

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE di BENEVELLO

VARIANTE AL P.R.G.I.

VARIANTE PARZIALE N° 7 - (art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.)

PROGETTO DEFINITIVO

elaborato:

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E
TABELLE DI ZONA (TESTO INTEGRATO)**

committente:		inquadramento territoriale	
COMUNE DI BENEVELLO		REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI CUNEO A.S.L. CN 2	
progettista:		Data	COMUNITA' MONTANA ALTA LANGA E LANGA DELLE VALLI BORMIDA E UZZONE
dott. Giorgio Scazzino - Urbanista Via Matteotti n. 2 - 12073 Ceva (CN)			

aggiornamento cartografia GIUGNO 2004	atti amministrativi	n. delibera	adozione	esecutivita'	pubblicazione
	progetto preliminare				
	controdeduzioni				
	progetto definitivo				

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Applicazione ed efficacia del P.R.G.I.
- Art. 2 - Elaborati del P.R.G.I.
- Art. 3 - Deroghe alle presenti norme
- Art. 4 - Adeguamento al P.R.G.I. di opere ed edifici esistenti

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.I.

- Art. 5 - Definizione dei modi di attuazione
- Art. 6 - Indici urbanistici
- Art. 7 - Indici Edilizi

TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

- Art. 8 - Destinazioni d'uso
- Art. 9 - Suddivisione del territorio in base alle destinazioni d'uso del suolo
- Art. 10 - Aree destinate a standards urbanistici
- Art. 11 - Aree per attrezzature ed impianti speciali
- Art. 12 - Aree destinate ad usi residenziali
- Art. 13 - Aree del Centro Storico
- Art. 14 - Aree a capacità insediativa esaurita ricadenti nelle perimetrazioni dei
Centri Abitati
- Art. 15 - Aree di completamento e di nuovo impianto
- Art. 16 - Edifici rurali di interesse turistico
- Art. 17 - Aree destinate ad impianti produttivi
- Art. 18 - Area per attrezzatura turistico-ricettiva (A.T.)

Art. 19 - Aree a verde per giardini e parchi privati

Art. 19 bis: Area di tutela della Chiesa Madonna delle Langhe e del suo intorno

Art. 20 - Aree destinate alle attività agricole

Art. 21 - Area agricola speciale (AS-AS1)

Art. 22 - Allevamenti di bestiame

Art. 23 - Aree dei nuclei frazionali rurali

Art. 24 - Distanze da osservare

Art. 25 - Aree di rispetto

Art. 26 - Aree di vincolo idrogeologico e zone boscate

TITOLO IV - TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

Art. 27 - Norme di tutela ambientale e di rispetto estetico nelle aree di Centro Storico

Art. 28 - Norme di tutela ambientale e di rispetto estetico nelle aree residenziali a capacità insediativa esaurita, di completamento, nuovo impianto, zona agricola, nuclei rurali ed aree produttive

Art. 29 - Tipi di intervento

Art. 30 - Manutenzione ordinaria

Art. 31 - Manutenzione straordinaria

Art. 32 - Restauro e risanamento conservativo

Art. 33 - Ristrutturazione edilizia

Art. 34 - Sostituzione edilizia

Art. 35 - Demolizione totale o parziale

Art. 36 - Ristrutturazione urbanistica

Art. 37 - Nuova costruzione

Art. 38 - Ampliamento degli edifici esistenti

Art. 39 - Edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni di zona

Art. 40 - Bassi fabbricati

Art. 41 - Tipologie edilizie

Art. 42 - Decoro dell'ambiente edificato e pertinenze

Art. 43 - Vincoli territoriali e di tutela alle zone d'acqua

Art. 44 - Fonti alternative di energia

CATASTINO

APPENDICE ALLE NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - APPLICAZIONE ED EFFICACIA DEL P.R.G.I.

In tutto il territorio comunale la disciplina urbanistica è regolata dalle prescrizioni del presente P.R.G.I. aventi vigore a tempo indeterminato.

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia in precedenza esistente che risulti in contrasto con il P.R.G.I. espresso negli elaborati grafici e nelle Norme di Attuazione, è sostituita con quanto previsto dal P.R.G.I. stesso.

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme di Attuazione valgono le leggi vigenti ed in particolare la legge regionale n. 56 del 5/12/1977 ed il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e loro successive integrazioni e modificazioni.

Dalla data di adozione della presente Variante Strutturale n° 5 al P.R.G.I. si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della legge regionale n. 56/77.

Le prescrizioni del P.R.G.I. sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari od utenti degli immobili.

Le norme del presente P.R.G.I. sono coordinate con il Regolamento Edilizio comunale. Per quanto non espressamente contenuto nelle presenti norme si fa riferimento al Regolamento Edilizio approvato dal Comune.

Tutti i nuovi edifici e le opere di urbanizzazione dovranno rispettare la normativa per il superamento delle barriere architettoniche in conformità alla legge 13/89 e relativi decreti di applicazione.

Adeguamento al D.M. 1/4/1968 n. 1444: Ai sensi del D.M. 1444/1968 le denominazioni delle zone di P.R.G.I. devono ritenersi equivalenti secondo la seguente tabella:

<u>P.R.G.I.</u>	<u>D.M. 1444/1968</u>
- Aree del Centro Storico	Zone A
- Aree dei nuclei rurali	Zone B
- Aree residenziali a capacità insediativa esaurita	Zone B
- Aree di completamento e di nuovo impianto	Zone C
- Aree a destinate ad impianti produttivi	Zone D
- Aree agricole	Zone E
- Aree pubbliche per servizi e attrezzature	Zone F

Art. 2 - Elaborati del P.R.G.I.

Il P.R.G.I. è costituito dai seguenti elaborati:

TAV. 1 -	Inquadramento territoriale nel Comprensorio Alba-Bra	Scala 1:350.000
TAV. 4 -	Vincolo idrogeologico	“ 1:25.000
TAV. 5 -	Curve di livello	“ 1:10.000
TAV. 6 -	Uso del suolo	“ 1:10.000

A seguito della approvazione della Variante n° 1 il P.R.G. è integrato dai seguenti nuovi elaborati:

• Relazione Geologico-Tecnica		
• Carta Geolitologico-strutturale	Tav A1	1:10000
• Carta Geomorfológica dei dissesti e della dinamica fluviale	Tav. A2	1:10000
• Carta Geoidrologica	Tav A3	1:10000
• Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	Tav. A4	1:10000

A seguito dell'adozione delle Controdeduzioni al Parere della Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica relative alla Variante n° 1 il P.R.G.C. è integrato dai seguenti elaborati:

- Relazione Geologico-Tecnica integrativa

A seguito dell'approvazione della Variante Parziale n. 2 il P.R.G.I. è integrato dai seguenti nuovi elaborati:

- Relazione Geologico-Tecnica

A seguito della approvazione della Variante Strutturale n° 5 il P.R.G.I. è integrato dai seguenti nuovi elaborati:

- Relazione Illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione Integrate e Tabelle di zona
- Reiterazione dei vincoli sulle aree a servizi pubblici
- Controdeduzioni alle osservazioni presentate al Progetto Preliminare
- Relazione geologico-tecnica
- Relazione in merito alla congruità acustica delle scelte di piano introdotte con la Variante Strutturale n°. 5

STATO DI FATTO

- | | | |
|---|----------------|--------|
| • Zonizzazione del territorio comunale | Tav. 12.1/V3 | 1:5000 |
| • Zonizzazione del Capoluogo | Tav. 13.1/A/V4 | 1:2000 |
| • Centro Storico - Modi, Tipi di intervento
e Destinazioni d'uso | Tav. 14.1/V2 | 1:1000 |

PROGETTO

- | | | |
|---|--------------|---------|
| • Assemblaggio degli Strumenti Urbanistici | Tav. 2/V5 | 1:25000 |
| • Zonizzazione del territorio comunale | Tav. 12.1/V5 | 1:5000 |
| • Zonizzazione del Capoluogo | Tav. 13.1/V5 | 1:2000 |
| • Centro Storico - Modi, Tipi di intervento
e Destinazioni d'uso | Tav. 14.1/V5 | 1:1000 |
| • Individuazione addensamenti e localizzazioni commerciali | Tav. 13.2/V5 | 1:2000 |

- Zonizzazione del Territorio Comunale con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica Tav. 12.1bis/V5 1:5000
- Zonizzazione del Capoluogo con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica Tav. 13.1bis/V5 1:2000

In seguito alle Controdeduzioni alle proposte di modifica della Variante Strutturale n. 5 al P.R.G.I. (parere della DRPGU pratica n. A50328) fanno altresì parte del Piano i seguenti elaborati che riportano la dicitura:

Controdeduzioni e Adeguamento al parere della DRPGU n. A50328 ai sensi dell'art. 15, 13° comma L.R. 56/77 e s.m.i.

- Relazione Illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione Integrate e Tabelle di zona
- Scheda quantitativa dei dati Urbani
- Relazione in merito alla congruità acustica delle scelte di piano introdotte con la Variante Strutturale n°. 5

PROGETTO

- Assemblaggio degli Strumenti Urbanistici Tav. 2/V5/A 1:25000
- Zonizzazione del territorio comunale Tav. 12.1/V5/A 1:5000
- Zonizzazione del Capoluogo Tav. 13.1/V5/A 1:2000
- Individuazione addensamenti e localizzazioni commerciali
Tav. 13.2/V5/A 1:2000
- Zonizzazione del Territorio Comunale con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica Tav. 12.1bis/V5/A 1:5000
- Zonizzazione del Capoluogo con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica Tav. 13.1bis/V5/A 1:2000

A seguito dell'approvazione della Variante Parziale n. 6 il P.R.G.I. è integrato dai seguenti nuovi elaborati:

- Relazione Illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione e Tabelle delle Norme Edilizie integrate
- Controdeduzioni alle osservazioni presentate al Progetto Preliminare
- Relazione in merito alla congruità acustica delle scelte di piano introdotte con la Variante Parziale n°. 6

PROGETTO

- Zonizzazione del territorio comunale Tav. 12.1/V6 1:5000
- Zonizzazione del Capoluogo Tav. 13.1/V6 1:2000

A seguito dell'adozione della Variante Parziale n°7 il P.R.G.I. è integrato dai seguenti nuovi elaborati:

-Relazione Illustrativa

-Norme Tecniche di Attuazione e Tabelle di Zona (Testo Integrato)

-Relazione in merito alla congruità acustica delle scelte di piano introdotte con la Variante Parziale n°7

PROGETTO

- Zonizzazione del territorio comunale Tav. 12.1/V7 1:5000**
- Zonizzazione del Capoluogo Tav.13.1/V7 1:2000**

Art. 3 - DEROGHE ALLE PRESENTI NORME

Ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni legislative di carattere ambientale e paesaggistico, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina edilizia.

Ogni deroga non compresa tra le sopradette costituisce variante al P.R.G.I.; per essa si procederà nei modi e termini di legge.

Art. 4 - ADEGUAMENTO AL P.R.G.I. DI OPERE ED EDIFICI ESISTENTI

Le opere e gli edifici esistenti che contrastino con norme del presente P.R.G.I. potranno soltanto subire trasformazioni che li adeguino ad esse, ovvero essere soggetti ad interventi di manutenzione.

Nel caso di interventi edilizi comportanti la sostituzione di materiali in contrasto con quelli prescritti dalle norme di attuazione del P.R.G.I. o del Regolamento Edilizio, gli stessi materiali dovranno essere resi conformi a quelli previsti dalle suddette norme.

Procedure coattive possono essere messe in atto nei casi, nei modi e nei limiti di legge.

L'entrata in vigore del presente P.R.G.I. comporta la sospensione dei permessi di costruire in contrasto con le sue previsioni, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati prima della adozione del presente P.R.G.I. e vengano ultimati entro tre anni dalla data di inizio.

Le varianti in corso d'opera che non comportino aumenti della volumetria e della superficie utile nonché della superficie coperta, potranno essere concesse in riferimento alla normativa del P.R.G. vigente.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL P.R.G.I.

Art. 5 - Definizione dei modi di attuazione

Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dal P.R.G.I., nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati a permesso di costruire da parte del Comune, o denuncia di inizio attività, secondo le prescrizioni della presente normativa. Per quanto non compreso in essa valgono i disposti della legge regionale 5/12/1977, n. 56, e s.m.i.

Il P.R.G.I. definisce le parti di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto e quelle in cui il permesso di costruire è subordinato alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (SUE). Ove non definiti dal P.R.G.I. le parti di territorio da assoggettare a strumento urbanistico esecutivo e i modi di attuazione di cui ai successivi punti possono essere decisi in sede di formazione del programma di attuazione, ai sensi dell'articolo 34, L.R. 56/77, o con specifica deliberazione consiliare per i comuni non obbligati alla redazione del P.P.A., senza che ciò costituisca variante al P.R.G.I.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

- i piani particolareggiati, di cui agli articoli 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni e all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- i piani per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni;
- i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, formati ai sensi della legge n. 865 art. 27;
- i piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa, ai sensi della L.R. 56/77 art. 43;

- i piani esecutivi convenzionati obbligatori ai sensi della L.R. 56/77 art. 44;
- i piani di recupero ai sensi della L.N. 457/78;
- i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. 56/77;
- i programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'art. 16 della legge 17/02/1992, n. 179.

Qualora le norme di P.R.G.I. per le singole zone consentano la progettazione e l'attuazione di un intero S.U.E. per singoli sub-comparti, gli stessi sono individuati con specifica deliberazione consiliare; la progettazione dovrà comunque fare riferimento ad un disegno unitario esteso all'intero S.U.E. e relazionato con le aree esterne circostanti. Non sono consentite le tipologie a schiera.

Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico esecutivo, successivamente a questo il Piano si attua per intervento diretto.

In alternativa alla formazione dello S.U.E., nei soli casi espressamente previsti dalle norme di zona, gli interventi possono essere realizzati mediante permesso di costruire convenzionato che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi, ai sensi del comma 5°, art. 49, della L.R. n. 56/1977, purchè lo stesso faccia riferimento ad un disegno unitario esteso all'intero S.U.E. e relazionato con le aree esterne circostanti, e in particolare preveda:

- l'individuazione degli immobili da cedere od assoggettare ad uso pubblico;
- la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità di 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 plano-volumetriche (non sono consentite le tipologie a schiera)
- la ripartizione dei costi di acquisizione e urbanizzazione delle aree e infrastrutture pubbliche,
- l'eventuale monetizzazione sostitutiva della cessione di aree per servizi pubblici, semprechè ammessa dalle norme di zona.

Nei singoli lotti di completamento individuati in cartografia, sottoposti a permesso di costruire diretto, in funzione della loro dimensione è consentita la costruzione di più fabbricati, isolati o bifamigliari, anche non sottoposti ad unica proprietà, senza che ciò costituisca lottizzazione abusiva.

Il P.R.G.I. individua le parti del territorio comunale come Zone di Recupero, ai fini e per gli effetti della L. 457/78 art. 27; tali zone comprendono:

- aree del centro storico.

Il Consiglio Comunale può, con deliberazione motivata, individuare nuove zone di recupero, comprendenti singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, edifici da destinare ad attrezzature, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.I..

Nell'ambito delle zone di recupero, individuate con le modalità sopra riportate, con deliberazione consiliare possono essere individuate le aree da assoggettare alla formazione di Piani di recupero.

I proprietari di immobili ed aree compresi nelle zone di recupero possono presentare proposte di piani di recupero, secondo le modalità fissate dalla legge n. 457/1978 e s.m.i.

Art. 6 - INDICI URBANISTICI

Si richiama quanto stabilito dal vigente Regolamento Edilizio.

Art. 7 - INDICI EDILIZI

Si richiama quanto stabilito dal vigente Regolamento Edilizio.

TITOLO III

CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

Art. 8 - DESTINAZIONI D'USO

La cartografia di Piano e le norme di attuazione precisano per le aree e fabbricati le destinazioni d'uso ammesse.

