attraversamento nord, tratto di collegamento nord-est tra la SP3 per Costigliole d'Asti- Neive e la SP3 per Canelli dalla località Stazione alla nuova viabilità dell'area produttiva est (D5).

Il progetto di Piano comprende oltreché la viabilità la realizzazione di:

- un sistema di aree a servizi in località Stazione, destinate a verde a parcheggi,
- la modifica di un'area di PRGC definita come D4,
- la realizzazione di un'area ecologica ed a deposito, comunale, presso la zona industriale posta in sponda dx del t. Belbo.

Usi ammessi	Servizi pubblici e viabilità
aree pubbliche	<ul style="list-style-type: none">- aree a verde pubblico, poste in località Stazione lungo il nuovo tratto di viabilità della SP3,- area a parcheggio, localizzata sul sedime dismesso della SP3,- aree di riqualificazione della fascia spondale in sponda dx e sx del t. Belbo,- area a servizi di interesse generale localizzata presso la zona industriale e destinata ad area ecologica e deposito comunale.
Ss	15200 mq di cui: <ul style="list-style-type: none">- 4490 mq a verde attrezzato (di cui 400 mq dismessi dall'area D4)- 5750 mq a verde di riqualificazione ambientale identificati come pf- 1360 mq a parcheggio- 3600 mq a servizi di interesse generale-area ecologica (su aree pubbliche dismesse dal D5)
viabilità di progetto	tratto della SP3 dalla zona Stazione alla viabilità dell'area produttiva con i seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none">- rotatoria all'incrocio con la SP3 in località Stazione,- rotatoria all'incrocio con la Strada Voliere,- ponte di superamento del t. Belbo,- modifica e riqualificazione della viabilità della zona industriale dal punto di innesto fino alla nuova area ecologica,- eliminazione tratto stradale della SP3 in zona Stazione,- chiusura in testata nord della viabilità interna di servizio alla residenza attestata sull'incrocio con strada Voliere.
Sv	9330 mq (di cui 1300 dismessi dall'area D4)
St	22860 mq circa
Modalità di intervento	Piano tecnico esecutivo delle Opere pubbliche da concertare con la Provincia di Cuneo, attuabile per stralci funzionali. Gli interventi infrastrutturali saranno sottoposti a VIA ai sensi della L.R.40/98 e ai disposti dell'art.95-96 del D.lgs163/06.
Parametri prestazionali	<ul style="list-style-type: none">- la viabilità di progetto dovrà:<ul style="list-style-type: none">- rispettare le indicazioni di tipo idrogeologico per quanto riguarda quote fisse non derogabili in relazione al piano di campagna ed alla quota massima del livello del t. Belbo,- rispettare le specifiche modalità attuative previste nell'apposita relazione geologico-tecnica per le aree di trasformazione facente parte della Variante,- essere concertata con gli enti proprietari e con gli enti preposti al controllo in sede di progetto esecutivo. Essa potrà subire le necessarie modificazioni volte al perfezionamento tecnico progettuale, senza che ciò costituisca

	<p>Variante di PRG,</p> <ul style="list-style-type: none"> - ricadere, nei tratti di nuova realizzazione o di riqualificazione, nella tipologia C1, come da ‘Nuovo Codice della strada’, avendo ampiezza complessiva non inferiore ai 10,5 m. Le rotatorie saranno di diametro non inferiore ai 30 m. - salvaguardare, nei tratti viabilistici esistenti, il sistema dell’accessibilità in essere per i lotti insediati; - valutare ed esplicitare in sede progettuale le misure adeguate allo smaltimento delle acque meteoriche, ed alle eventuali misure da assumere ai fini della continuità ecologica della fascia spondale del t. Belbo, prevedendo interventi che potranno trovare sede anche negli ambiti D4, D3, D5 contigui. <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di una piccola area attrezzata il verde e la sosta, senza strutture edificate, nell’area tra la nuova viabilità e la zona residenziale della Stazione, e collegamento della stessa mediante percorso pedonale con la via interna, - realizzazione di un’area parcheggio accessibile dalla SP3 direzione centro, filtrata da una fascia a verde pubblico, - sistemazione a verde di arredo e fascia filtro del lato nord della nuova viabilità nel rispetto delle normative del Nuovo Codice della Strada, - realizzazione di una fascia arboreo/arbustiva in fregio alla viabilità in corrispondenza delle aree a servizi a verde in località Stazione nel rispetto delle normative del Nuovo Codice della Strada. La fascia dovrà essere definita con l’obiettivo della rinaturalizzazione del collegamento viario e prevederà, in base a studio di dettaglio, le essenze da utilizzare per l’impianto di macchie di vegetazione irregolari che assecondino l’andamento naturale del terreno, assorbano la rigidità geometrica dell’infrastruttura e costituiscano elemento caratterizzante per l’articolazione e la diversificazione del contesto; - riqualificazione della fascia spondale in sponda dx e in sponda sx mediante interventi volti al ripristino delle caratteristiche biologicoambientali al fine della tutela e incentivazione della biodiversità sulle fasce ripariali, in sintonia con gli indirizzi del ‘Contratto di fiume del t. Belbo’ e mediante progetto di dettaglio supportato da specifiche professionalità, - realizzazione di un’area ecologica e di un’area deposito posta presso la zona industriale, con accesso dalla viabilità della zona industriale, che preveda nell’‘area inedificabile con indicazioni specifiche’ la conservazione del verde in base alle modalità di cui all’Allegato, - rispetto delle tutele previste per le “aree a rischio archeologico” individuate nell’elaborato P2.1 di cui all’art.34 c.11) delle presenti Norme.
--	--

Ambito 3.1.b- aree di intervento infrastrutturale

L'ambito è legato alla realizzazione di:

- un sistema di aree a verde pubblico volte alla riqualificazione della fascia spondale sx del t. Belbo,
- le ricadute sugli ambiti di cui alle schede 2.1.a.1, 2.1.a.2,
- la sistemazione del tratto arginato urbano compreso tra viale San Maurizio e l'ambito 2.1.a.1.