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata negli strumenti urbanistici esecutivi e nei progetti di intervento edilizio diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

L'impegno di rispettare le destinazioni d'uso è trascritto nelle convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi, nonché nei documenti allegati ai permessi di costruire.

I mutamenti delle destinazioni d'uso dei fabbricati, se ammessi dalle presenti norme, sono regolati dalla L. R. 8 luglio 1999, n. 19.

In attuazione della legge regionale 6/8/1998, n. 21 "Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti", e nel rispetto delle prescrizioni in essa contenute, negli edifici esistenti destinati o da destinarsi in tutto o in parte a residenza, purché serviti dalle urbanizzazioni primarie, è consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto, purché risulti legittimamente realizzato alla data di entrata in vigore della suddetta legge. Tali interventi di recupero sono ammessi nei limiti dell'art. 43 (Vincoli territoriali e di difesa alle zone d'acqua) in relazione alle classi di rischio evidenziate dalla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, e non sono comunque consentiti sugli edifici posti in parti del territorio comunale a rischio idrogeologico

ed idraulico dalla stessa carta di sintesi, per i quali non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza.

In attuazione della legge regionale 29/4/2003, n. 9 “Norme per il recupero funzionale dei rustici”, e nel rispetto delle prescrizioni in essa contenute, è consentito il recupero a solo scopo residenziale dei rustici, esistenti anteriormente al 1° settembre 1967, legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della suddetta legge, e serviti dalle urbanizzazioni primarie. Tali interventi di recupero sono ammessi nei limiti dell'art. 43 (Vincoli territoriali e di difesa alle zone d'acqua) in relazione alle classi di rischio evidenziate dalla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, e non sono comunque consentiti sugli edifici posti in parti del territorio comunale a rischio idrogeologico ed idraulico dalla stessa carta di sintesi, per i quali non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza.

Il cambio di destinazione d'uso, compatibile con le norme di zona, dei locali sottotetto e dei rustici, magazzini, autorimesse, depositi ecc., inizialmente utilizzati a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza o di altre attività economiche, la cui destinazione finale sia la residenza o altre attività economiche, che come tale produce un aumento del carico urbanistico, comporta la corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione, esclusa ogni forma di conguaglio tra la nuova e la precedente destinazione d'uso. Il contributo relativo al costo di costruzione è determinato applicando le modalità di calcolo stabilite dalle normative regionali per gli interventi sugli edifici esistenti.

Art. 9 - Suddivisione del territorio in base alle destinazioni d'uso del suolo

I territori comunali sono suddivisi secondo la destinazione d'uso, secondo la seguente classificazione:

- 1) Aree destinate a standard urbanistici
- 2) Aree per attrezzature ed impianti speciali
- 3) Aree destinate ad usi residenziali
- 4) Aree ed edifici di interesse turistico
- 5) Aree destinate ad impianti produttivi
- 6) Area per attrezzatura turistico-ricettiva (A.T.)
- 7) Aree a verde per giardini e parchi privati
- 8) Aree destinate alle attività agricole
- 9) Area agricola speciale (AS - AS1)
- 10) Aree dei nuclei frazionali rurali
- 11) Aree di rispetto
- 12) Aree di vincolo idrogeologico e zone boscate

Art. 10 - Aree destinate a standards urbanistici

Il P.R.G.I. assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti o in progetto commisurate all'entità degli insediamenti residenziali risultanti dalle previsioni del P.R.G.I. stesso secondo il dimensionamento previsto dall'art. 21 della L.R. 5.12.1977 n° 56.

Tali aree vengono visualizzate sulle tavole di piano e comprendono:

- 1) Aree per l'istruzione: sono le aree destinate ad asili nido, scuole materne, elementari, medie dell'obbligo ed infine ad attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi).

In esse il P.R.G.I. si attua tramite intervento edilizio diretto (salvo diversa specifica indicazione cartografica) applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

_ rapporto di copertura	50%
_ indice di fabbricabilità	2 mc/mq
_ numero di piani fuori terra	2
_ distanza dai confini	5,00 mt
_ distanza dai fabbricati latitanti	10,00 mt
_ distanza dai fili stradali	6,00 mt
_ altezza massima	8,00 mt.
_ area a parcheggio	1 mq/20mc
_ strade interne - larghezza	6,00 mt.
_ piste pedonali e ciclabili - larghezza	1,50 mt.

2) Aree verdi di arredo urbano: si tratta di aree inedificabili; la loro sistemazione consiste nella predisposizione di tappeto erboso e nelle attrezzature per la sosta seduta, percorsi pedonali e zone per il gioco nonché la sistemazione di alberature, mentre si devono conservare le eventuali piante esistenti. In esse il P.R.G.I. si attua tramite intervento edilizio diretto (salvo diversa specifica indicazione cartografica) applicando i seguenti parametri urbanistici:

_ rapporto di copertura	10%
_ indice di fabbricabilità	0,20 mc/mq
_ altezza massima	4,00 mt.

3) Aree verdi attrezzate: sono le aree destinate alla creazione di aree di svago e gioco attrezzate e la loro sistemazione consiste in:

a) attrezzature per adulti: alberature, panchine, spazi di sosta coperti, servizi igienici

b) attrezzature per bambini:

da 0 a 2 anni: zone pavimentate al sole e all'ombra e zone coperte

da 3 a 5 anni: terreno erboso praticabile, zone di gioco con acqua, sabbia, zone coperte, attrezzature di gioco con altalene, scivoli, ostacoli, labirinto, ecc.

da 6 a 10 anni: zone pavimentate con pista ciclabile e area di gioco.

Gli interventi ammessi si applicano mediante intervento edilizio diretto, salvo diversa indicazione cartografica.

4) Aree per lo sport: sono le aree destinate alla realizzazione di impianti sportivi e ricreativi per il tempo libero e lo sport; in esse gli interventi

di attuazione avvengono nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

_ rapporto di copertura	70%
_ indice di fabbricabilità	2 mc/mq
_ numero di piani fuori terra	2
_ distanza dai confini	5,00 mt
_ distanza dai fabbricati latitanti	10,00 mt
_ distanza dai fili stradali	6,00 mt
_ altezza massima	in rapporto al tipo di impianto
_ area a parcheggio	1 mq/20mc
_ strade interne - larghezza	6,00 mt.
_ piste pedonali e ciclabili - larghezza	1,50 mt.

Gli interventi ammessi si applicano tramite intervento edilizio diretto salvo diversa indicazione cartografica.

5) Aree a parcheggio: in queste aree il P.R.G.I. si attua tramite intervento edilizio diretto che preveda la sistemazione dell'area e la piantumazione di alberi di alto fusto in ragione di 1 albero ogni 25 mq.

Oltre alle superfici di parcheggio previste dal rispetto dell'art. 21 della L.R. 5.12.1977, n° 56, dovranno essere rispettati anche i seguenti dimensionamenti:

- a) per insediamenti residenziali: parcheggio privato in misura non inferiore a 1 mq. /10 mc. di volume calcolato al netto delle autorimesse;
- b) per nuovi insediamenti produttivi: 1 mq. /10 mc. di volume calcolato al netto delle autorimesse.
- c) per attività turistico-ricreativa (alberghi, ristoranti, locali di spettacolo) dovrà essere previsto un parcheggio pubblico pari a mq. 5 per fruitore, e più specificatamente:
 - _ ristoranti e locali di spettacolo: 5 mq. ogni posto a sedere

- _ alberghi: 5 mq. ogni lotto.

L'accesso all'area a parcheggio pubblico prevista lungo la SP n. 429 contrassegnata in cartografia di piano con la sigla PP5 sarà garantito dall'area occupata dal distributore e non saranno ammessi nuovi accessi; inoltre dovranno essere previste opportune barriere (il cui posizionamento dovrà essere concordato con il Settore Viabilità della Provincia di Cuneo) al fine di evitare l'abbagliamento ai mezzi in transito sulla SP n. 429.

- 6) Aree per servizi speciali quali impianti per urbanizzazione indotta:
in tali aree il P.R.G.I. si attua per intervento edilizio diretto con i seguenti criteri:

- _ rapporto di copertura 50%
- _ distanza dai confini 5,00 mt
- _ distanza da strade, rii, bealere 10,00 mt.

Art. 11 - Aree per attrezzature ed impianti speciali

Sono le parti di territorio destinate ad assicurare agli insediamenti l'erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale, tecnologico e di protezione civile di livello variabile da locale a sovracomunale.

Si intendono realizzabili in tali aree anche impianti di distribuzione del carburante, peso pubblico con gettoniera, ecc.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

–superficie coperta max. 150 mq.

–altezza max 3 ,00 mt..

Valgono le prescrizioni contenute nella scheda allegata alla Relazione geologico-tecnica di cui alla Variante n° 1 al P.R.G.I. L'impianto dovrà in ogni caso interessare unicamente il territorio di classe IIb e dovranno essere effettuati gli interventi di sistemazione territoriale e geotecnica necessari per il miglioramento delle condizioni di stabilità dell'area predetta.

L'installazione di nuovi impianti di teleradiocomunicazioni che comporti la realizzazione di strutture in elevazione quali antenne, tralicci, ecc. è consentita esclusivamente nelle aree e sui fabbricati di proprietà comunale fatti salvi gli eventuali arretramenti derivanti dalla normativa di settore.

Sono fatti salvi gli eventuali impianti esistenti; sui medesimi potranno essere consentite esclusivamente le modifiche non eccedenti la semplice installazione di attrezzature tecniche necessarie per il proseguimento del loro funzionamento.

Non è consentita sugli stessi l'installazione di ulteriori impianti.

Art. 12 - Aree destinate ad usi residenziali

Le suddette aree sono quelle destinate prevalentemente alla residenza.

In esse sono ammessi usi sussidiari ed attività compatibili con la destinazione abitativa quali: uffici, negozi, magazzini, depositi, attività professionali ed artigianali di servizio (non nocive e non moleste), edifici pubblici e di interesse pubblico; possono essere altresì ammesse: sedi di partiti politici, sedi di associazione di qualunque tipo, anche senza fine di lucro, centri o circoli culturali, luoghi di culto, attività di qualunque genere per le quali sia prevista la presenza anche temporanea di pluralità di persone, finalizzate a quanto sopra espresso. L'efficacia del titolo che abilita l'intervento relativo alle destinazioni considerate "sussidiarie e compatibili" introdotta con la Variante Parziale n°6 riportate nel presente comma è subordinato alla verifica dei seguenti parametri:

- dotazioni minime di aree a parcheggi ai sensi della Legge n° 122/89;
- qualora l'intervento avvenga all'interno di un edificio plurifamiliare e/o condominiale dovrà essere allegata alla richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A., ancorché in assenza di opere edilizie, l'assenso dei comproprietari dell'immobile o dell'assemblea condominiale;
- l'altezza dei locali non può essere inferiore ai 3 metri;
- qualora le aree a parcheggio di cui al precedente punto 1) vengano ad essere individuate su aree di proprietà occorre allegare l'assenso degli stessi o dell'assemblea condominiale;
- venga allegato il parere favorevole del Comando dei V.V.F.F. inerente alla prevenzione incendi qualora richiesto dalla normativa vigente;

- venga allegato il parere favorevole del Comando dei Vigili Urbani del Comune in merito alla localizzazione dell'intervento con particolare riferimento ai problemi di traffico, parcheggio ed in generale alla sicurezza della circolazione stradale ed inoltre anche alla sorvegliabilità del locale. Sono fatte salve eventuali destinazioni "sussidiarie e compatibili" già esistenti ed operanti alla data di adozione della Variante Parziale n°6. Non sono considerate "complementari" e quindi non sono consentite in ogni caso: discoteche, sale da ballo, night club, sono fatte salve quelle già esistenti alla data di adozione della Variante Parziale n°6.

Nel caso in cui vengano a cessare attività "sussidiarie e compatibili" introdotte con la Variante Parziale n°6 il nuovo subentro dovrà sottostare alle prescrizioni di cui al 2° comma del presente articolo.

Sono ammessi locali per il commercio al minuto fino a mq 150 di superficie e/o di vendita (esercizi di vicinato L.R. n°28/99). Sono fatti salvi eventuali esercizi commerciali esistenti di maggiore dimensione e per questi sono consentiti ampliamenti fino alla soglia di vendita massima prevista per la tipologia distributiva di cui fa parte attualmente l'esercizio.

In ogni caso sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- depositi che non occupino scantinati;
- magazzini di merce all'ingrosso;
- laboratori per l'artigianato produttivo (1° classe)
- macelli, stalle, scuderie e ogni altro impianto che presenti caratteristiche igieniche tali da non renderlo idoneo con il carattere residenziale dell'area;
- produzioni industriali.

Art. 13 - Aree del Centro Storico

Comprendono quelle parti di territorio e di tessuto edilizio esistente, in cui gli interventi ammessi concorrono prioritariamente alla salvaguardia del patrimonio storico-artistico-ambientale e alla riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio e urbanistico esistente; in esse non sono ammesse nuove costruzioni ma unicamente gli interventi di recupero di cui ai successivi commi.

La tavola di Piano n° 14.1/V5 perimetra tali aree e individua le destinazioni d'uso e i tipi di intervento in essa ammessi.

La destinazione d'uso residenziale ammette attività del terziario e dei servizi con incidenza percentuale libera.

Limitatamente al Centro Storico nei casi ammessi di attuazione di una media struttura commerciale e solo in presenza di adeguati spazi a parcheggio in sito o a distanza utile, condizione quest'ultima verificata dall'Amministrazione Comunale, potranno essere monetizzate totalmente o parzialmente le aree di cessione (parcheggi pubblici o di uso pubblico) di cui all'articolo 21 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. e/o all'art. 25 della D.G.R. n° 563-13414 del 29/10/1999.

I volumi accessori individuati in cartografia alla Tav. n° 14.1/V5 non possono ospitare abitazioni ma unicamente funzioni accessorie quali garages, depositi.

All'interno del Centro Storico sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali;
- stalle e allevamenti in genere;
- attività artigianali moleste e inquinanti;
- magazzini di merce all'ingrosso;
- ogni altro impianto o attività che per caratteristiche igieniche non sia compatibile con la residenza.

E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso a residenza per quelle parti di edificio o per gli edifici attualmente con altre funzioni che siano topograficamente destinati a residenza sulla tavola delle destinazioni d'uso di progetto (Tav. n° 14.1/V5).

I sottotetti degli edifici, qualora siano agibili possono essere destinati a funzioni accessorie delle abitazioni sottostanti; se possiedono i requisiti di abitabilità possono essere utilizzati quali abitazioni autonome o collegate a quelle sottostanti.

Sugli edifici a destinazione residenziale individuati sulla Tav. n° 14.1/V5, con esclusione dei volumi accessori, negli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B laddove consentito è ammesso l'incremento una tantum delle linee di colmo e di gronda, sino ad un massimo di cm. 70, per miglioramenti strutturali, per adeguamento di altezze interne insufficienti, o per consentire un utilizzo dei locali sottotetto; per le stesse finalità sugli edifici a ristrutturazione edilizia di tipo A è ammesso analogo incremento sino ad un massimo di cm. 70.

Gli incrementi di cui al precedente comma possono essere realizzati a confine di proprietà; non sono però consentiti qualora le pareti finestrate di edifici frontisti con più di un piano fuori terra siano poste a meno di ml. 3,00.

Nel caso di edifici a due piani fuori terra destinati a residenza e sottoposti a ristrutturazione edilizia, le cui altezze interne non possiedano i requisiti di abitabilità, è ammessa la sopraelevazione strettamente necessaria a raggiungere le altezze nette interne dei locali di ml. 2,70. La sopraelevazione deve essere realizzata nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma precedente.

Sugli edifici a risanamento conservativo, con esclusione di quelli di valore storico artistico e ambientale, in caso di rifacimento del tetto è consentita

l'apposizione di un cordolo di cm. 30 di altezza sui muri perimetrali per esigenze statiche, purchè opportunamente inserito nel muro intonacato.

Nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B laddove ammessa su edifici a destinazione residenziale aventi una larghezza di manica inferiore a ml. 8,00, qualora sia accertata l'impossibilità di inserire in modo funzionale all'interno dell'edificio i vani scala, i vani tecnici, gli impianti tecnologici ed i servizi igienico-sanitari, gli stessi possono essere realizzati in ampliamento "una tantum" all'esterno dell'edificio alle seguenti condizioni:

- che l'ampliamento della manica sia contenuto in un massimo di ml. 2,50;
- che lo stesso sia realizzato con attenzione al carattere compositivo dell'intero prospetto;
- che sia realizzato prioritariamente sui prospetti interni, con esclusione dei prospetti fronteggianti spazi pubblici o d'uso pubblico;
- che sia costruito a distanza non inferiore a ml. 3,00 dai confini e ml. 10,00 da pareti finestrate di edifici antistanti, oppure che sia costruito a confine se preesiste parete;
- che la linea di gronda della parte in ampliamento non superi quella dell'edificio ampliato, comprensiva delle sopraelevazioni di cui ai commi precedenti.

L'intervento di demolizione parziale consiste nella riduzione del volume ad un solo piano fuori terra, di altezza massima pari a ml. 3,00; il volume demolito a seguito di un intervento di demolizione parziale può essere traslato unicamente a piano terra, in aderenza al volume su cui si è intervenuto o in aderenza agli edifici a ristrutturazione edilizia facenti parte dello stesso complesso abitativo, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- l'ampliamento deve avere altezza massima di ml. 3,00, deve essere realizzato unicamente sui prospetti interni, deve essere costruito a

distanza non inferiore a ml. 3,00 dai confini e ml. 10,00 da pareti finestrate di edifici antistanti, oppure a confine se preesiste parete.

Sugli edifici a demolizione parziale o totale, sino all'attuazione dell'intervento, sono consentite unicamente opere di manutenzione ordinaria.

Sugli edifici a demolizione totale è sempre ammesso l'intervento di demolizione parziale.

Le aree libere di pertinenza degli edifici destinati a cortili, orti, giardini, non dovranno subire riduzioni quantitative, né essere occupate da costruzioni precarie.

I tipi di intervento individuati in cartografia possono essere motivatamente modificati secondo le norme e con le modalità dell'art. 1, comma 8° punto f) della L.R. 41/97.

E' ammessa la costruzione di garages interrati purchè siano inseriti nel contesto ambientale e non pregiudichino la solidità statica degli edifici.”

Sul fabbricato destinato attualmente a bar, ristorante, albergo contrassegnato con apposita simbologia alla tavola 14.1/V5 è ammesso un ampliamento di cubatura “una-tantum” mediante la chiusura della tettoia esistente. Ai fini del rilascio della concessione edilizia si dovrà obbligatoriamente richiedere il parere della Commissione Provinciale per i Beni Culturali e Ambientali di cui alla L.R.n. 56/77.

Art. 14 - Aree a capacità insediativa esaurita ricadenti nelle perimetrazioni dei CENTRI ABITATI

Sugli edifici esistenti nelle aree ad essi asservite sono ammessi generalmente i seguenti tipi di intervento:

- a) intervento di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con incremento max di 100 cm. dalla linea di gronda e di colmo;
- b) realizzazione di volumi tecnici indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici e igienico-sanitari, per un max di 60 mc. per edificio;
- c) ampliamenti e sopraelevazioni, una tantum di edifici a tipologia monofamiliare isolata (vedi definizione all'art. 41) sino ad un max di 1000 mc. ottenibili a fine intervento nei limiti dell'indice fondiario di 1,5 mc/mq e con altezza max di 8,00 ml.;
- d) ampliamenti e sopraelevazione, una tantum, di edifici residenziali con incremento del 30% della volumetria esistente purchè:
 - non venga superato l'indice fondiario di 2 mc/mq. e l'altezza max di 8,00 ml. o quella esistente se superiore;
 - non venga superato il rapporto di copertura del 50%;
 - in caso di demolizione e ricostruzione si attuino le previsioni di arretramento stabilite topograficamente dal P.R.G. o definite in sede di rilascio del permesso di costruire;
- e) variazioni di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse nell'area;
- f) modesti ampliamenti delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari e per una migliore distribuzione funzionale degli stessi per un massimo del 20% del volume esistente;
- g) demolizione e ricostruzione all'interno del lotto catastale;

- h) ristrutturazione urbanistica con strumento urbanistico esecutivo qualora l'intervento riguardi più di un fabbricato;
- i) allacciamento ai servizi pubblici;
- a) sistemazione del suolo, comprese le recinzioni;
- b) esecuzione di autorimesse fino al raggiungimento della quota di 1 mq/10mc. al lordo delle S.U. accessorie analoghe esistenti nel rispetto dei parametri di cui all'art. 40;
- c) siano rispettate le caratteristiche edificatorie esistenti;
- d) siano mantenute le cortine o gli allineamenti esistenti, eventuali rettifiche o arretramenti potranno essere imposti dall'Amministrazione Comunale per rettifiche della rete viaria.

Nella ricostruzione delle cortine non dovranno essere lasciati frontespizi né laterali né sulle fronti;

- e) siano rispettate le seguenti distanze:

- | | |
|------------------------------|--------------------------------------|
| - distanza dai confini | 5,00 mt. o costruzione a cortina |
| - distanze dai fabbricati | 10,00 mt. o costruzione a cortina |
| - distanze dai fili stradali | 6,00 mt. per le costruzioni isolate. |

Nelle cortine esistenti è consentita la ricostruzione a filo di eventuali spazi pubblici.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni di cui ai punti c), d), f), m), si intendono non cumulabili reciprocamente.

Le volumetrie ottenibili a fine intervento nel caso di cui alle lettere c) e d) sono da intendersi al lordo delle superfici accessorie alla residenza (cantine, garages).

Nel sottosuolo dell'area contrassegnata con apposita perimetrazione sulla Tavola n° 13.1/V5 è consentita la realizzazione di autorimesse private anche non pertinenziali, limitatamente ad un piano previa verifica di compatibilità dell'intervento sotto l'aspetto geologico e statico. L'intervento non dovrà in ogni caso interessare il settore di area ricadente in classe IIIa.

Nell'area contrassegnata con apposita simbologia (▲) è ammessa la realizzazione di un'autorimessa di superficie utile non superiore a mq 40 in aggiunta alla quantità di cui alla lettera m) e nel rispetto dei parametri di cui all'art. 40. E' altresì consentita la copertura piana purché opportunamente inerbita; per tale costruzione e altre analoghe esistenti non è ammessa alcuna possibilità di mutamento in destinazione d'uso residenziale.

Art. 15 - Aree di completamento e di Nuovo Impianto

Le aree di completamento comprendono le aree, formate da lotti liberi o insufficientemente edificati, totalmente o parzialmente urbanizzate, in genere intercluse nel tessuto edificato o in stretta connessione spaziale, per le quali non siano prevedibili significativi incrementi nelle dotazioni infrastrutturali rispetto a quanto si rende necessario per la definitiva urbanizzazione dell'area esistente già insediata.

In tali aree il P.R.G. si attua di norma con permesso di costruire diretto.

Le aree di nuovo impianto comprendono aree prevalentemente inedificate, dove si rende opportuna la composizione morfologica dell'intervento, oltre che necessaria la realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale.

L'utilizzo edificatorio è subordinato di norma alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Limitatamente all'area residenziale di completamento contrassegnata con apposita simbologia (●) lungo i lati che confinano con le aree a destinazione produttiva (esistente confermata e di completamento) dovrà essere prevista una fascia a verde privato di protezione ambientale impiantata con alberi e arbusti di medio fusto la cui profondità e il tipo di essenza dovranno essere concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale. La suddetta area verrà attuata con permesso di costruire convenzionato ex art. 49, 5° comma L.R. n. 56/77. Le aree a servizi sono individuate cartograficamente solo a fini indicativi dimensionali, pertanto in sede di permesso di costruire convenzionato sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, purché non venga ridotta la quantità complessiva prevista, non vengano operate frammentazioni e sia garantita l'agevole accessibilità e fruibilità.

I due lotti di completamento contrassegnati con la seguente simbologia (▼) dovranno avere un solo accesso unitario rispetto alla viabilità pubblica provinciale.

L'indice fondiario 0,7 mc/mq relativo al lotto di completamento ubicato in loc. Manera contrassegnato con la seguente simbologia (■) si intende applicato al lordo della volumetria già esistente; sull'edificio esistente è ammessa la demolizione e ricostruzione anche con diverso assetto planivolumetrico.

Relativamente all'edificio in progetto nel lotto di completamento contrassegnato con la sigla C9 X devono essere osservati i seguenti parametri:

-altezza max rispetto al piano viabile della strada provinciale:mt.7,00(n°2 piani fuori terra);

-altezza max rispetto al piano del terreno naturale :mt.12,00, a fine intervento ed a sistemazione definitiva del terreno,la stessa non potrà comunque superare i limiti imposti dal piano regolatore per la zona (mt.8,00 e n° 2 piani fuori terra),mentre è consentito in deroga la realizzazione,lato a valle,di due ingressi carrai al piano seminterrato,paralleli tra loro,della larghezza totale scoperta complessiva di mt.8,50;

-i riporti di terreno sul piano naturale di campagna,anche realizzati con manufatti di sostegno fino ad un massimo di mt.1,00 di altezza,possono non rispettare la distanza dai confini di proprietà,per altezze comprese tra mt.1,00 e mt.3,00 deve essere rispettata la distanza di mt.3,00 dai confini,per altezze maggiori la distanza da rispettare è di mt.5,00.Sono ammesse distanze inferiori previo accordo scritto registrato e trascritto tra le parti;

-i manufatti di contenimento necessari per la sistemazione del fondo a valle dovranno essere realizzati con interventi di ingegneria naturalistica,escludendo muri e strutture in cemento armato o similari;

-il piano di campagna a valle dell'edificio potrà essere innalzato per una quota non superiore a mt.4,00.

Sono da rispettare i parametri descritti nelle relative tabelle di zona.

Art. 16 - Edifici rurali di interesse turistico

Il P.R.G.I. individua all'interno del territorio comunale edifici rurali di interesse turistico e quelli non più necessari alle esigenze delle aziende agricole e ne regola la loro utilizzazione secondo i seguenti criteri:

- 1 - Edifici rurali di interesse turistico: gli edifici rurali di interesse turistico sono individuati nella cartografia del P.R.G.I.. Per tali edifici sono consentiti interventi di restauro e ristrutturazione edilizia secondo quanto stabilito dagli artt. 35 e 36 delle presenti norme, oltre che gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e la trasformazione della loro destinazione d'uso in:
 - a) residenza civile
 - b) ristoranti tipici
 - c) servizi collegati ad attività sportive

E' inoltre consentito il recupero dei rustici con trasformazione degli stessi in residenza, permettendo l'eventuale abbattimento e ricostruzione della volumetria preesistente.

Sono altresì consentiti ampliamenti al volume residenziale utilizzando la volumetria degli edifici destinati a strutture tecniche al servizio della agricoltura, quando tali strutture si integrino nel complesso dell'edificio individuando una tipologia architettonica ben definita e caratterizzante l'edificio stesso.

Per gli edifici privi delle strutture tecniche definite nel comma precedente, è consentito un ampliamento in un'unica soluzione fino ad un massimo del 20% del volume residenziale per migliorarne le situazioni igieniche e distributive. In ogni caso, per qualsiasi tipo di intervento, la superficie coperta dell'edificio oggetto dell'ampliamento non dovrà superare il 50% della superficie complessiva del lotto ad esso asservito.

Le caratteristiche edificatorie dovranno comunque osservare le seguenti prescrizioni:

_ distanza dai confini	5,00 mt.
_ distanza tra i fabbricati latistanti	10,00 mt o a cortina
_ distante da strade vicinali	6,00 mt.
_ distanze da strade comunali o provinciali	20,00 mt.
_ distanze da strade statali	30,00 mt.
_ distanze da torrenti o fiumi non arginati	50,00 mt.
_ distanze da torrenti o fiumi arginati	12,50 mt.
_ distanza da rii o bealere	5,00 mt.

Art. 17 - Aree destinate ad impianti produttivi

Le aree destinate alla produzione e commercializzazione di beni e servizi riguardano le seguenti attività:

- artigianato;
- terziario commerciale: sono ammessi esercizi commerciali fino a mq 150 di superficie di vendita per il settore alimentare, extralimentare e misto, in tutte le aree di cui al presente capo (esercizi di vicinato di cui alla L.R. 28/99). Sono fatti salvi eventuali esercizi commerciali esistenti di maggiori dimensioni. Sono escluse le grandi strutture di vendita quali supermercati, ipermercati, grandi magazzini, discount, centri commerciali e simili;
- terziario direzionale;
- depositi.

In tutto il territorio comunale sono vietate le attività moleste, nocive e inquinanti. E' altresì vietato in tutto il territorio comunale l'insediamento di industrie insalubri di prima classe individuate nell'elenco di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie.

Ai fini della definizione degli interventi le aree produttive si suddividono in:

- esistenti confermate;
- di completamento.

All'interno della superficie utile produttiva è ammessa anche la residenza per il custode o il titolare nella misura max del 50% della superficie utile e con un massimo di mq. 200 per ogni attività produttiva.

Nel caso di insediamenti commerciali devono altresì essere osservate le specifiche dotazioni dell'art. 21 legge regionale n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Ove il P.R.G. non preveda specifiche localizzazioni di aree per servizi, o le preveda solo in parte, è ammessa a discrezione dell'Amministrazione Comunale, la monetizzazione delle stesse o della quota parte mancante, nella misura corrispondente alla percentuale fissata per la destinazione d'uso specifica confermata.

1) - Aree produttive esistenti confermate

Comprendono le aree occupate da impianti esistenti che si confermano nella loro localizzazione e nella loro attività.

In esse sono ammessi i seguenti interventi per concessione diretta:

- manutenzione, ristrutturazione e adeguamento tecnologico e funzionale;
- ampliamento della superficie coperta fino al raggiungimento di un rapporto di copertura massimo del 60% del lotto;

Gli interventi sono inoltre sottoposti alle seguenti prescrizioni:

- altezza massima ml. 10,00; altezze maggiori possono essere consentite limitatamente a particolari impianti tecnologici, purchè non eccedano il 20% della superficie coperta dell'insediamento; sono consentiti max n° 2 piani;
- in caso di ampliamento le aree di cessione per servizi pubblici sono fissate nella misura minima dell'80% della superficie utile ampliata per il terziario commerciale e direzionale di cui il 50% destinate a parcheggi di uso pubblico; per le attività industriali, artigianali e depositi la dotazione minima è stabilita

nella misura del 10% della superficie fondiaria; le aree di cessione potranno essere monetizzate secondo quanto previsto al precedente 6° comma;

- aree di sosta e parcheggi privati interni al lotto pari almeno a 1 mq. ogni 10 mc;
- distanze da confini, fabbricati, strade: come da art. 24

2) - Aree produttive di riordino e completamento

Comprendono aree in cui possono essere localizzati nuovi insediamenti o ampliamenti di quelli esistenti.

Gli interventi sono consentiti per concessione diretta nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: 60% del lotto;
- Altezza massima: ml. 10,00, altezze maggiori sono consentite limitatamente a particolari impianti tecnologici, purchè non eccedano il 20% della superficie coperta dell'insediamento; sono consentiti max n° 2 piani;
- distanze da confini, fabbricati, strade: come da art. 24
- aree di sosta e parcheggi privati interni ai lotti pari almeno a 1 mq. ogni 10 mc;
- aree di cessione per servizi pubblici: minimo 80% della superficie utile per il terziario commerciale e direzionale, di cui il 50% destinate a parcheggi di
- uso pubblico; minimo 10% della superficie fondiaria per le altre attività; le aree di cessione potranno essere monetizzate secondo quanto previsto al precedente 6° comma.

Limitatamente all' area produttiva di completamento contrassegnata con apposita simbologia (✚) lungo i lati che confinano con le aree a destinazione residenziale (PEC1,PEC2 e di completamento contrassegnato con la sigla C18) dovrà essere prevista una fascia a verde privato di protezione ambientale impiantata con alberi e arbusti di medio fusto la cui profondità e il tipo di essenza dovranno essere concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Il predetto lotto di completamento verrà attuato con permesso di costruire convenzionato ex art. 49, 5° comma L.R. n. 56/77. Le aree a servizi (viabilità pubblica) sono individuate cartograficamente solo a fini identificativi; sono ammesse modeste variazioni di ubicazione e di organizzazione purché risultino conformi con le previsioni viabilistiche di cui al predetto lotto residenziale edificabile di completamento (●) sottoposto a permesso di costruire convenzionato.

Le nuove costruzioni dovranno garantire l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- la struttura portante potrà essere realizzata con elementi prefabbricati mentre i muri di tamponamento dovranno essere realizzati in muratura intonacata colorati con tinte tenui da concordare preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale.
- Le coperture dovranno essere a due falde con tegole curve.
- Le aperture non potranno essere a nastro
- Non sono ammessi serramenti in alluminio anodizzato.

Art. 18 - Area per attrezzatura turistico- ricettiva (A.T.)

Il P.R.G. individua in Borgata Manera - Cascina Bonelli un'area da adibire ad attrezzatura turistica ad uso albergo.

Gli interventi sono finalizzati al recupero e all'ampliamento di un complesso originariamente agricolo - cascina di Langa - e verranno attuati mediante concessione convenzionata ai sensi del 5° comma dell'art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i..

L'ambito immediatamente circostante alla parte edificata, normato anche dal seguente art. 19, ricade in settori geologicamente inidonei alla utilizzazione urbanistica per cui, in attesa di future revisioni, i parametri e le previsioni di intervento che compaiono nel presente articolo, nel predetto art. 19 e nella connessa "tabella delle norme edilizie" (scheda 10) sono da intendersi applicabili limitatamente a quanto non risulti in contrasto con la classificazione di rischio rilevata. Nelle aree di classe IIIa non sono ammesse nuove costruzioni e devono essere evitati interventi di trasformazione del suolo che comportino sbancamenti e alterazioni delle condizioni di equilibrio del versante.

Gli interventi edilizi ammessi, su ogni singolo edificio del complesso, sono topograficamente definiti, e dovranno essere attuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) Rapporto massimo di copertura pari a 1/10;
- 2) Distanza minima dai confini mt. 5,00;
- 3) Altezza massima H. = 9,50 mt. con 2 piani fuori terra più un piano sottotetto; limitatamente alla parte in "ampliamento" e in "ricostruzione" (angolo sud-ovest) l'altezza massima non dovrà superare quella della costruzione esistente soggetta a ristrutturazione edilizia di tipo B ubicata a destra dell'accesso secondario (angolo sud-est). Sono consentiti max n° 2 piani fuori terra ancorché

- la quota di copertura risulti inferiore a quella massima ammessa sull'intera area (mt. 9.50);
- 4) S.U.L. = max 2.500 mq compresa la superficie utile esistente di cui 1.500 mq da destinare a camere e ristorante e 1.000 mq ad usi accessori;
 - 5) Dotazione minima di mq. 15 per posto letto da attrezzare a verde e parcheggi; tale dotazione non potrà risultare comunque inferiore alle quantità indicate dall'Art. 21 punto 1 lettera c) e d) della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.;
 - 6) Dotazione minima di mq. 2,50 per ogni posto a sedere per parcheggi; tale dotazione non potrà risultare comunque inferiore ai valori previsti dall'Art. 21 punto 1 lettera d) della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

Le aree per servizi sono individuate cartograficamente solo a fini indicativi dimensionali, pertanto in sede di concessione convenzionata sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, purchè non venga ridotta la quantità complessiva prevista, non vengano operate frammentazioni e sia garantita l'agevole accessibilità e fruibilità. In sede di convenzione verrà disciplinato l'uso pubblico del tratto di viabilità cartografato al servizio dell'area turistico-ricettiva anche in accordo con il Comune di Borgomale per la porzione di competenza.

Nella realizzazione dei sopracitati interventi, si dovrà porre particolare attenzione all'uso dei materiali e delle tipologie edilizie, che dovranno essere coerenti con quanto già esistente. Si fa particolare riferimento agli elementi archetipi dell'architettura locale quali: il portico coperto, il tetto a falde, le proporzioni delle bucatore, il ritmo dei pieni e dei vuoti, i camminamenti in pietra. I materiali costruttivi dovranno essere coerenti con quelli tradizionali: serramenti in legno, ringhiere in ferro, copertura in coppi.

La Variante Parziale n. 6 comprende:

- Ampliamento max mq 150

- Materiali: struttura portante in cemento armato e ferro
- Pennellature di tamponamento esterne in vetro con schermi metallici costituiti da elementi in TECU color bronzo
- Copertura in parte a falde, in parte piana senza passafuori in lastre di TECU color bronzo

Art. 19 - Aree a verde per giardini e parchi privati

Rappresentano le aree intercluse nelle zone urbanizzate o urbanizzande.

In esse sono ammessi interventi per il miglioramento del verde ornamentale privato, aree per sosta di autoveicoli privati, piccole attrezzature per il gioco bimbi, attrezzature sportive scoperte di uso privato quali piscina, campo da tennis, gioco bocce, ecc., intendendo che queste non possano superare la quota del 50% della superficie totale. Nella realizzazione dei predetti interventi dovranno essere evitate trasformazioni d'uso del suolo che comportino sbancamenti e alterazioni delle condizioni di equilibrio del versante.

Nell'area compresa nel Complesso Turistico Ricettivo "Cascina Bonelli" è consentita la realizzazione di una tettoia temporanea a carattere stagionale non superiore a mq 200.

Art. 19 bis: Area di tutela della Chiesa Madonna delle Langhe e del suo intorno

Sono aree di tutela e sono finalizzate alla conservazione e al mantenimento dell'ambiente naturale esistente.

Art. 20 - Aree destinate alle attività agricole

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

Sono inoltre compatibili con la funzione agricola le seguenti destinazioni: residenza civile permanente e saltuaria, residenza agrituristica, commercio al minuto di beni prodotti in azienda (max mq 100 di superficie lorda di pavimento) svolto dai soggetti di cui al 5° comma lettere a) e c), bar, ristoranti, pensioni ed attività terziarie al servizio del territorio rurale ed attività per il tempo libero e lo svago consistenti in piccole attività al servizio del territorio rurale che non comportino sostanziali modifiche allo stato naturale dei luoghi o richi amino un elevato numero di frequentatori.

Per tutte queste destinazioni d'uso non sono previste nuove costruzioni ma il ri uso di edifici rurali esistenti, non più utilizzati a fini agricoli e per i quali è ammessa la variazione di destinazione d'uso, con esclusione dei volumi agricoli specialistici (allevamenti, depositi) in quanto per tipologia o per ingombro non sono riconducibili ad usi residenziali.

Il rilascio della concessione edilizia relativo agli interventi di recupero di cui al 3° comma è subordinato alla stipula di un'atto di impegno del richiedente dal quale risulti che il Comune non è tenuto a fornire al fabbricato alcuna dotazione di opere di urbanizzazione e prestazione di servizi pubblici. Le opere di urbanizzazione necessarie verranno realizzate a cura e spese del concessionario e

il loro costo non potrà essere scomputato dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione che il richiedente dovrà corrispondere interamente al Comune.

Le concessioni per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle Leggi 9 Maggio 1975, n° 153 e 10 Maggio 1976, n° 352 e delle Leggi Regionali 12 Maggio 1975, n° 27 e 23 Agosto 1982, n° 18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12 Ottobre 1978, n° 63 e successive modificazioni e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo, nel rispetto, in particolare, delle disposizioni di cui alle lett. g), h) del secondo comma dell'Art. 25, L.R. 56/77 e successive modificazioni.

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

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

Le strutture tecniche aziendali:

- non possono superare mt. 8,50 di altezza, eccezion fatta per i silos e per le altre opere tecniche che richiedono - per la loro natura - maggiore altezza;
- devono, quando si tratti di stalle del tipo tradizionale e non intensivo o concimaie, rispettare le distanze previste al successivo art. 23bis;
- devono essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione, tenuto conto del regime dei venti e della ubicazione del nucleo abitativo eventualmente adiacente.

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

- il rapporto di copertura, riferito al lotto, non può essere superiore ad un terzo;
- la distanza minima dai confini è di 5,00;
- rispetto ai fabbricati esistenti la costruzione di strutture tecniche che non siano stalle, allevamenti o concimaie, è consentita in aderenza o a non meno di mt. 5,00.

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto o in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma art. 25 L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

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

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

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

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

La costruzione di fabbricati residenziali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa;
- l'avente titolo della concessione non deve poter disporre di altra abitazione idonea;
- l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privato; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
- il rapporto di copertura rispetto al lotto non sia superiore ad un terzo;
- l'altezza dell'edificio non superi i due piani (8,50 mt.) e disti dai confini di proprietà in misura non inferiore a mt. 5,00 e da altri edifici non meno di mt. 10,00;

- sono fatti salvi i seguenti indici di colture diverse stabiliti dall'art. 25 della legge regionale 5.12.1977 n° 56 e successive modificazioni ed integrazioni: da intendersi riferite alle colture in atto o in progetto:
- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq.;
- terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 per mq.;
- terreni a seminativi ed a prato: mc. 0,02 per mq.;
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc. 0,001 per mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti:

- ai fini del computo dei volumi edificabili è ammesso l'accorpamento di singole aree non contigue di una stessa azienda agricola;
- non sono computabili, ai fini del calcolo della superficie i terreni catastalmente classificati "incolti ed abbandonati";
- sono computabili i terreni non contigui formanti una unica azienda agricola, ancorchè siti in territorio dei Comuni confinanti e comunque non oltre i medesimi a condizione che l'edificio per residenze rurali non superi i 1.000 mc.; è ammesso l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune;
- qualora sia previsto il vincolo di terreni non contigui il rilascio della concessione è altresì subordinata al deposito di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, debitamente trascritta nei Registri Immobiliari, recante il vincolo sopraindicato e la costituzione di servitù "non aedificandi" sui terreni vincolati.

Qualora si tratti di cooperative o associazioni agricole comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile regolarmente costituite per l'allevamento di animali o per la trasformazione e conservazione di prodotti agricoli, è consentito realizzare anche l'alloggio di servizio-custodia; ad esso si applicano le limitazioni previste per le residenze rurali.

In tal caso l'edificio abitativo dovrà insistere sul tutto che comprende la struttura tecnica e non potrà superare 500 mc..

Gli interventi sulle costruzioni esistenti sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

- a) è sempre consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria; il restauro e risanamento conservativo;
- b) le strutture tecniche isolate o non congiunte con un nucleo originario abitativo devono mantenere la originaria destinazione d'uso a strutture tecniche di servizio;
- c) gli edifici originariamente abitativi possono essere restaurati o ristrutturati, esclusivamente dai soggetti di cui al secondo comma del presente articolo. Nella ristrutturazione dell'edificio abitativo potrà essere utilizzata anche la porzione di strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo con esclusione tassativa delle tettoie, quando queste ultime siano sostanzialmente incorporate nella parte abitativa e quando l'intervento sia tecnicamente indispensabile per ottenere quanto meno condizioni di abitabilità. Ogni intervento è subordinato al rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive della zona, valutate dalla Commissione Edilizia e da questa prescritte anche in relazione ai materiali da usare come prescritto all'art. 30bis;

d) per gli edifici esistenti sul territorio comunale nell'ambito della zona agricola ed adibiti ad uso abitativo per residenze non agricole, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- adeguamento igienico-sanitario e di altezza dei piani preesistenti, con sopraelevazioni non superiori a mt. 1,00, e con ampliamento non superiore per ogni unità abitativa al 20% del volume residenziale esistente;
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
- demolizione e ricostruzione.

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

- la nuova costruzione non potrà superare 25 mq. di superficie coperta e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali prescritti all'art. 30bis;
- l'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quelle dei fabbricati esistenti e circostanti, e comunque non potrà superare mt. 3,00 dal piano di campagna alla linea di gronda e mt. 4,00 al colmo;
- la distanza dell'edificio da pareti finestrate non dovrà essere minore di m. 10,00. I bassi fabbricati dovranno essere rispettare le distanze da pareti finestrate secondo le norme del Codice Civile, distare dai confini di proprietà non meno di mt. 1,50 oppure potranno essere collocati sul confine previo assenso scritto del proprietario o proprietari confinanti;
- sono tassativamente da escludersi strutture di elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, coperture) ad esclusione di eventuali orizzontamenti;

e) sugli edifici rurali abbandonati e non più necessari alle esigenze delle aziende stesse, sono ammessi interventi di cui alla lettera c), e ampliamenti non superiori al 20% della superficie residenziale esistente (25 mq. sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale) volti al recupero e riuso del patrimonio edilizio, anche con destinazione residenziale agrituristica di cui L.R. 31/85, previo rilascio di concessione edilizia anche a soggetti che non svolgono attività agricola a titolo principale; è comunque vietato ogni insediamento incompatibile con l'attività agricola e con i caratteri ambientali della zona.

Sul fabbricato contrassegnato sulle tavole di Piano (Tav. 12.1/V5 in scala 1:5 000 e Tav. 13.1/V5 in scala 1:2 000) con apposita simbologia () è ammesso l'ampliamento con apporto di cubatura una-tantum di max mc 300.

Sul fabbricato contrassegnato sulle tavole di Piano (Tav. 12.1/V5 in scala 1:5 000 e Tav. 13.1/V5 in scala 1:2 000) con apposita simbologia ( ) è ammesso l'ampliamento con apporto di cubatura una-tantum di max mc 180.

Sul fabbricato indicato in cartografia di Piano (Tav. 12.1/V6 in scala 1:5000) con la sigla PP2 si consente un incremento di volumetria una-tantum pari a mc 16.

Sul fabbricato indicato in cartografia di Piano (Tav. 13.1/V6 in scala 1:2000) con la sigla PP4 si consente un incremento di volumetria una-tantum pari a mc 400.

Art. 21 - Area agricola speciale (AS-AS1)

L'area AS è quella destinata al tempo libero e allo svago riservata alla sosta temporanea dei camper, in conformità al 2° e 3° comma dell'art. 20.

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Sono ammessi con concessione singola interventi riguardanti la sistemazione del suolo e la ristrutturazione delle opere di urbanizzazione esistenti (acquedotti, fognatura, energia elettrica).

L'area AS1 è quella destinata al tempo libero e allo svago riservata all'osservazione dei fattori storico-naturalistici-paesaggistici.

Non sono ammesse nuove costruzioni ma semplicemente l'arredo con panchine e tavoli.

Art. 22 - Allevamenti di bestiame

Gli allevamenti di bestiame si distinguono in:

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

Gli allevamenti aziendali sono quelli che a norma della vigente legislazione in materia di inquinamento presentano un carico di peso vivo/Ha inferiore ai 40 q.li.

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

- a) Bovini allevati in modo tradizionale, con produzione di letame:
 - distanza da zone residenziali mt. 100;
 - distanza da fabbricati di abitazione di terzi: mt. 100 riducibili a mt. 25,00 previo accordo scritto tra le parti;
 - distanza dall'abitazione del conduttore: mt. 10,00;
- b) Suini, ovini, avicunicoli:
 - distanza da zone residenziali mt. 150 per allevamenti di suini;
 - distanza da zone residenziali mt. 100 per allevamenti ovini e avicunicoli;
 - distanza da fabbricati di abitazione di terzi: mt. 50 riducibile a mt. 25,00 previo accordo scritto tra le parti;
 - distanza da fabbricati di abitazione del conduttore: mt. 10,00.