Usi ammessi	Servizi pubblici e viabilità
aree pubbliche	- aree a verde pubblico localizzate in sponda sx del t. Belbo a monte e a valle della confluenza del Rio di Castiglione, di riqualificazione e valorizzazione fruitiva della fascia spondale, - percorsi ciclopedonali interni all'area e di collegamento della stessa con le aree urbane sia di sponda dx che sx del t. Belbo
Ss	32450 mq a verde di riqualificazione ambientale attrezzato per la fruizione di cui: 9960 mq dismessi dall'ambito 2.1.a.2 22490 mq dismessi dall'ambito 2.1.a.1 1200 mq posti a ovest dell'ambito 2.1.a.2
Sv	16730 mq di cui in parte: 5400 dismessi dall'ambito 2.1.a.1 1850 dismessi dall'ambito 2.1.a.2 2100 dismessi dall'ambito D4
St	46495 mq circa
Parametri prestazionali	- riqualificazione ambientale della fascia spondale sx del t. Belbo con realizzazione di un'area a parco pubblico fluviale (pf) fruibile dotata di attrezzature minime per la sosta ed il tempo libero, escludendo la possibilità di strutture edificate. L'area è da attuarsi mediante interventi volti al ripristino delle caratteristiche biologico-ambientali al fine della tutela e incentivazione della biodiversità sulle fasce ripariali, in sintonia con gli indirizzi del 'Contratto di fiume del t. Belbo' e mediante progetto di dettaglio supportato da specifiche professionalità. - realizzazione di percorsi ciclo-pedonali: - nell'area a parco (da definire in sede di progettazione dello stesso), - nel tratto compreso tra viale San Maurizio e l'ambito 2.1.a.1, dovrà essere posta particolare attenzione alla ricucitura con il tessuto edificato

ART. 56 AREE SOGGETTE A PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1- L'attuazione delle prescrizioni del P.R.G.C. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto di quanto prescritto dagli elaborati geologici ed in particolare dalle norme geologiche di attuazione. Per gli immobili e le relative aree soggetti a piano per insediamenti produttivi valgono le disposizioni contenute nei singoli articoli delle presenti norme che disciplinano tali attività. Il PRGC non prevede tale tipo di aree. Il loro eventuale futuro inserimento dovrà avvenire secondo le Norme di cui all'art. 42 della legge regionale n°56 del 05/12/77.

ART. 57 DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R.12.11.1999, N° 28 E S.M.I. E DELL'ALLEGATO "A" ALLA DCR N° 563-13414 DEL 29.10.1999 "INDIRIZZI GENERALI E CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA IN ATTUAZIONE DEL D.LGS 31.03.1998 114I98" MODIFICATO DALL'ALLEGATO "A" ALLA DCR N° 347-42514 DEL 23.12.2003 ED ULTERIORMENTE MODIFICATO DALLA DCR N° 59-10831 DEL 24.03.2006

1- L'esercizio di attività commerciale è consentito sul territorio comunale nel rispetto:

- del Decreto Legislativo 114/98;
- della L.R. 28/99 e s.m.i.;
- dell'allegato "A" alla D.C.R. 563-13414 del 26.10.99, Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.Igs 31.03.98 n° 114/98, modificato ed integrato dall'Allegato "A" alla D.C.R. 347-42514 del 23.12.03 ed ulteriormente modificate dalla DCR n° 59-10831 in data 24.03.2006 (nelle presenti Norme di Attuazione per brevità indicate "Indirizzi regionali");
- dei Criteri comunali di cui all'art. 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998 ed all'art. 4, comma 1 della legge regionale sul commercio;
- della L.R. 56/77 e s.m.i. ed in particolare dell'art. 24;
- delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.

2- Il P.R.G.C. individua nelle in scala 1:2.000:

- le zone di insediamento commerciale A1 - Addensamento storico rilevante sito nel capoluogo e coincidente con le zone centrale dell'abitato.

3- nuove strutture distributive

3.a- La compatibilità territoriale delle diverse "tipologie delle strutture distributive"

nell'addensamento storico rilevante è fissate inderogabilmente nelle Tabelle A) riportate in calce al presente articolo. Le verifiche di compatibilità costituiscono vincolo per le nuove aperture, per le variazioni delle superfici di vendite, per i trasferimenti, per le modifiche di settore merceologico e per l'approvazione degli atti abilitativi urbanistici ed edilizi relativi agli insediamenti commerciali.

3.b Esternamente alle zone di insediamento commerciale A1 è ammesso l'esercizio di vicinato sempreché il P.R.G.C. preveda la destinazione commerciale nell'ambito urbanistico in cui ricade l'attività.

4- strutture distributive esistenti

4.a- Le strutture distributive già esistenti, esterne alle zone di insediamento commerciale A1 e diverse dall'esercizio di vicinato, sono confermate nelle loro tipologie commerciali e la loro superficie di

vendita può essere ampliate qualora tale ampliamento sia:

- una tantum,
- fisiologico ed effettuato esclusivamente nell'ambito delle tipologie compatibili e nelle quantità stabilite dall'art. 15 degli "Indirizzi regionali".

4.b- Le strutture distributive di vicinato già esistenti, esterne alle zone di insediamento commerciale A1 e non comprese negli ambiti urbanistici in cui il P.R.G.C. prevede la destinazione commerciale sono confermate nella loro tipologia commerciale e la loro superficie di vendita può essere ampliate una tantum nelle misure massime del venti per cento.

4.c- Le strutture distributive di vicinato già esistenti, connesse all'attività produttive oppure eventi per oggetto le vendite di merci ingombranti per le quali il venditore non è in grado di effettuare le consegne immediate, esterne alle zone di insediamento commerciale A1 e non comprese negli ambiti urbanistici in cui il P.R.G.C. prevede la destinazione commerciale sono confermate nelle loro tipologie commerciali e la loro superficie di vendite può essere ampliate qualora tale ampliamento sia:

- fisiologico ed effettuato esclusivamente nell'ambito delle tipologie compatibili ai sensi dell'art. 15 degli "Indirizzi regionali";

- effettuato senza superare i mq 150 di superficie totale di vendita.

Si ha connessione fra le attività commerciali e le attività produttive quando la vendita riguarda generi simili ai beni prodotti dell'azienda o integrativi rispetto ad essi e le attività sono gestite dalla medesima ditta.

5- spazi pubblici a servizio delle strutture distributive

5.a- Per le nuove strutture distributive le aree a servizi, previste dall'art. 21 della L.R.56/77 e s.m.i., sono da reperire nella misura del 100% della superficie utile lorda e sono destinate per l'80% a parcheggio e per il 20% a verde. Per esercizi aventi superficie di vendita superiori a 400 mq la dotazione di parcheggi è determinata ai sensi del comma 2 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dell'art.25 degli "Indirizzi regionali" secondo le modalità di cui alla Tabella "B" riportata in calce al presente articolo.

5.b- Per le attività distributive esistenti gli ampliamenti delle superfici di vendita definiti "fisiologici" dagli "Indirizzi regionali" sono autorizzati senza il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi stabilito al comma precedente. Per ampliamento delle superfici di vendita in misura superiore le aree per servizi devono essere reperite con riferimento alla intera struttura distributiva e nelle quantità stabilite dal precedente comma 5a.

5c - Le aree per servizi sono cedute o asservite all'uso pubblico.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di reperire nell'area di pertinenza dell'intervento in tutto od in parte i servizi suddetti, è ammessa la monetizzazione nei seguenti casi:

- nella zona di insediamento commerciale A1:

- per attività con superficie di vendita sino a mq 250;

- nelle zone di insediamento commerciale per attività con superficie di vendita l sino a mq 150;

- nelle altre zone ove il P.R.G.C. prevede la destinazione commerciale per attività con superficie di vendita sino a mq 50.

Ai fini della monetizzazione dovrà essere versata al Comune una somma commisurata al costo di acquisizione di aree analoghe determinato mediante stima peritale dell'ufficio tecnico comunale.

**TABELLA -A-
COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE**

Tipologie delle strutture distributive	Superficie vendita (mq.)	Addensamenti
		A1
VICINATO	FINO A 250	SI
M-SAM1	151-250	SI
M-SAM2	251-900	SI
M-SAM3	901-1500	NO
M-SE1	151-250	SI
M-SE2	251-900	SI
M-SE3	901-1500	NO
M-CC	251-2500	NO
G-SM1	1501-4500	NO
G-SM2	4501-7500	NO
G-SM3	7501-12000	NO
G-SM4	>12000	NO
G-SE1	1501-3500	NO
G-SE2	3501-4500	NO
G-SE3	4501-6000	NO
G-SE4	>6000	NO
G-CC1	FINO A 6000	NO
G-CC2	6001-12000	NO
G-CC3	12001-18000	NO
G-CC4	>18000	NO

**TABELLA -B -
TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO**

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N=35+0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N=60+0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N=140+0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N=245+0,20(S-2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N=645+0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE 2-3-4	401-2500	$N=0,045xS$
G-SE1	DA 1501 O 2501 A OLTRE 6000	$N=40+0,08(S-900)$
G-SE2		
G-SE3		
G-SE4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC=N+N'$ (***)
G-CC1	FINO A 12000	$NCC=N+N'$ (***)
G-CC2		
G-CC3	OLTRE 12000	$NCC=(N+N') \times 1,3$ (***)
G-CC4		

NOTE:

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

(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di 2500 mq di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da 1801 mq a 2500 mq (M-SE4)

(***) **N** è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale
N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove **S'** è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale

ART. 58 NORME TRANSITORIE

1- Fino all'approvazione di un nuovo Regolamento Igienico Edilizio redatto in conformità dell'articolo 87 della L.R. 56/77, s'intendono abolite tutte le prescrizioni del R.I.E. vigente in contrasto con le presenti Norme di attuazione.