Lo smaltimento dei liquami luridi dovrà avvenire tramite fosso a tenuta stagna, di capacità adeguata al contenimento per giorni 30 dal carico dei liquami e gli stessi dovranno essere prelevati e sparsi sui terreni appartenenti all'azienda agricola del richiedente la concessione nelle ore e nei periodi determinati dal Sindaco con apposita ordinanza.

Gli allevamenti industriali sono quelli che a norma della vigente legislazione in materia di inquinamento presentano un carico di peso vivo/Ha superiore ai 40 q.li.

Gli allevamenti industriali sopra definiti non potranno essere autorizzati che su specifiche aree individuate mediante varianti al Piano approvato.

Art. 23 - Aree dei nuclei frazionali rurali

I nuclei frazionali rurali fanno parte della zona agricola ai fini della determinazione della gratuità dell'intervento.

La concessione edilizia è a titolo gratuito per i soggetti di cui all'art. 25 della legge 56/77 es.m.i., in tutti gli altri casi è a titolo oneroso;

Il P.R.G.I. ammette nella suddetta area oltre al mantenimento dell'attività agricola, le residenze extra agricole, piccole attività artigianali e le destinazioni di cui all'art. 20, 1° e 2° comma.

Nelle aree dei Nuclei rurali le distanze minime dei fabbricati dal filo stradale esistenti o di progetto sono:

- mt 6,00 per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00 e per la viabilità minore a fondo cieco;
- mt. 7,50 per strade di larghezza compresa tra i mt. 7,00 e mt. 15,00;
- mt. 10,00 per strade di larghezza superiore ai mt. 15,00;
- e' fatto salvo in ogni caso quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada e Relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione

Per il fabbricato appositamente contrassegnato sulla tavola di Piano n° 12.1/V2 (1:5000) è ammesso il recupero a fini produttivi (piccole attività artigianali) per una superficie non superiore a 200 mq.

Sul fabbricato indicato in cartografia di Piano (Tav. 13.1/V6 in scala 1:2000) con la sigla PP1 si consente il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali

della superficie utile lorda esistente pari a mq 112, per una volumetria complessiva di mc 336 (mq 112 x m 3,00) e l'intervento di demolizione totale.

Sul fabbricato indicato in cartografia di Piano (Tav. 12.1 in scala 1:5000 e Tav. 13.1/V6 in scala 1:2000) con la sigla PP3 si consente l'intervento di demolizione totale recuperando una volumetria pari a mc 400.

Art. 24 - Distanze da osservare

1) Distanza dalle strade pubbliche

Fuori dai Centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo codice della strada (D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modificazioni), nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, negli ampliamenti fronteggianti le strade, nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, le distanze dal confine stradale sono quelle fissate dal codice stradale sopra citato.

Nelle aree edificabili ed edificate all'esterno del Centro Storico e del Centro Abitato delimitato topograficamente sulle tavole di P.R.G.C., le distanze minime dei fabbricati dal confine stradale esistente o di progetto sono:

- ml. 6,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 e per la viabilità minore a fondo cieco;
- ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Gli ampliamenti di fabbricati esistenti nelle aree di cui al 2° comma possono essere realizzati in allineamento ai prospetti fronteggianti le strade pubbliche.

I muri di cinta nelle aree di cui al 2° comma devono essere costruiti ad una distanza minima di ml. 1,50 dal filo stradale esistente o di progetto.

All'interno del Centro Storico e Centro Abitato i fabbricati e i muri di cinta, possono essere costruiti a confine della strada pubblica; in sede di rilascio della concessione edilizia potranno essere prescritte distanze maggiori in funzione di un migliore allineamento o migliori condizioni di visibilità.

Distanze maggiori di quelle prescritte ai commi precedenti possono essere indicate topograficamente sulle tavole di Piano.

2) Limiti di distanza tra i fabbricati

All'esterno delle aree di Centro Storico negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 10,00; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Nelle aree di Centro Storico le distanze tra fabbricati sono regolate dall'art. 18.

3) Limiti di distanza dei fabbricati dai confini di proprietà

All'esterno delle aree del Centro Storico negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, la distanza minima del fabbricato dai confini è pari a metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5,00. Nel caso di sopraelevazioni finalizzate all'adeguamento dei piani esistenti fino ad un massimo di cm. 100, senza creazione ex novodi pareti finestrate è sufficiente una distanza di ml. 3,00.

E' ammessa l'edificazione a confine di proprietà se preesiste parete a confine non finestrata, se l'intervento è inserito in strumenti urbanistici esecutivi o in concessioni unitarie di più corpi di fabbrica, se si tratta di edifici completamente interrati, oppure se esiste assenso scritto da parte dei proprietari confinanti.

Nelle aree di Centro Storico le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà sono regolate dall'art. 13.

Art. 25 - Aree di rispetto

1) Rispetto alla viabilità

Le fasce di rispetto alla viabilità, relative a strade esistenti e in progetto, definiscono la distanza minima da osservarsi nella edificazione: in esse non è ammessa la costruzione di nuovi edifici e quelli esistenti se demoliti non possono essere ricostruiti.

Le dimensioni delle fasce di rispetto alla viabilità individuate topograficamente sulle tavole di P.R.G. hanno valore puramente indicativo, valendo le norme dell'art. 24.

Ogni costruzione e trasformazione del suolo all'interno di tali fasce deve rispettare le prescrizioni del Codice della Strada (D.L. 30.4.1992 n° 285 e s.m.i.; Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e s.m.i.).

Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; gli ampliamenti consentiti dalle norme di zona, dovranno avvenire in elevazione o sul lato opposto dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

In tali fasce di rispetto sono consentiti, fatto salvo il parere dell'autorità competente, impianti ed infrastrutture per il trasporto dell'energia elettrica, attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi, impianti per la distribuzione di carburante e per riparazione e lavaggio autoveicoli concessi a titolo precario, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazione e coltivazione agricole che non limitino la visibilità negli incroci, punti di vendita stagionali che non richiedano attrezzature permanenti e non limitino la circolazione e la visibilità.

L'apertura di passi carrabili sulle strade urbane è regolata secondo i disposti di cui all'art. 46 del D.P.R. 16.12.1992 n° 495 Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada ivi comprese le deroghe contenute nel comma 4° dello stesso articolo che recitano:

Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o dei portoni che delimitano gli accessi. E' consentito derogare l'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

L'apertura di passi carrabili in fregio alla strada provinciale è subordinata all'assenso preventivo dell'Ente proprietario.

Le concessioni ad edificare che comportino aperture di nuovi accessi su strade provinciali o statali possono essere rilasciate solo a seguito dell'autorizzazione all'apertura dei nuovi accessi rilasciata dall'Ente interessato.

Le fasce di rispetto alla viabilità sono preordinate all'esproprio per la realizzazione o il miglioramento funzionale delle infrastrutture.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamento può essere consentita la ricostruzione di uguale volume su area agricola adiacente purchè non in contrasto con la legge n° 1497/1939, l'art. 25 della L.R. 56/77, particolari prescrizioni di tipo geologico e non si tratti di aree di valore ambientale.

Il tracciato viario indicato sulle Tavole di Piano può subire variazioni senza che queste comportino Variante al P.R.G.I. in sede di progettazione esecutiva all'interno delle fasce di rispetto da questo indicate

Nelle fasce di rispetto è ammessa l'esecuzione di recinzioni con arretramento dal ciglio della strada veicolare non inferiore a mt. 1,50 e dai percorsi pedonali di mt. 0,50.

Le recinzioni devono essere "a giorno" realizzate con muretti in cls, pietra di Langa o mattoni a vecchi, di altezza massima di cm. 50 con sovrastante cancellata in ferro ad elementi verticali di semplice fattura e non devono superare l'altezza massima dal suolo di mt. 2,00. Sono vietate le recinzioni prefabbricate.

Limitatamente al Centro Storico e al Centro Abitato i muri di cinta possono essere in alternativa in muratura con materiali simili a quelli eventuali esistenti nelle vicinanze. Anche in questo caso l'altezza massima dal suolo non dovrà superare mt. 2,00.

All'interno del Centro Storico e del Centro Abitato i fabbricati e i muri di cinta possono essere costruiti a confine delle strade pubbliche e/o in allineamento a quelli esistenti; in sede di rilascio della concessione edilizia potranno essere prescritte distanze maggiori in funzione di un migliore allineamento o migliori condizioni di visibilità".

2) Rispetto Cimiteriale

L'area a vincolo cimiteriale è destinata alle attrezzature cimiteriali; non sono ammesse nuove costruzioni, né l'impianto di quelle esistenti; sono tuttavia consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione, senza aumento di volumetria.

Nell'area a vincolo cimiteriale è ammessa la localizzazione di parcheggi, colture arboree industriali e attrezzature verdi di interesse collettivo che non comportino l'elevazione di fabbricati fatta eccezione per chioschi per fiori, e piccole costruzioni tecniche, quali servizi igienici, per il pubblico, ecc., purchè costruiti per iniziativa comunale su terreni di proprietà comunale.

Le riduzioni oltre il limite di mt. 150 riportate in cartografia (Tav. 13.1/V6) sono entrate in vigore con il parere favorevole ottenuto a seguito dell'espletamento delle procedure di cui alla Circolare P.G.R. n° 16/URE del 9.12.1987.

3) Rispetto alle sorgenti e opere acquedottistiche

Il rispetto a pozzi, sorgenti e opere di captazione di acquedotti pubblici agisce per una fascia di ml. 200,00.

Tale estensione può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa, seguendo le prescritte procedure.

In tale area di rispetto è vietata l'edificazione e ogni utilizzazione del suolo che possa interferire con l'acquifero, in particolare le attività, destinazioni e insediamenti compresi nel 2° e 3° comma, art. 6 del D.P.R. 24.5.1988 n° 236.

4) Rispetto agli impianti di depurazione e alle discariche

Gli impianti pubblici di depurazione e le discariche di materiali inerti determinano una fascia di rispetto di ml. 100,00.

L'area deve essere piantumata secondo le indicazioni del Comune e non è consentita l'edificazione di nuovi volumi, se non quelli necessari agli impianti stessi.

- Rispetto alle condotte idriche principali e collettori fognari principali

Le nuove costruzioni dovranno rispettare una distanza minima di ml. 3,00 dall'asse delle condotte e dai collettori principali, ove questi non corrono entro le sedi viarie esistenti o previste.

6) Rispetto alle linee elettriche

La costruzione di manufatti e la piantumazione di alberi di alto fusto devono rispettare le distanze dai conduttori e funi di guardia delle linee elettriche fissate dal D.M. 21.3.1988 e D.P.C.M. 23.4.1992.

In particolare i nuovi fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati devono adottare le seguenti distanze, da qualunque conduttore e dalle parti in tensione di cabine e sottostazioni elettriche esistenti:

- a) linea a 132 KV: ≥ 15 mt.;
- b) linee a 220 KV: ≥ 18 mt.;
- c) linee a 380 KV: ≥ 28 mt.;
- d) per linee a tensione nominale compresa tra 132 e 280 KV la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopra indicate;
- e) per linee a tensione inferiore a 132 KV restano ferme le distanze previste dal decreto interministeriale 16.1.1991.

In tutto il territorio comunale non è consentito realizzare nuove linee elettriche aeree ma dovranno essere completamente interrate.

Dovranno altresì essere interrate le linee aeree esistenti in seguito ad interventi di loro rifacimento o ristrutturazione

Nei casi di cui ai due precedenti commi devono essere adottate le seguenti distanze:

mt. 3,00 per parte rispetto all'asse linea relativamente alla costruzione di manufatti;

mt. 6,00 parte rispetto all'asse linea relativamente alla piantumazione di alberi.

Inoltre le linee interessate non dovranno interessare le aree in dissesto risultanti nella carta geomorfologica A2 allegata al P.R.G.I.

7) Rispetto all'abitato

Sono considerate aree di tutela e sono finalizzate alla conservazione di zone marginali al tessuto edilizio edificato esistente e/o edificando.

In tali aree è di norma vietata la nuova edificazione ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente.

Art. 26 - Aree di vincolo idrogeologico e zone boscate

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico e nei boschi l'autorizzazione di cui all'art. 7 del R.D. 30 dicembre 1923, n° 3267 è concessa dal Presidente della Giunta Regionale.

Nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate:

- a) nelle aree di boschi ad alto fusto o di rimboschimento incluse nelle predette zone
- b) in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di valanghe o di alluvioni, o che comunque presentino carattere geomorfologico che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico può essere consentita, previa l'autorizzazione di cui al primo comma, l'apertura di strade che siano al servizio di attività agro-silvo-pastorali ed estrattive. Tali strade devono essere chiuse al traffico ordinario e avere dimensioni non eccedenti le esigenze di transito per i mezzi di servizio.

TITOLO IV

TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

Art. 27 - Norme di tutela ambientale e di rispetto estetico nelle aree di Centro Storico

Nelle aree individuate come Centro Storico sono prescritte le seguenti misure di salvaguarda estetico ambientale:

- a) dovranno essere tenuti presenti i materiali, i tipi di copertura ed i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio esistente; non sono ammesse strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, coperture);
- b) le facciate dovranno essere in semplice intonaco a meno di quelli storicamente faccia a vista, con tinteggiatura di qualità, tipo e colore prevalenti nell'ambito circostante e secondo la campionatura presentata all'Ufficio Tecnico Comunale e da questo approvata; sono vietati intonaci con tinte sintetiche graffiate a sbalzo;
- c) le zoccolature e le riquadrature delle aperture ai piani terreni dovranno essere dell'altezza e del tipo più frequente nell'ambito circostante;
- d) i cornicioni dovranno essere lineari, a sagoma tradizionale con gronde in vista in rame di forma curva;
- e) le coperture dovranno essere a semplice falde, con manti in coppo o similari con inclinazione media uguale a quella degli edifici esistenti e preesistenti, è vietato l'uso di tetti in lamiera, tegole canadesi, amianto cemento. In caso di rifacimento del tetto le falde potranno essere ricostruite in c.a. limitatamente alla parte compresa entro i muri perimetrali e la parte sporgente dal profilo esterno dell'edificio dovrà essere fornita di passafuori in legno o cornicione del

tipo già presente negli edifici circostanti. Sono ammesse aperture con infissi sul piano di falda, nonché la costruzione di abbaini nella misura di due per ogni falda, con dimensione massima dell'apertura di mq. 1,60 e arretrati di almeno ml. 2,00 dal filo esterno del cornicione. Eventuali vani tecnici dovranno essere contenuti entro il piano di falda;

- f) nei minimi ampliamenti previsti dal piano e nelle ristrutturazioni le aperture (sia in lunghezza che in altezza) dovranno essere confermate e distribuite secondo le dimensioni, le scansioni ed i rapporti mediamente corrispondenti a quelli degli edifici circostanti; non sono ammessi volumi a sbalzo che fuoriescano dalle facciate per ospitare vani tecnici, servizi igienici, etc.. Le aperture non potranno avere sviluppi orizzontali ad eccezione delle vetrine a piano terra e delle aperture tecniche non prospicienti aree pubbliche;
- g) la costruzione di nuovi balconi potrà essere concessa per gli edifici in cui è ammessa la ristrutturazione edilizia a seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia; dovranno avere dimensioni, sagoma e materiali tradizionali qualora siano aggettanti sulla pubblica via dovranno essere posti ad un'altezza da terra di ml. 4,50;
- h) è escluso l'impiego per i rivestimenti esterni, di materiali lucidi, colori forti, sono escluse tapparelle o veneziane, serramenti in alluminio, serrande avvolgibili, cornicioni in vista in cemento;
- i) dovranno essere conservati gli allineamenti in atto, salvo diverse prescrizioni del P.R.G.
- l) la sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi sul patrimonio edilizio;
- m) le aree libere a verde dovranno essere conservate, potenziate, con studio di dettaglio sia per le parti a prato o giardino e/o orto, sia per le parti alberate ed a cespugli; dovranno essere eliminate le tettoie, e le costruzioni precarie accessorie ritenute incompatibili con l'ambiente; dovranno essere contenuti i

processi di impermeabilizzazione che non dipendono da progetti di arredo urbano;