PARTE TERZA – NORME AMBIENTALI

ART. 59 QUALIFICAZIONE ENERGETICO–AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

1 - Con la presentazione del Progetto esecutivo per l’acquisizione del permesso a costruire, con apposita relazione o nell’ambito della relazione tecnico illustrativa del progetto, il Progettista è tenuto a descrivere e documentare le modalità con cui il progetto presentato corrisponde alle prescrizioni:

- del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell’edilizia, e s.m.i..
- della DGR 46-11965 del 4 agosto 2009, Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 “Disposizioni in materia di rendimento energetico nell’edilizia”. Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici ai sensi dell’articolo 21, lettere d), e) e f);
- della DGR 46-11967 del 4 agosto 2009 Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 “Disposizioni in materia di rendimento energetico nell’edilizia”. Disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti da fonti rinnovabili e serre solari ai sensi dell’articolo 21, comma 1, lettere g) e p);
- della DGR 46-11968 del 4 agosto 2009, Aggiornamento del Piano Regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell’aria – Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e Disposizioni attuative della Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell’edilizia) Articolo 21, lettere a), b) e q);
- dell’art. 11 “Obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti” del D. Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 “Attuazione delle Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell’uso di energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE”;
- del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 “Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”, con specifico riferimento all’Allegato 1 allo stesso;
- del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 “Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici”;
- delle pertinenti norme UNI aggiornate alla data di effettuazione delle valutazioni progettuali;
- della normativa nazionale e regionale, successivamente promulgata, integrativa o sostitutiva delle disposizioni di cui ai suddetti atti.

ART. 60 MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

Nella realizzazione degli interventi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione si richiamano le seguenti raccomandazioni e prescrizioni:

1 - Realizzazione di opere in verde di compensazione.

Con la presentazione del progetto del permesso di costruire si richiede di prevedere la realizzazione di opere in verde da attuarsi, ove possibile, preferibilmente sul fronte strada delle aree di intervento.

In tal senso si prevede:

- nelle aree a destinazione d'uso residenziale: il mantenimento di almeno il 30% della superficie fondiaria non pavimentato, con un massimo del 20% mantenuto a prato o prato arborato e un minimo del 10% sistemato con piantumazioni arboree e arbustive addensate volte a realizzare zone o fasce di vegetazione naturale;
- nell'area a destinazione produttiva, il mantenimento di almeno il 25% della superficie fondiaria non pavimentato, con un massimo del 15% mantenuto a prato o prato arborato e un minimo del 10 % sistemato con piantumazioni arboree e arbustive addensate volte a realizzare zone o fasce di vegetazione naturale;

Le specie arboree e arbustive di previsto impianto dovranno appartenere alla vegetazione locale, escludendo specie esotiche di esclusivo valore ornamentale, e dovranno preferibilmente essere a chioma ampia e crescita veloce, al fine di favorire la presenza di entomofauna ed avifauna.

Con l'attuazione degli interventi di sistemazione a verde si dovrà inoltre provvedere all'applicazione della D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174 in merito a quanto previsto riguardo alle specie esotiche invasive; in tal senso, ove possibile ai fini di quanto perseguito con la suddetta D.G.R., si dovrà attuare una preliminare eradicazione delle specie, eventualmente presenti nell'area di intervento, indicate negli elenchi (Black list) riportati in allegato alla citata D.G.R..

2 - Prima di avviare le attività di costruzione, si raccomanda di asportare e accantonare temporaneamente il terreno agrario di scotico, che verrà riutilizzato per la sistemazione dell'area al termine dei lavori; gli eventuali quantitativi in esubero verranno messi a disposizione dell'Amministrazione Comunale per utilizzi in altre aree.

Si provvederà inoltre:

- all'immediato inerbimento dei cumuli di terra accantonati, nonché delle zone sterrate risistemate, attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con l'area di intervento;
- in caso di apporto di terreno agrario dall'esterno del sito, a controllare che esso non contenga semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive.

3 - In fase di progettazione edilizia si raccomanda di fare riferimento ai criteri di intervento descritti nell'elaborato "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli interventi – Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvato con D.G.R. n. 30-13616 del 22 marzo 2010.

4 - In ottemperanza delle indicazioni dell'art. 146 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 42 del Piano regionale di tutela delle acque, per contribuire al risparmio di acqua potabile, il progetto presentato per l'acquisizione del permesso a costruire, oppure, ove previsto, lo strumento urbanistico esecutivo, dovrà prevedere la costruzione di serbatoi interrati, dotati di idonei impianti di sollevamento, per la raccolta delle acque meteoriche ed il loro utilizzo per l'irrigazione del verde pertinenziale e/o per la manutenzione ordinaria delle aree a parcheggio e cortili.

Il dimensionamento del serbatoio di raccolta delle acque meteoriche, da effettuarsi in sede di predisposizione del progetto presentato per il rilascio del permesso a costruire, deve avvenire in funzione della superficie captante di raccolta della copertura, del volume di pioggia captabile e del fabbisogno irriguo. A titolo di riferimento si indica lo standard di mc 0,04 x mq di superficie captante, con un minimo di 3 mc.

5 - Con la presentazione del progetto del permesso di costruire, oppure, ove previsto, nella predisposizione dello strumento urbanistico esecutivo:

- in caso di interferenze con la rete irrigua o con opere di presa, si dovranno definire gli interventi, da attuarsi a carico del proponente, per la risoluzione delle stesse secondo modalità tali da mantenerne la funzionalità idraulica preesistente.

- Con la presentazione dei progetti per l'acquisizione del permesso a costruire si verificheranno con i proponenti, nel rispetto di quanto di seguito previsto, le possibilità e le condizioni di attuare captazioni autonome di acque sotterranee per uso idropotabile o per la realizzazione di una rete duale per usi compatibili.

6 - Gli interventi riguardanti le risorse idriche:

- dovranno essere coerenti con quanto previsto dalla normativa regionale vigente in merito alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile;
- non dovranno interferire con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- non dovranno prevedere la realizzazione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde, ai sensi dell'art. 2 c. 6 della l.r. 22/1996 e s.m.i.;
- non dovranno interferire con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- in caso di nuovi prelievi, dovranno acquisire la concessione di derivazione ai sensi del DPGR 10/R e s.m.i del 29/07/2003 in funzione della destinazione d'uso della risorsa;
- in caso di stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del DPGR 10/R e s.m.i., non sarà necessario acquisire una concessione di derivazione idrica.

7 - L'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e pertanto non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

8 - Per favorire il razionale utilizzo delle risorse idriche si dovrà prevedere l'installazione di contatori singoli per ogni unità immobiliare o per ogni singola utenza.

9 - Per contenere per quanto possibile gli apporti di acque bianche nella rete fognaria occorre massimizzare le aree esterne permeabili; si raccomanda pertanto che anche le zone a parcheggio all'aperto vengano realizzate secondo modalità che non comportano l'impermeabilizzazione del suolo.

10 - Per la corretta gestione delle terre e rocce da scavo si rimanda all'applicazione della legge 164/2014 e, ove ne ricorrano le condizioni, del D.P.R. 120/2017; in caso di gestione di materiali con qualifica di rifiuto si rimanda all'applicazione della Parte Quarta del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i..

11 - I corpi illuminanti per le aree esterne dovranno:

- essere conformi alle norme tecniche dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (C.E.I.) che definiscono i requisiti di qualità dell'illuminazione stradale e delle aree esterne per la limitazione dell'inquinamento luminoso;
- corrispondere alle seguenti caratteristiche:
 - adozione di apparecchi con ottica cut-off ed installazione dell'apparecchio di illuminazione a 90° rispetto al palo di sostegno;
 - adozione di lampade ad avanzata tecnologia ed elevata efficienza luminosa, quali quelle a LED;
 - adozione di elementi di chiusura piani e preferibilmente trasparenti, realizzati con materiale stabile antiingiallimento;
 - impiego, a parità di luminanza, di apparecchi che conseguano impegni ridotti di potenza elettrica e condizioni ottimali di interesse dei punti luce;
 - impiego di dispositivi in grado di ridurre l'emissione di luce, che tra le ore 24.00 e le ore

06.00 non dovrà superare il 30% rispetto alla situazione di regime, fermo restando il vincolo di assicurare condizioni di sicurezza, con particolare riferimento alla circolazione stradale.

ALLEGATI

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – DEFINIZIONI

1-SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

E' la superficie complessiva di una parte del territorio comunale, considerata unitariamente con inclusione della viabilità pedonale e veicolare, delle aree di arredo urbano, di quelle destinate a servizi sociali secondo le leggi vigenti. Quando tale superficie sia delimitata da strade, essa è computata alla mezzeria delle medesime.

2- SUPERFICIE CATASTALE DI PROPRIETA' (SCP)

Si intende per "superficie catastale di proprietà" l'insieme delle aree censite a catasto di cui l'intestatario può godere e disporre entro i limiti della vigente legislazione. Detta superficie deve essere intesa al lordo degli spazi pubblici, inclusi quelli per la viabilità, sulla stessa previsti, sempre dallo strumento urbanistico purchè tali aree non risultino già alienate in applicazione di legge o mediante volontaria dismissione.

3- SUPERFICIE FONDIARIA

E' la superficie di pertinenza delle costruzioni, misurata al netto di tutte le aree destinate dal PRGC a pubblici servizi, alla viabilità pedonale o veicolare e di ogni altra area dismessa o da dismettere ad uso pubblico.

4- INDICE DI CUBATURA TERRITORIALE (IT)

Esprime il massimo volume edificabile per ogni mq di superficie territoriale.

5-INDICE DI CUBATURA FONDIARIA (IF)

Esprime il massimo volume edificabile per ogni mq di superficie fondiaria.

6- INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT)

Esprime la massima superficie utile edificabile per ogni mq di superficie territoriale.

7- INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)

Esprime la massima superficie utile per ogni mq di superficie fondiaria.

8- RAPPORTO DI COPERTURA (RC)

E' dato dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

8bis –INDICE DI PERMEABILITA'(Ip)

Esprime il rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile Sp e la superficie territoriale o fondiaria di riferimento.

Il raggiungimento di tale rapporto può essere consentito computando le pavimentazioni semipermeabili, purchè comunque non su edifici interrati.

9- SUPERFICIE COPERTA (SC)

E' data dalla proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni. Nel computo della superficie proiettata sono incluse tutte le strutture appoggiate anche parzialmente al suolo nonché i volumi e le strutture a sbalzo, esclusi solo balconi, pensiline e cornicioni con sbalzo inferiore ad 1,50 mt.

10- SUPERFICIE UTILE (S.U.)

E' data dalla somma di tutte le superfici di calpestio dei piani fuori terra utilizzabili misurate:

- al lordo delle murature, tramezzature e delle proiezioni orizzontali su ogni piano degli elementi distributivi e funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale);
- al netto delle logge, dei balconi, dei porticati;
- al netto delle strutture di copertura (tettoie, pensiline ecc.) prive dei muri di tamponamento su tutto il perimetro.

11- VOLUME

Qualunque sia la destinazione dell'edificio, inclusi i bassi fabbricati e gli edifici precari, il volume dell'edificio è dato dal solido emergente dal terreno, misurato dallo spiccatto del terreno all'intradosso dell'orizzontamento di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Lo spiccatto del terreno può essere quello del terreno da sistemare o del terreno sistemato, scegliendo tra le due alternative quella che computa il volume maggiore.