- n) dovranno essere conservati tutti gli elementi architettonici isolati, anche se non espressamente individuati nelle tavole di Piano; compatibilmente con le esigenze costruttive si dovranno altresì salvaguardare i pozzi esistenti;
- o) le insegne o scritte varie dovranno essere a luce bianca o gialla e saranno oggetto di autorizzazione specifica, riferita al contesto ambientale; dovranno essere conservati e ripristinati insegne, arredi o scritte di valore storico e documentario

Art. 28 - Norme di tutela ambientale e di rispetto estetico nelle aree residenziali a capacità insediativa esaurita, di completamento, nuovo impianto zona agricola, nuclei rurali ed aree produttive

Per tutti gli interventi edificatori (recupero del patrimonio edilizio esistente e nuove costruzioni) sono prescritte misure di salvaguardia estetico-ambientale:

- 1) la composizione del nuovo edificio dovrà essere caratterizzata da linee semplici e da volumi composti tra di loro in modo da non creare momenti di contrasto con l'ambiente circostante cercando di adeguarsi il più possibile alle tipologie esistenti, non sono consentite le costruzioni a schiera;
- 2) dovranno essere tenuti presenti i materiali ed i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio esistente; non sono ammesse strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, coperture), ad esclusione delle costruzioni di tipologia non tradizionale richiesti dagli usi produttivi, commerciali ed agricoli per le quali valgono le prescrizioni contenute al successivo punto 14);
- 3) è escluso l'impiego di materiali lucidi o di colori forti;
- 4) le facciate dovranno essere in pietra, oppure in intonaco semplice con tinteggiatura di qualità, tipo e colore secondo la campionatura presentata all'Ufficio Tecnico Comunale e da questo approvata; le campiture intonacate dovranno essere di colore uniforme e sono consentiti giochi di tono su sporti e rientranze. Sono proibite tutte le imitazioni di materiali come finti pannelli di legno o finte murature in pietra o finti mattoni a vista;
- 5) le zoccolature delle facciate potranno essere rivestite in pietra di forma regolare con giunti segnati od in cemento pettinato che dovrà avere il suo colore naturale;

- 6) i cornicioni dovranno essere lineari, potranno essere in cemento a vista o intonacati secondo le caratteristiche del punto 4). Gli sporti dei cornicioni dovranno avere su tutte le facciate la medesima dimensione;
- 7) le coperture dovranno essere a falda semplice, potranno essere a capanna semplice o a falde tra di loro composte. Sono vietati i tetti ad una falda ad esclusione dei bassi fabbricati. E' consentita la formazione di coperture speciali atte ad utilizzare "energie alternative" avendo cura di individuare le soluzioni tecniche che meglio rispondono alle caratteristiche della zona. Il manto di copertura dovrà essere in cotto (coppi o simili - marsigliesi); è vietato l'uso della lamiera e dell'amianto-cemento. E' ammesso un solo ordine di abbaini o di lucernari, di forma regolare che non dovranno occupare più di 1/10 della superficie del tetto. I camini dovranno essere di forma regolare, quadrata, rettangolare o circolari in muratura indicata come le facciate. Sono ammessi i comignoli prefabbricati purchè intonacati e tinteggiati;
- 8) i serramenti esterni dovranno essere di linea semplice in materiale che si intoni all'estetica dell'edificio; sono esclusi serramenti in alluminio anodizzato e serrande avvolgibili;
- 9) i balconi e le terrazze potranno avere parapetti pieni o ringhiere di linee semplici, possibilmente con aste verticali; le scale esterne potranno essere in legno o pietra, è consentito l'uso di solette in cls.;
- 10) i bassi fabbricati dovranno essere in pietra, legno o muratura intonacata, sono vietati i prefabbricati in lamiera o cls; dovranno avere le coperture a falde nei materiali previsti per gli edifici residenziali oppure a tetto piano con sovrastante giardino pensile;
- 11) la sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi edificatori. L'area destinata a percorsi e parcheggio a servizio dei singoli fabbricati dovrà essere convenientemente pavimentata anche solo con pietrisco su adeguato sottofondo o con elementi prefabbricati o pietra. Tutta la rimanente superficie libera dovrà essere sistemata a verde, a prato od a giardino

e dovranno essere previsti alberi in ragione di almeno uno ogni 50 mq. di superficie libera. Dovranno essere abbattute le tettoie e le costruzioni precarie incompatibili con l'ambiente. Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque comunque esse siano (di sgelo, piovane, luride, di lavaggio, etc.) affinché non defluiscano sulle strade pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti;

12) è fatto divieto di abbattere alberi a scopo edilizio prima di aver ottenuto la concessione e senza l'espresso parere favorevole del Comune. In ogni progetto edilizio dovranno essere indicati gli alberi esistenti nella proprietà prima di iniziare la costruzione specificando quelli da abbattersi per far luogo ai fabbricati e quelli da conservare; tale situazione dovrà pure risultare da fotografie;

13) l'illuminazione delle aree private e pubbliche, ad eccezione delle sedi principali di collegamento tra gli ambiti territoriali, dovrà essere realizzata con lampade a spargere o lampioni di bassa altezza. I muri di sostegno delle terre, sia nell'interno della proprietà sia lungo le sedi stradali, potranno essere eseguiti in calcestruzzo e rivestiti in pietra di Langa a faccia vista ovvero in pietra di Langa. Inoltre dovranno essere mascherati da arbusti ed alberi di medio fusto e curati in linea estetica in modo da evitare contrasti con l'ambiente circostante;

14) gli interventi edilizi attinenti a costruzioni di tipologia non tradizionale richiesti dagli usi produttivi, commerciali ed agricoli, quali capannoni per lavorazioni, stoccaggio prodotti, allevamento zootecnico, ecc., debbono in particolare rispettare i seguenti requisiti al fine di conseguire il migliore inserimento ambientale:

- posizione dell'edificio rispetto al terreno: sono da evitare modifiche sensibili dell'andamento naturale del terreno con formazione di rilevati e sbancamenti appariscenti; lo spianamento per far sede alla costruzione ed alle aree libere di stretta pertinenza (cortili, piazzali, etc.) deve essere raccordato al terreno

circostante il più naturalmente possibile con pendenze contenute e l'eventuale ausilio di cordoli o muretti da posizionarsi solo a monte ed all'interno rispetto all'area di intervento.

- posizione dell'edificio rispetto ai fabbricati già esistenti: gli ampliamenti e le nuove costruzioni, nel caso in cui sussistano edifici preesistenti, devono collocarsi in modo coerente alla tipologia di impianto esistente, privilegiando, a seconda dei casi, prolungamenti di manica, giustapposizioni, realizzazione di ulteriori bracci ed evitando corpi orientati occasionalmente e asimmetrici.
- esterno degli edifici: l'impiego di soluzioni planimetriche richieste dall'uso (in genere edifici a manica particolarmente profonda) e della prefabbricazione deve essere coniugata con la ricerca di aspetti formali che possano essere convenientemente inseribili nell'ambiente e con la tradizione costruttiva che localmente lo caratterizza.

A tal fine:

- le coperture debbono essere a doppia falda con pendenze simmetriche; in alternativa a manti di copertura tradizionali, nel caso in cui non possano essere impiegati per minore pendenza delle falde, è ammesso l'uso di lamiera preverniciata colore testa di moro; eventuali sbalzi delle falde, per la parte fuoriuscente dalle murature perimetrali deve essere realizzata con struttura lignea ed eventualmente, nei casi di edifici produttivi industriali o artigianali con struttura in metallo indipendente rispetto alla copertura; sono da evitarsi sporti realizzati con capriate prefabbricate o altri elementi prefabbricati della copertura.
- le murature anche quando realizzate con elementi prefabbricati devono risultare continue e non interrotte da elementi strutturali verticali in vista; dovranno inoltre essere eventualmente intonacate o rifinite in modo da poter essere tinteggiate con tonalità pastello definite di volta in volta in sede di rilascio degli atti comunali di assenso all'intervento.

- le aperture debbono contribuire ad una armonica composizione del disegno di facciata, essere di forma tendente al quadrato, evitando la tipologia a nastro a T o ad L rovesciata; possono essere riquadrate da semplice fascia di colore bianco.
- ambientamento e riduzione impatto: ove previsto o richiesto in sede di esame delle istanze ad edificare debbono essere realizzate barriere alberate a schermo visivo o filtro ecologico. In tal caso sono da evitare piantumazioni rettilinee allineate e spaziate regolarmente ma si dovrà provvedere con siepi, integrate da piantumazioni macchia visivamente compatta, utilizzando essenze locali.

Art. 29 - Tipi di intervento

I principali tipi di intervento per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali, riguardano le operazioni di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B;
- sostituzione edilizia
- demolizione totale o parziale;
- demolizione e ricostruzione;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuova edificazione su aree di completamento o di nuovo impianto.

I successivi articoli precisano le categorie di opere ammesse per ogni tipo di intervento; per quanto in essi non compreso si fa riferimento alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 5/SG/URB del 27 aprile 1984 relativa alla definizione dei tipi di intervento edilizi e urbanistici.

Qualora, nel corso dei lavori, in seguito ad eventi accidentali, il manufatto subisse crolli anche parziali, dovranno essere sospesi i lavori in attesa dei provvedimenti autorizzativi per la riedificazione della parte crollata.

La ricostruzione avverrà con la preesistente destinazione d'uso, volumetria, altezza, sagoma, superficie coperta, confrontanza e distanza dai confini.

Non costituiscono variante al P.R.G. le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non

conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il Piano Regolatore abbia espressamente escluso tale possibilità, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi.

Tali modificazioni sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare, ai sensi dell'art. 1, comma 8, della legge regionale 41/97.

Le tavole di progetto individuano topograficamente i tipi di intervento per tutti gli edifici del Centro Storico.

Art. 30 - Manutenzione ordinaria

La manutenzione ordinaria comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

L'intervento di manutenzione ordinaria è ammesso per tutti gli immobili, a meno delle superfetazioni e volumi precari.

In particolare le opere ammesse consistono in:

- pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi esterni, ringhiere, recinzioni, senza alterazione dei tipi di materiali e delle tinte esistenti;
- ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci, rivestimenti e pavimenti esterni;
- riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli, riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura;
- riparazione e sostituzione delle finiture interne agli alloggi;
- riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari; purchè tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
- per gli edifici produttivi sono ammessi la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, purchè non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

Art. 31 - Manutenzione straordinaria

La manutenzione straordinaria comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazione d'uso.

L'intervento di manutenzione straordinaria è ammesso per tutti gli immobili, a meno delle superfetazioni, dei volumi precari e degli edifici a demolizione parziale o totale.

In particolare le opere ammesse consistono in:

- rifacimento totale di intonaci e rivestimenti, del manto di copertura, di pavimentazioni esterne;
- tinteggiatura totale di facciate, sostituzione di infissi e ringhiere;
- consolidamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, rifacimento parziale di muri perimetrali degradati purchè ne sia mantenuto il posizionamento, non si alterino i prospetti e non si modifichino le aperture;
- modifiche interne agli alloggi che non malterino l'assetto distributivo e il numero delle unità immobiliari;
- installazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici;
- per gli edifici produttivi è ammessa l'installazione degli impianti tecnologici e degli impianti finalizzati all'igiene e sicurezza del lavoro, purchè non comportino aumento delle superfici utili, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Art. 32 - Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

1) Restauro conservativo

Il restauro conservativo è finalizzato alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale. Sono sottoposti a tale interventi gli immobili vincolati ai sensi della legge 1.6.1939 n° 1089 e legge 29.6.1939 n° 1497, nonché gli immobili individuati dal P.R.G. come beni di interesse storico-artistico.

In particolare le opere ammesse consistono in:

- eliminazione delle superfetazioni;
- restauro e ripristino delle finiture, delle fronti esterne ed interne, degli ambienti interni;
- ripristino delle parti alterate, consolidamento statico degli elementi strutturali, rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
- ricostruzione filologica di parti di edificio crollate;
- ripristino e valorizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali e delle parti comuni dell'edificio; ripristino dell'impianto distributivo originale;

- conservazione e ripristino degli spazi aperti quali porticati, corti, giardini, piazzali, chioschi;
- realizzazione e integrazione degli impianti igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici.

Gli interventi sopracitati devono essere realizzati con l'impiego di materiali e tecniche originarie, senza alterazioni planimetriche, di sagoma, dei prospetti, nè alterazioni delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Gli interventi di restauro conservativo sono sottoposti al provvedimento autorizzativo previsto dal comma 15, articolo 49 della legge regionale n° 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

2) Risanamento conservativo

Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

Questo tipo di intervento è previsto in particolare per gli edifici di interesse culturale-ambientale.

Le opere ammesse consistono in:

- ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, rifacimento di parti limitate di muri perimetrali qualora siano degradate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento;
- ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà; sono ammesse modifiche parziali che non alterino i caratteri originari;
- eliminazione delle superfetazioni;

- salvaguardia di elementi di pregio artistico quali cornicioni, portali, iscrizioni, affreschi, elementi lignei e in pietra;
- restauro e ripristino degli ambienti interni nel caso in cui siano presenti elementi di pregio;
- traslazione di solai di nessun valore per adeguamento delle altezze interne;
- inserimento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici.

Tutti gli interventi devono avvenire senza alterazione planimetrica e di sagoma, nè alterazioni degli orizzontamenti, delle quote di imposta e di colmo delle coperture. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio.

Art. 33 - 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 il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

1) Ristrutturazione edilizia di tipo A

Si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurino aumenti di superfici e volumi.

In particolare sono ammesse le seguenti opere:

- consolidamento e sostituzione degli elementi strutturali, rifacimento di parti limitate di muri perimetrali degradate purchè ne sia mantenuto il posizionamento;
- rifacimento di tamponamenti esterni e modifica delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti;
- modifiche dell'assetto distributivo interno, aggregazione e suddivisione di unità immobiliari;
- installazione di impianti tecnologici e igienico-sanitari.

Ulteriori specificazioni sono contenute negli articoli facenti riferimento alle varie zone di P.R.G..

2) Ristrutturazione edilizia di tipo B

Si riferisce ad interventi che possono configurare anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

Tale intervento si attua quando non è prevista la conservazione dell'impianto originario dell'edificio ed in particolare:

- sugli edifici le cui pessime condizioni statiche non consentano il mantenimento del volume originario;
- sugli edifici che hanno subito radicali trasformazioni in cui sono inseriti;
- sugli edifici con larghezza di manica insufficiente per l'utilizzo a fini residenziali;
- sui corpi secondari quali garage, depositi;
- sui volumi agricoli che non presentano valori ambientali, per i quali le norme del P.R.G.C. ammettono la trasformazione in volumi a destinazione residenziale;

sugli edifici di recente costruzione che non presentano caratteri architettonici di rilievo.

Art. 34 - Sostituzione edilizia

Interventi rivolti alla realizzazione di un nuovo, anche diverso organismo edilizio, in sostituzione di uno da demolire a parità della volumetria e dell'altezza preesistente. Sono fatti salvi gli ampliamenti e le sopraelevazioni consentite all'art. 13.

L'intervento è ammissibile con permesso di costruire diretto e nel rispetto delle prescrizioni di tutela ambientale e di rispetto estetico di cui all'art. 27.

Art. 35 - Demolizione totale o parziale

Sono interventi volti al miglioramento delle condizioni igieniche dei tessuti edilizi; al ripristino e alla valorizzazione dei caratteri storici, artistici, paesaggistici di singoli edifici, aree ed ambienti urbani e naturali; sono altresì preordinati alla formazione di sedi viarie, di spazi e opere pubbliche.

La demolizione non è ammessa sugli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/1939 e 1498/1939 e su quelli di valore storico, artistico, ambientale segnalati dal P.R.G..

La demolizione totale consiste nella rimozione di un volume, autonomo o collegato ad altri volumi, sino al piano del terreno con conseguente ripristino delle aree rese libere e delle parti di fabbricati adiacenti.

La demolizione parziale consiste nella diminuzione dell'altezza o del numero dei piani di volumi esistenti, con conseguente recupero funzionale della restante parte dell'edificio.

Art. 36 - 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 lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono attuati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 37 - NUOVA COSTRUZIONE

Sono interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai precedenti articoli. Sono comunque da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto 6;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 % del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

La nuova edificazione può essere di due tipi:

- di completamento, quella volta a realizzare nuovi volumi su aree libere, ad insufficiente utilizzazione fondiaria, o su aree che necessitano di completo rinnovo dei manufatti esistenti. Si attua con permesso di costruire diretto.
- di nuovo impianto, quella volta alla utilizzazione edificatoria di aree inedificate o prive in parte e del tutto di opere di urbanizzazione da disciplinare con appositi indici, parametri ed indicazioni tipologiche specifiche. Si attua con strumenti urbanistici esecutivi.

Rientrano tra gli interventi di nuova edificazione gli ampliamenti in pianta e le sopraelevazioni volte ad aumentare la volumetria in misura più rilevante rispetto alle trasformazioni ammesse dall'intervento di ristrutturazione edilizia.

I bassi fabbricati e le tettoie (altezza massima ml. 3,00), se consentiti dalle presenti norme, costituiscono ampliamento degli edifici esistenti ancorchè realizzati mediante un corpo di fabbrica separato e distaccato dall'edificio principale, purchè insistente sulla stessa superficie fondiaria; in tal caso il basso fabbricato deve costituire pertinenza dell'edificio principale e non deve comportare aggravio sulle opere di urbanizzazione.

Nel caso di esercizi pubblici ad attività di bar-ristoranti è ammessa la costruzione di pensiline, tettoie e dehors, aperti o chiusi con vetrate, nella misura massima di mq. 30 di superficie utile lorda, anche in deroga ai parametri di superficie utile e volume, purchè realizzati con strutture rimovibili e non in muratura. Tali strutture, se realizzate in deroga ai parametri di superficie utile e di volume, rivestono carattere temporaneo e dovranno essere rimosse su richiesta del Comune: la pratica edilizia di installazione dovrà esplicitare la disponibilità del proprietario alla rimozione senza richiesta di indennizzo.

Nelle aree edificabili a destinazione residenziale e produttiva (artigianale e depositi) sottoposte a S.U.E. a discrezione dell'Amministrazione Comunale è consentita la monetizzazione totale o parziale delle aree per attrezzature a servizi pubblici mentre deve essere reperita all'interno della perimetrazione dello strumento esecutivo la superficie a parcheggi pubblici nella misura minima di: 2,5 mq. per abitante per la residenza; 5% di S.T. per il produttivo. Per le aree edificabili a destinazione direzionale-commerciale non è consentita la monetizzazione e quindi dovrà essere verificato il rispetto dei disposti fissati dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

In alternativa nelle suddette aree edificabili residenziali e produttive (artigianali e depositi) possono essere cedute come aree per opere di urbanizzazione (comprese, solo in limitati casi, le aree a parcheggio pubblico dove la situazione morfologica è tale da rendere inevitabili notevoli opere di sistemazione del terreno) le aree in proprietà all'esterno della perimetrazione del S.U.E. purchè siano previste a servizi pubblici nel P.R.G. e ricadano nelle sue vicinanze.

L'eventuale individuazione topografica delle aree a servizi è vincolante per quanto riguarda la localizzazione. Per quanto riguarda la quantità di aree a servizi da cedere vale come minimo la misurazione in base agli standards indicati nelle tabelle di zona, mentre vale la quantità cartografata nelle tavole di P.R.G. se risulta maggiore.

Nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi sono da rispettare inoltre i parametri descritti nelle relative tabelle di zona.

Il fronte massimo nelle costruzioni a schiera non può superare i mt. 25,00; dovranno essere previsti dei passaggi trasversali tra i fronti destinati a verde di mt. 10,00 min. tra le due pareti.

Art. 38 - Ampliamento degli edifici esistenti

Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione degli edifici esistenti valgono le norme per le nuove costruzioni di cui all'art. 37.

Art. 39 - Edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni di zona

Sugli edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi i seguenti interventi:

- a) su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale - interventi di cui al punto a) del 20° comma dell'art. 20;
- b) su edifici prevalentemente destinati ad attività produttive esistenti in zona agricola - intervento di restauro, risanamento conservativo di ristrutturazione e di ampliamento non superiore al 50% della superficie di calpestio e comunque non superiore a 200 mq., semprechè la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà;
- c) su impianti ed attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadenti in aree a destinazione residenziale: - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In ogni caso gli impianti produttivi esistenti agricoli, industriali o artigianali in contrasto con le previsioni del P.R.G.I. dovranno nel tempo provvedere alla rilocalizzazione in aree destinate all'esercizio di tali attività, fatti salvi i disposti di cui all'art. 88 della legge 5.12.1977, n° 56.

Le modalità operative per il trasferimento e per il conseguente riuso degli immobili dismessi sono soggetti a convenzione a norma dell'art. 53 della L.R. 5.12.1977, n° 56.

Art. 40 - Bassi fabbricati

I bassi fabbricati al servizio delle costruzioni esistenti o assentite devono essere destinati ad autorimesse, ricovero attrezzi e simili o ad altre analoghe funzioni pertinenziali nel rispetto della destinazione d'uso stabilita dal Piano per le singole aree normative, nonché delle seguenti prescrizioni:

- a) non devono superare l'altezza, all'estradosso della copertura nel punto più alto (colmo), di mt. 2,70 dal piano di campagna esistente se posti a confine; negli altri casi (a mt. 5,00 dal confine) non devono superare l'altezza di mt. 3,00 alla gronda e pendenza delle falde non superiore al 40%;
- b) numero dei piani non superiore a uno anche se localizzati su terreno acclive;
- c) abbiano una superficie utile massima di mq 30,00
- d) potranno essere ubicati rispetto al fabbricato principale secondo le norme in materia contenute nel Codice Civile. Essi sono computati nella superficie coperta e non nel volume edificabile;
- e) Devono essere rispettate altresì le norme di tutela ambientale e di rispetto estetico contenute all'art. 28.
- f) devono rispettare le disposizioni relative agli allineamenti e ai distacchi delle strade previsti dalle presenti norme.
- g) Devono essere costruiti a mt. 10,00 da edifici circostanti in proprietà di terzi.
- h) Nel caso di costruzioni su terreni in pendenza sistemati a terrazzamenti con muri di sostegno, la distanza minima tra fabbricati di cui all'art. 24 punto 2)

può essere derogata se non vengono realizzate aperture verso il confine, la linea di gronda è ovunque inferiore al muro e l'altezza di colmo all'estradosso del solido emergente posto a valle non supera per più di mt. 1,00 il punto più basso coronamento del muro di sostegno posto a monte; la misura è effettuata limitatamente alla parte in cui i fabbricati si fronteggiano.

- i) Nel caso di costruzioni su terreni in pendenza sistemati a terrazzamenti con muri di sostegno, la distanza dai confini di cui all'art. 24 punto 3), per il solido emergente posto a valle del muro di confine, può essere ridotta fino a mt. 0,00 se l'altezza di colmo all'estradosso del solido stesso non supera per più di mt. 1,00 il punto più basso coronamento del muro di sostegno posto a monte; la misura è effettuata limitatamente alla parte in cui il solido e il muro si fronteggiano. Il fabbricato costruito a confine, a valle del muro, non esime l'edificazione a monte dello stesso dal rispetto delle distanze di cui al primo comma.

Art. 41 - Tipologie edilizie

- a) Edificio uni-bifamiliare - Edificio comprendente non più di una o due unità di alloggio
- b) Edificio plurifamiliare - Edificio composto da più di due unità alloggio, ciascuna con suo ingresso, ma disimpegnate tutte da una o più entrate principali, da scale e ascensori comuni
- c) Edificio a schiera - Edificio con non più di due unità alloggio sovrapposte, disposte in modo lineare (retta, curva, spezzata) composti di norma da non meno di quattro unità alloggio giustapposte; ogni unità alloggio ha accesso indipendente
- d) Edificio isolato - Edificio ben separato da quello più vicino, architettonicamente risolto su tutte le fronti.

Art. 42 - Decoro dell'ambiente edificato e pertinenze

In tutto il territorio comunale i proprietari e gli altri soggetti titolari di un diritto reale comportante l'uso dell'immobile e delle relative pertinenze sono obbligati a mantenere gli stessi nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente.

Pertanto tutti gli edifici e le relative pertinenze che non presentino le sufficienti condizioni di manutenzione, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, e di decoro, nonché presentino condizioni statiche inaccettabili per la pubblica incolumità, l'Autorità Comunale potrà imporre, entro un termine prestabilito, al proprietario o agli altri soggetti titolari di un diritto reale, l'esecuzione dei lavori che risultino indispensabili per l'eliminazione degli inconvenienti suindicati quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, realizzazione o completamento di muri di tamponamento, cornici, balconi, copertura, infissi, tinteggiatura, etc. con particolare riguardo all'esecuzione di tutte le opere necessarie a rendere l'immobile, sotto l'aspetto del decoro architettonico, compatibile con il tessuto urbanistico circostante disponendo, in caso di mancata volontaria esecuzione dei predetti lavori da parte del proprietario, la realizzazione d'ufficio di tali opere a spese di quest'ultimo e devono essere rimborsate al Comune entro 15 giorni dalla richiesta in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910 n° 639.

Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, dovranno essere convenientemente mantenute e recintate: è vietato procurare o consentire lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbandono di materiali o di rifiuti.

Ove le condizioni delle suddette aree siano degradate tanto da arrecare pregiudizio all'ambiente o alla sicurezza ed alla salute delle persone l'Autorità Comunale potrà imporre, entro un termine prestabilito, al proprietario o agli altri

soggetti titolari di un diritto reale, l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente disponendo, in caso di mancata volontaria esecuzione dei predetti lavori da parte del proprietario, la realizzazione d'ufficio di tali opere a spese di quest'ultimo e devono essere rimborsate al Comune entro 15 giorni dalla richiesta in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910 n° 639.

Art. 43 - Vincoli territoriali e di tutela alle zone d'acqua.

L'intero territorio comunale è soggetto a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n° 3267.

Gli interventi da eseguire nei terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici devono sottostare alle norme della legge regionale 9 agosto 1989, n° 45.

Ogni intervento edilizio e urbanistico su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalle possibilità edificatorie consentite dalle tavole di progetto e dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G., è sottoposto ai limiti e vincoli della “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica” e alle seguenti prescrizioni relative alle classi di idoneità d'uso.

Per gli edifici legalmente esistenti non individuati cartograficamente e riconosciuti come tali secondo la procedura di correzione di errori materiali prevista dall'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono ammessi gli interventi previsti nella classe in cui ricadono, fatte salve le eventuali limitazioni di carattere urbanistico dettate dalle norme di attuazione del P.R.G.

In caso di discordanza tra le Tavole 13.1 bis/V1 e A4 valgono le prescrizioni contenute nella Tavola 13.1 bis/V1 scala 1:2000.

CLASSE I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche.

In tali zone sono consentiti senza limitazione tutti gli interventi sia pubblici che privati, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988 n° 47.

CLASSE II

Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica.

In tali zone sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe. Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica, geomorfologica e geotecnica sviluppata in ottemperanza del D.M. 11-3-1988 n° 47, e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità, giacitura e stato di conservazione del substrato di fondazione: all'interno di essi ogni nuova opera d'arte impegnativa dovrà essere preceduta da adeguate verifiche di stabilità e fattibilità.

CLASSE III

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

La classe III si suddivide nelle classi IIIa - IIIb - IIIc, nelle quali, oltre alle prescrizioni generali della classe III, di seguito riportate valgono quelle particolari di ogni classe.

In allegato alla richiesta di concessione edilizia o al progetto esecutivo dovranno essere prodotti gli elaborati necessari a dimostrare la compatibilità dell'intervento con la situazione di rischio, esplicitati in una relazione geologica e una geotecnica, sviluppate secondo i criteri indicati al termine del presente articolo ("Relazione geologica per gli interventi nelle varie classi").

Prescrizioni generali relative alle tre classi:

Saranno consentiti interventi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, secondo quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Sono ammesse le pratiche colturali e forestali (ivi comprese le piste forestali) purchè realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto.

La realizzazione di nuove opere pubbliche di competenza degli organi statali, regionali o di altri enti territoriali, di quelle di interesse pubblico e gli interventi consentiti, di cui alle classi IIIa, IIIb, IIIc, nelle aree soggette a rischio per fenomeni di dissesto idraulico o geomorfologico è consentita solo se i progetti dimostrano, attraverso opportuna documentazione tecnica, la compatibilità dell'opera con le condizioni di dissesto e di instabilità presenti e l'assenza di effetti negativi indotti dall'opera stessa.

Gli interventi di carattere pubblico e infrastrutture interessanti la rete idrografica potranno essere realizzate a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possono aver luogo in alveo, costituendo significativo ostacolo al deflusso liquido e solido, che non limitino in modo sostanziale la capacità d'invaso. A tal fine i progetti dovranno essere corredati da uno studio di compatibilità idraulica.

Attività estrattive fuori alveo

Saranno consentite le attività estrattive e di cava eventualmente in atto e regolarmente autorizzate. I progetti relativi all'ampliamento e apertura di nuove

cave saranno consentiti purché corredati di uno studio di compatibilità idraulico, geologico, geotecnico e ambientale.

CLASSE IIIa

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia).

In tali aree sono consentiti gli interventi seguenti, semprechè ammessi dalle norme di zona e purché non aumentino il carico antropico:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti non altrimenti individuati in cartografia sono ammessi:
 - b1 - manutenzione ordinaria;
 - b2 - manutenzione straordinaria;
 - b3 - restauro e risanamento conservativo;
 - b4 - ristrutturazione edilizia di tipo A e ampliamento “una-tantum” del 20% del volume esistente, finalizzato agli adeguamenti igienico sanitari e/o volumi tecnici, escludendo ai piani terra (nelle zone allagate e allagabili indicate sulla tavola A3) la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità;
- c) in tali ambiti sono inoltre da evitare quelle pratiche agronomiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale (aratura profonda o “a ritocchino”).

CLASSE IIIb

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

Nuove opere o nuove costruzioni, semprechè ammesse dal P.R.G., saranno consentite solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto individuati dal Comune o dagli altri organismi sovracomunali competenti, e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Tali interventi di riassetto possono essere presentati e realizzati dai privati, purché sottoposti all'approvazione e al controllo sull'esecuzione da parte del Comune o degli altri organismi competenti.

Prima di autorizzare interventi edilizi che comportino l'aumento del carico antropico e/o insediativo, ad intervento di riassetto concluso e completo di collaudo e di certificato di regolare esecuzione, l'amministrazione comunale dovrà acquisire dai progettisti una certificazione che garantisca l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo le seguenti trasformazioni, semprechè ammesse dalle norme di zona, che non aumentino il carico antropico:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b1 - manutenzione ordinaria;
 - b2 - manutenzione straordinaria;
 - b3 - restauro e risanamento conservativo;

b4 - ristrutturazione edilizia e ampliamento “una-tantum” del 20% del volume esistente, per adeguamento igienico sanitario, volumi tecnici e manufatti pertinenziali.

c) in tali ambiti sono inoltre da evitare quelle pratiche agronomiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale (aratura profonda o “a ritocchino”).