L'intradosso di copertura, nel caso di coperture curve od inclinate l'intradosso della volta o della mansarda, opportunamente misurato al fine di determinare l'esatto volume geometrico da esse delimitato.

Il volume del sottotetto viene comunque computato se la sua altezza media è maggiore di mt. 1,60 o se è abitato anche saltuariamente ed in parte.

Non vengono computati ai fini della cubatura e devono quindi, se conteggiati, essere sottratti dal volume precedente i volumi relativi a:

- volumi tecnici che ci trovano al di sopra della linea d'intradosso dell'ultimo solaio;
- i volumi dei locali seminterrati, tecnici od accessori dell'abitazione, quando abbiano altezza utile uguale od inferiore a mt.2,50 ed il loro volume complessivo misurato tra l'estradosso del pavimento e l'estradosso della soletta di copertura risulti interrato per almeno 1/3 rispetto alla linea di spiccatto del terreno definita come sopra.

La presenza di rampe di accesso a cortili ribassati e di intercapedini entro i limiti e caratteristiche del successivo punto 12, non sono rilevanti al fine di determinare la linea di spiccatto del terreno.

Nel caso che lo spiccatto del terreno sia stato artificialmente rialzato con riporti di terra, si fa riferimento alla quota media del piano stradale di accesso al fondo.

I porticati, le tettoie, le pensiline e le scale, tutte totalmente aperte su almeno 3 lati superfici laterali verticali, non sono computabili ai fini del volume, se la loro superficie coperta (misurata per ogni piano e sommata se presente su più piani) rientra nel 30% della superficie coperta dell'edificio, l'eventuale quota aggiuntiva va conteggiata nel volume; le logge ed i terrazzi aperti anche su ~~un solo~~ ~~lato~~ **una sola superficie laterale verticale**, se la superficie di areazione è maggiore della superficie utile, non sono computabili ai fini del volume.

I locali completamente interrati ad uso cantina o deposito sono considerati nuove costruzioni, non sviluppano volume e sono ammessi solo se connessi funzionalmente a fabbricati esistenti o previsti, sempre nel rispetto delle norme di tutela idrogeologica ed in misura non superiore ad 1/3 della Superficie Coperta del fabbricato di cui costituiscono accessorio.

12- ALTEZZA

Nelle costruzioni esistenti al momento dell'adozione del PRGC preliminare, l'altezza è calcolata in base al numero dei piani utilizzati od utilizzabili valutati rispetto alla facciata principale cioè rispetto alla facciata che, per le proprie caratteristiche architettoniche e di posizionamento, definisce le possibilità di uso effettivo dell'abitazione, nonché le sue caratteristiche ambientali.

Per le nuove costruzioni, al fine di, valutare l'altezza ammissibile corrispondente al numero di piani previsto dal piano, secondo l'annessa tabella, si misura la dimensione verticale tra il punto più basso dello spiccatto del terreno sistemato o da sistemare, scegliendo tra le due la maggiore, ed il punto più alto

dell'orizzontamento di copertura dell'ultimo piano, anche se non abitabile (nel caso di volte, la media tra la quota di imposta e quella di colmo). A tale dimensione deve essere aggiunta anche l'altezza media del sottotetto se questo misura più di mt.1,60 o comunque se è abitato, anche se saltuariamente od in parte.

Non vengono computati ai fini dell'altezza e devono quindi, se conteggiati, essere detratti dalla dimensione verticale precedente:

- le altezze dei volumi emergenti dalle coperture;
- le altezze dei locali seminterrati, quando essi siano volumi tecnici od accessori dell'abitazione, abbiano altezza utile inferiore od uguale a mt. 2,50 ed emergano dallo spiccatto del terreno come sopra definito all'intradosso della prima soletta, per una altezza media inferiore a mt.1,80.

L'altezza di un edificio non può superare i limiti previsti dal PRGC ad eccezione delle sole costruzioni tecniche (serbatoi acqua, cabine elettriche, tralicci elettrici, silos, ecc.) nonché delle deroghe previste dalla legge 8 novembre 1038 n°1908 purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili.

Non si computa la maggiore altezza determinata sui prospetti:

- a) dalla presenza di rampe di accesso a seminterrati, se la somma della loro larghezza non è superiore a mt. 6,00;
- b) dalla presenza di parti di cortile ribassato, se il medesimo è ricoperto a quota del terreno sistemato da struttura traforata o a graticcio, sempre che la superficie di tale cortile ribassato non sia superiore alla superficie totale coperta dal fabbricato.
- c) dalla presenza di intercapedini e scannafossi di larghezza uguale o minore di mt.0,60.

Tabella di corrispondenza tra n. piani ed altezza max ammessa

a) edifici tipo A ed abitazioni rurali

1 piano	4,00 mt
2 piani	7,30 mt
3 piani	10,60 mt
ogni piano in più	3,30 mt

b) edifici tipo T

1 piano	5,00 mt
2 piani	7,30 mt

c) edifici tipo E

1 piano	5,00 mt
2 piani	7,30 mt

d) edifici tipo D

3 piani max 10,00 mt per uffici ed abit.

Limite di altezza solo per edifici commerciali, uffici ed abitazioni in costruzioni indipendenti

3 piani	10,60 mt
---------	----------

Destinazioni d'uso:

residenza	A	n. piani	1	h max	4,00
accessori	T	n. piani	2	h max	7,30
industriale	D	n. piani	3	h max	10,50
industriali impropri	DR	ogni piano in più		h max	3,50
agricoli impropri	ER				

Per i fabbricati produttivi (aree D4 e D5) nel solo caso di comprovate esigenze produttive che richiedano porzioni specifiche e contenute per impianti tecnologici speciali, possono essere ammesse deroghe all'altezza massima ammissibile, che verranno sottoposte al parere vincolante della Commissione edilizia, con le seguenti prescrizioni:

- l'intervento deve essere limitato ad una porzione, in proiezione, non superiore al 15% max della Sc ammissibile con un limite massimo di 5000 mc (dalla proiezione a pavimento al punto superiore esterno);
- i volumi così generati non potranno essere articolati su più piani;
- il progetto dell'intervento deve prevedere:
 - le caratteristiche tecniche e dimensionali degli impianti che devono giustificare la maggiore altezza richiesta,
 - le misure di mitigazione in relazione alle visuali principali da collina e viabilità ed alle aree circostanti, da operarsi mediante inserimenti di quinte arboree o arbustive adeguatamente modulate e dimensionalmente calibrate,
 - le soluzioni progettuali e tipologiche nonché i materiali previsti ai fini del contenimento degli impatti visivi.

Gli elaborati progettuali dovranno essere integrati da simulazioni prospettiche realistiche del progetto e dell'inserimento dello stesso nel contesto, esteso agli elementi di interesse paesistico, in un raggio sufficientemente vasto per il riscontro delle ricadute sia dalle visuali collinari, che di pianura, significative.

13 DISTANZA

La distanza di un edificio da altri edifici, da confini, da sedimi viari ed in ogni caso in cui il P.R.G.C. vi faccia riferimento, è misurata nei confronti del perimetro della massima proiezione delle superfici edificate fuori terra, compresi cornicioni, logge e balconi se aggettanti più di mt. 1,50 dalla parete.

La distanza dal confine di proprietà, qualora non indicata negli articoli relativi alle singole zone, è pari alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di mt. 5,00.

E' ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà o a distanza dal confine inferiore a quella prevista negli articoli di zona o nelle tabelle PT.1 e PT.2:

- **se preesiste parete di fabbricato a confine;**
- **se tale intervento è previsto in uno strumento urbanistico esecutivo, con esclusione dei confini posti esternamente o sul perimetro dello stesso;**
- **in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza;**
- **se viene presentata l'autorizzazione del proprietario confinante, mediante atto registrato e trascritto, il quale si obbliga a rispettare nell'edificazione sul suo fondo la distanza minima tra fabbricati;**
- **se il volume è completamente interrato o se fuoriesce dalla superficie del terreno naturale fino ad un massimo di mt. 1,00, misurato rispetto all'estradosso del punto più alto della copertura.**

14 TIPOLOGIE EDILIZIE: DEFINIZIONI

1-Edificio uni- bifamiliare = edificio comprendente non più di una o due unità alloggio;

2-edificio plurifamiliare = edificio composto di più di due unità alloggio, provvisti ciascuno di ingresso proprio, ma disimpegnati tutti da una sola entrata principale, da scala o da ascensori comuni;

3- fabbricazione chiusa = è quella costituita da un poligono limitato da strade o spazi pubblici o privati, che circonda uno spazio interno verso il quale si affacciano i locali abitabili;

4- fabbricazione aperta = è quella con spazi interni racchiusi dalla costruzione su non più di due lati. La fabbricazione a schiera continua viene considerata come particolare tipo di fabbricazione aperta;

5- fabbricazione isolata = case ben separate una dall' altra e architettonicamente risolte su tutte le fronti; il rapporto tra larghezza e lunghezza del corpo di fabbrica è di norma inferiore a 1/3 e la lunghezza massima inferiore a mt. 32,00. Possono tuttavia superare tale lunghezza i fabbricati rurali e a destinazione speciale (alberghi, istituti, ospedali ecc.).

6- Basso fabbricato = Edificio caratterizzato da un'altezza massima non superiore a tre metri misurata tra il punto più basso dello spiccatto del terreno sistemato o da sistemare (scegliendo tra le due la maggiore) ed il punto più alto della sagoma del fabbricato (fatta eccezione esclusivamente per elementi quali camini, antenne e simili).

I bassi fabbricati possono essere costruiti - nel rispetto dei rapporti massimi di copertura dei lotti e degli altri parametri urbanistici ed edilizi - in aderenza ad altri fabbricati, rispettando gli allineamenti esistenti, od a confine di proprietà; in alternativa possono essere posti ad una distanza di 3 metri dai confini e 5 metri dagli edifici nel rispetto dei limiti inderogabili previsti per le specifiche casistiche dall'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444 e s.m.i.

Il Comune, nel caso di bassi fabbricati, ha facoltà di concedere deroghe alle distanze minime dai sedimi stradali comunali definite dall'art. 34 delle N.T.A. previa puntuale e specifica verifica delle caratteristiche del sito finalizzata a scongiurare l'insorgenza di pregiudizi per la circolazione e/o la gestione dell'infrastruttura stradale.

NORME FINALI

RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI

A integrazione del presente Regolamento si richiamano, oltre alle norme del Codice Civile, le leggi e disposizioni seguenti e successive modificazioni:

- Legge Urbanistica 17/8/1942 no 1150 e 6/8/1967 n°765
- Legge 3/11/1952 n°1902 sulla salvaguardia e 5/8/ 1966 n°517
- Decreti Ministeriali 1/4/1968 2/4/1968
- Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27/8/1934 n°1265 e relativi regolamenti e successive modifiche
- Testo Unico della Legge Comunale e Provinciale R.D.3/3/1934 n°383 e relativi regolamenti
- Circolare del Ministro degli Interni sull'igiene del suolo e degli abitati (20/8/1896 n°20/900)
- Regolamento Generale per l'igiene del lavoro (R.D.14/4/1927 no 530) e successive Norme Generali per l'igiene sul lavoro (D.P. 19/3/1958 n°303)
- Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro ('D.P. 27/6/1955 n°547) (D.P. 7/1/1956 n°164) (D.P. 19/3/1956 n°302)
- Testo Unico delle Leggi sulle acque e sugli impianti elettrici (R.D. 11/12/1933 n°1775 e successive modifiche)
- Legge 13/7/1966 n°615 sui provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico
- Legge 1/6/1931 n°886 sul regime giuridico delle proprietà in zone militarmente importanti
- Legge 20/12/1932 n.1849 sulle servitù militari
- Legge 25/2/1932 n°1849 sull'edilizia antisismica e R.D.L. 8/2/1938 n°1908 sulle altezze degli alberghi
- Legge 22/10/1971 n°865 edilizia residenziale pubblica norme sulla espropriazione per pubblica utilità.
- Disposizione legislative e regolamenti per la progettazione di scuole, ospedali, cimiteri, alberghi, edifici industriali, locali di pubblico spettacolo e altri impianti ed attrezzature speciali
- Norme per la progettazione e l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a struttura metallica, per la accettazione dei leganti idraulici e dei materiali da costruzione (RR.DD. 16/11/1939 n°2228-2230-2231-2232-2233-2234-2235)
- Legge 5/11/1971 n°1086 e relativo regolamento pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n°190 del 22/8/1972 D.M. 30/5/1972 Legge 27/12/1941 n°1570 sui servizi antincendi Leggi sulla tutela del patrimonio artistico e storico 1/6/1939 n° 1089 e sulla protezione delle bellezze naturali 29/6/1939 n°1497 e Decreti di vincoli relativi e regolamenti di esecuzione
- Legge sulla protezione del patrimonio forestale 30/12/1923 n°3267 e prescrizioni di massima polizia Forestale per la Provincia di Torino.

- Leggi sui Comuni, Legge Comunale e Provinciale e relativi regolamenti.
- Legge del 25/11/1962 n°1962 sulla condotta dei Lavori.
- Leggi sulla tutela e previdenza delle professioni di ingegneri, architetti, geometri e periti edili
- Legge del 28/1/1977 n° 10: “norme per la edificabilità dei suoli.
- Legge del 05/08/1978 n° 457 “norme per l’edilizia residenziale”
- Legge del 10/05/1976 n° 319 “norme per la tutela delle acque dall’inquinamento” modificata con legge del 24/12/1979 n°650.
- Legge regionale 05/12/1977 n°56 modificata con la legge regionale 09/01/1978 n° 4 e legge regionale 20/05/1980 n° 50 “tutela ed uso del suolo.
- Legge regionale del 08/11/1974 n°32 “provvedimenti per la depurazione delle acque: disciplina degli scarichi delle attività produttive”.
- Legge regionale 19/08/1977 n°43 “le procedure della Programmazione”.
- Legge regionale 22/08/1977 n° 44 “Legge regionale sui trasporti e sulla viabilità”.
- Legge regionale 08/08/1977 n°39 “riorganizzazione gestione dei servizi sanitari e socioassistenziali”.
- Legge regionale 09/07/1976 n° 41 “definizione degli ambienti territoriali delle unità locali dei servizi”.
- Legge 17/05/1976 n° 43 “norme l’istituzione dei parchi e delle riserve naturali.
- Legge regionale 04/06/1975 n° 41 “individuazione e istituzione dei comprensori.
- Legge regionale 17 febbraio 1975 n° 9 “disposizioni per l’elaborazione dei piani pluriennali di sviluppo economico-sociale delle comunità montane”.
- Legge regionale 11 agosto n°17 con le modificazioni Stabilite dalla legge regionale 15/11/1976 n° 56 “delimitazione delle zone montane omogenee. Costituzione e funzionamento delle Comunità montane”.
- Circolare regionale 10/05/1978 n°16 “adempimenti successivi alla legge regionale 5 dicembre 1977, n°56 “tutela ed uso del suolo”, in materia di foreste.
- Legge regionale 22/11/1978 n° 69 “coltivazione di cave e torbiere”
- Legge regionale 31/08/1978 n° 54 modificata con legge Regionale 27/05/1980 n° 63 “disciplina dei complessi Ricettivi all’aperto.

TABELLA "A" – Interventi sottoposti a Contributo Straordinario di cui all’art. 16, comma 4° lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. in attuazione dell’Allegato “A” della D.G.R. 22-2974 del 29/02/2016

n°	VARIANTE PARZIALE 13	
	Descrizione dell’intervento nella Relazione Illustrativa	Note
1	3 RES) - Trasformazione di area produttiva “D3” in area residenziale satura di recente edificazione	
2	6 RES) - Inserimento di area residenziale di completamento	
3	2 PROD) - Trasformazione di area a servizi interna all’ambito produttivo “D4”	
4	3 PROD) - Adeguamento della reale superficie del nuovo ambito produttivo “D5c” e modifica di parametri urbanistico-edilizi	
5	4 PROD) - Trasformazione di attività agrituristica in produttiva (turistico-ricettiva)	
6	2 SERV) - Stralcio parziale e ridefinizione di aree per servizi a parco pubblico	