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto dall’art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

CLASSE IIIc

Porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un’ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla legge 9 luglio 1908, n° 445.

In queste aree sono ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e di difesa del suolo. Sono da evitare quelle pratiche agronomiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale (aratura profonda o “a ritocchino”).

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto dall’art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i..

I Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere redatti tenendo conto delle necessità di intervento in tali aree.

ZONE D'ACQUA

Per i corsi d'acqua torrentizi e per quelli del reticolo idrografico minore, sono ammessi gli interventi propri della classe in cui sono inseriti secondo la seguente destinazione:

- aree inondabili a rischio elevato e alveo contenuto tra le sponde incise (ricomprese in classe III);
- aree inondabili a rischio medio-basso (ricomprese in classe II), da acque a bassa energia, con trasporto solido limitato o nullo e con assenza di fenomeni di erosione (comprendono le aree storicamente inondate e allagate in concomitanza dell'evento alluvionale del novembre 1994);
- reticolo idrografico minore: laddove non individuato cartograficamente nella Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, si conferma una fascia minima di 15 m non utilizzabile ai fini edificatori (fatto salvo vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77).

In ogni caso per tutti i corsi d'acqua esistenti sul territorio comunale, con la sola eccezione dei tratti ricadenti all'interno degli abitati esistenti perimetrati e difesi da adeguate opere di protezione, in aggiunta alle limitazioni imposte dalle classi di rischio visualizzate sulla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica", è comunque vietata ogni nuova edificazione per una fascia di rispetto di profondità pari a:

- a) mt. 15 per fiumi torrenti e canali nel territorio compreso nella Comunità Montana;

Tali fasce di rispetto sono misurate dal ciglio superiore dell'argine risultante da rilievo aggiornato alla data del progetto di intervento, o comunque nel caso di

abbandono dell'alveo dal limite del demanio, o in caso di canali privati dal limite della fascia direttamente asservita.

In tali fasce di rispetto sono ammesse le utilizzazioni di cui al 3° comma dello stesso art. 29 e quelle di cui all'art. 31 della L.R. 56/77.

Gli interventi relativi ai corsi d'acqua dovranno essere conformi ai seguenti principi:

- ⇒ La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolo minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso;
- ⇒ Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la lunghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;
- ⇒ Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari;
- ⇒ Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche dev'essere garantita la percorribilità possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

RELAZIONE GEOLOGICA PER GLI INTERVENTI NELLE VARIE CLASSI

Per quanto concerne gli interventi ricadenti nella classe I la documentazione dovrà essere predisposta in ottemperanza delle norme di legge vigenti ed in particolare del D.M. 11/03/88 n° 47.

Per gli interventi ricadenti nelle classi II e III, in allegato alla richiesta di concessione edilizia o del progetto esecutivo, dovranno essere prodotti gli elaborati relativi alla fattibilità dell'intervento in ottemperanza al D.M. 11/03/1988 n° 47 e in particolare dovranno ottemperare alle seguenti indicazioni:

- a) planimetria di dettaglio dell'area di intervento estesa ad un intorno significativo, in scala 1:500 o 1:1.000, con curve di livello;
- b) inquadramento geologico e geomorfologico, attraverso elaborati cartografici e descrittivi;
- c) indagini geotecniche che consentano di definire, attraverso la determinazione delle caratteristiche meccaniche dei terreni la scelta di adeguate tipologie di fondazione, tali indagini devono essere articolate come segue:
 - raccolta dei dati esistenti: copia degli stessi, cartografia con l'ubicazione dei punti d'indagine, precisazione della fonte di provenienza;
 - piano delle indagini che giustifichi le scelte delle metodologie e della distribuzione dei punti di indagine e attraverso il quale vengano motivatamente individuate le indagini da svolgere. Devono pertanto essere effettuate le indagini sufficienti a descrivere le caratteristiche meccaniche del volume di terreno interessato direttamente e indirettamente dalle opere a progetto;
 - elaborati originali relativi a prove in sito e in laboratorio, descrizione dei metodi d'indagine, cartografia con ubicazione dei punti di sondaggio, prelievi, prove, ecc.;
 - relazione illustrativa e conclusioni;

- d) evidenziazione degli elementi a carattere geologico, geomorfologico, geotecnico che possono condizionare la risposta sismica locale;
- e) per interventi su pendio, valutazioni e verifiche di stabilità, secondo quanto prescritto dal D.M. 11/03/88 n° 47;
- f) progetto di massima di eventuali interventi di bonifica, di sistemazione, di consolidamento, ecc.; stima dei tempi, dei costi e piano di realizzazione;
- g) per quanto riguarda gli interventi ricadenti lungo i corsi d'acqua dovranno essere considerate le caratteristiche idrologiche e idrauliche dell'asta fluviale o torrentizia, le strutture dovranno essere progettate tenendo conto della tendenza evolutiva del corso d'acqua.

Gli elaborati e le indagini devono essere firmati, ciascuno per le proprie competenze, da esperti in materia geologica, geotecnica e geotecnico - strutturale (interazione struttura - terreno).”

Art. 44 - Fonti alternative di energia

Regolamentazione per la mitigazione dell'impatto paesaggistico derivante dall'installazione di impianti per l'utilizzazione delle fonti energetiche alternative nel territorio comunale.

La presente regolamentazione stabilisce i criteri, le modalità ed i limiti all'installazione degli impianti solari termici e fotovoltaici, impianti che sfruttano l'energia eolica ed impianti geotermici, con finalità di coniugare l'esigenza ambientale di captazione di energie alternative derivanti da fonti rinnovabili con l'esigenza di conservazione dei valori paesaggistici del territorio locale.

La presente regolamentazione si applica a tutti gli impianti solari nel territorio comunale con installazione successiva alla sua entrata in vigore.

a) ISTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI SOLARI E FOTOVOLTAICI

In tutto il territorio comunale ove esistono insediamenti abitati, ivi compresi i nuclei rurali, le case sparse o isolate, gli impianti solari e fotovoltaici possono essere installati unicamente sulle falde dei tetti degli edifici e dovranno essere per quanto riguarda il Centro Storico "integrati" mentre nelle altre zone potranno anche essere " parzialmente integrati ". I serbatoi di accumulo inerenti tali impianti dovranno essere posizionati all'interno degli edifici.

Limitatamente al centro storico dovranno essere posizionati sulle falde dei tetti non visibili dalle pubbliche vie, piazze, nel verde pubblico o che prospettano sulle medesime.

In zona agricola, gli impianti solari e fotovoltaici " non integrati " sono autorizzabili in via straordinaria, previa motivazione tecnica della impossibilità di integrarli totalmente o parzialmente.

Nelle altre zone residenziali del centro abitato gli impianti possono essere installati oltre alle condizioni precedentemente descritte anche nel seguente modo:

- sulle falde dei tetti non visibili dalle pubbliche vie, piazze, aree a verde pubblico o che prospettano sulle medesime, possono essere anche appoggiati alla falda su un solo lato con staffaggio a tetto rialzato rispetto al piano di falda, purchè l'inclinazione del pannello non sia superiore a 40° rispetto al piano orizzontale e non emergano oltre la linea di colmo.

In zona agricola sono consentiti anche gli impianti “ a terra” nel rispetto delle seguenti prescrizioni :

- IMPIANTI FOTOVOLTAICI DI POTENZA SUPERIORE A 20KWp possono essere installati nelle zone classificate “Agricole” nel vigente P.R.G.C. con esclusione delle seguenti aree:

- 1) Classe 1[^], 2[^] di capacità d'uso dei suoli cui appartiene l'area oggetto di intervento
- 2) Aree boscate (art. 142 D. lgs 42/2004)
- 3) Beni culturali secondo l'art. 10 del D. lgs. 42/2004 con relativa fascia di rispetto di 100 mt
- 4) Aree comprese nelle classi di rischio geomorfologico III – IIIA – IIIC individuate sulle tavole di Piano
- 5) Sui crinali delle colline o comunque sui punti panoramici e/o di interesse e rilevanza turistica, storica, ambientale e culturale
- 6) Aree situate a meno di 200 mt dal “Concentrico” come perimetrato sulla Tavola 13.1/V6 e dai “Nuclei Rurali”

- IMPIANTI FOTOVOLTAICI DI POTENZA INFERIORE A 20KW_p possono essere installati nelle zone Agricole con esclusione delle seguenti aree:
 - Nelle aree di cui ai precedenti punti 1-2-3-4-5

b) ISTALLAZIONE DI IMPIANTI EOLICI

Gli impianti eolici sono consentiti su tutto il territorio comunale fino ad un'altezza massima di metri 8.50 misurati dal livello del terreno esistente e non sottoposto a modifiche di quota, la realizzazione degli impianti eolici è vietata su una fascia di rispetto della larghezza di metri 200 con centro formato dal punto con quota più elevata delle sommità collinari e dei crinali esistenti, ciò al fine di evitare la realizzazione di impianti in sommità che deturpano l'andamento naturale delle visuali panoramiche lungo i crinali, al disopra anche delle quote limiti di edificazione già sancite dal piano regolatore vigente.

Tutti i componenti dell'impianto eolico debbono essere architettonicamente inglobati nelle aree pertinenziali dei fabbricati esistenti od in quelli di nuova progettazione od inseriti entro ampliamenti in occasione di ristrutturazioni, evitando di norma soluzioni isolate, debbono essere connessi strettamente all'abitazione civile ed alle esigenze della stessa, sia come dimensionamento che come utilizzo, l'utilizzo può essere di norma familiare o al massimo bifamiliare, escludendo possibilmente impianti plurifamiliari o di zona, gli stessi potranno essere valutati in forma pubblica o associazionistica nei limiti consentiti.

c) IMPIANTI GEOTERMICI

Sono in genere consentiti su tutto il territorio comunale, previa presentazione di apposita relazione geologica e progetto di intervento, ciò al fine di evitare la realizzazione di impianti in zone geologicamente compromesse o non compatibili, tutti i componenti dell'impianto geotermico debbono essere architettonicamente inglobati nelle sagome dei fabbricati esistenti od in quelli di nuova progettazione od inseriti entro ampliamenti in occasione di ristrutturazioni, evitando soluzioni

isolate, debbono essere connessi strettamente all'abitazione civile ed alle esigenze della stessa, sia come dimensionamento che come utilizzo, l'utilizzo può essere di norma familiare o al massimo bifamiliare, escludendo possibilmente impianti plurifamiliari o di zona, gli stessi potranno essere valutati in forma pubblica o associazionistica nei limiti consentiti.

CATASTINO

Art. 21 - Punto 3

COMUNE DI BENEVELLO

FOGLIO	1	Part.	320
“	1	“	78-80-81-90
...“	2	“	31
...“	3	“	98-99-102-103-104
...“	4	“	203-271b
...“	5	“	188-190-191
...“	5	“	112
...“	6	“	134
...“	6	“	256-258
...“	6	“	192-416-89-349
...“	6	“	

Appendice alle Norme di Attuazione

INTEGRAZIONE ARTICOLATO N.T.A. CON I CONTENUTI DEGLI INDIRIZZI E DEI CRITERI DI CUI ALL'ARTICOLO 3 DELLA LR 28/99 COSÌ COME APPROVATI NELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 24 MARZO 2006 N. 59-10831

Articolo 1 – Riconoscimento delle zone di insediamento e riferimenti grafici

Ai sensi e per effetti del D.lgs 114/98, della LR 28/99 e della DCR si riconoscono i seguenti addensamenti e localizzazioni come perimetrare nella tavola di piano, in scala 1:2.000, allegata:

Addensamento o localizzazione	Descrizione	Note
A1	Centro storico urbano	Delimitazione conforme a quella di SU
L1	Area residenziale a capacità esaurita	Delimitazione conforme a quella di SU

Articolo 2 – Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR, si definisce come vincolante – fatta salva ogni successiva modifica – la seguente tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo:

Tipologie delle strutture distributive	Superficie di vendita (mq)	addensamenti		localizzazioni	
		A1		L1	
VICINATO	fino a 150	Si		Si	
Medie strutture di vendita M-SAM1	151 - 250	Si		Si	
M – SAM2	251 - 900	Si		Si	
M - SAM3	901 - 1.500	No		Si	
M – SE1	151 - 400	Si		Si	
M – SE2	401 - 900	Si		Si	
M – SE3	901 - 1.500	No		Si	
Medi Centri commerciali M – CC	151 - 1.500	Si		Si	
Grandi strutture di vendita G –SM1	1.501 - 4.500	No		Si (1)	
G – SM2	4.501 - 7.500	No		No	
G – SM3	7.501 - 12.000	No		No	
G – SM4	> 12.000	No		No	
G – SE1	1.501 - 3.500	No		No	
G – SE2	3.501-4.500	No		No	
G – SE3	4.501-6.000	No		No	
G – SE4	> 6.000	No		No	
Grandi Centri commerciali G – CC1	fino a 6.000	No		Si (2)	
G – CC2	6.000 - 12.000	No		No	

(1) Solo fino a mq 1.800

(2) Solo fino a mq 3.000

Articolo 3 – Aree da destinare a parcheggio pubblico e privato funzionali agli impianti commerciali e aree per carico e scarico.

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR si conferma che le aree da destinare a parcheggio pubblico e privato funzionali agli impianti commerciali nell'ambito di ciascuna zona di insediamento commerciale – come riconosciute all'articolo 1 del presente articolato e perimetrale nell'allegata tavola di PRG – sono individuate e normate secondo quanto disposto dall'art.21 della LR 56/77 e dall'art.25 della DCR.

L'attivazione di medie e grandi strutture di vendita è subordinata alla disponibilità di aree adeguate al carico e scarico merci. Nell'addensamento A1 il carico e lo scarico merci, sempre per medie strutture di vendita, potrà essere ospitato su aree di pubblico demanio previa opportuna convenzione.

Laddove nell'Addensamento A1 per l'attivazione di una media struttura il proponente non disponga in tutto o in parte dello standard di cui all'art. 21 della LR 56/77 e/o dell'art. 25 della DCR lo stesso potrà, in sede convenzionale, essere monetizzato, nel rispetto delle normative vigenti.

Articolo 4 – Limiti d'insediamento commerciale relativi a beni culturali e ambientali

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR articolo 23, per quanto attiene ai limiti d'insediamento commerciale relativi a beni culturali e ambientali già individuati/ individuabili sul territorio comunale, si rimanda alle norme contenute nel SU.

Articolo 5 – Limiti a cui sottoporre il commercio nei centri storici e negli ambiti di interesse artistico e naturale

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR articolo 23, per quanto attiene i limiti cui sottoporre il commercio nei centri storici e negli ambiti di interesse artistico e naturale, limiti già individuati sul territorio comunale, si rimanda alle norme contenute nel SU, con particolare riguardo alle prescrizioni afferenti i beni artistici.

Articolo 6 – Destinazioni d'uso

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR articolo 24 l'individuazione della destinazione d'uso commerciale è definita, in base agli addensamenti e localizzazioni individuate nel rispetto di quanto disposto dal SU vigente.

Articolo 7 – Tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR, si definisce come vincolante e non derogabile – fatta salva ogni successiva modifica – la seguente tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio:

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO			
Tipologie delle strutture distributive	Superficie di vendita (mq)		Metodo di calcolo del numero di posti a parcheggio (N)
Medie strutture di vendita M – SAM2	401 - 900		N = 35 + 0,05 (S – 400)
M – SAM3	901 – 1.800		N = 60 + 0,10 (S – 900)
M – SAM4	1.801 – 2.500		N = 140 + 0,15 (S – 1.800)
M – SE3	901 – 1.800		N = 0,045 x S
M – SE4	1.801 – 2.500		
Medi Centri commerciali M – CC	251 – 2.500		NCC = N + N’ (vedi note regionali)
Grandi strutture di vendita G – SM1	2.501 - 4.500		N = 245 + 0,20 (S – 2.500)
G – SM2	oltre 4.500		N = 645 + 0,25 (S – 4500)
G – SM3			
G – SM4			
G – SE1	da 2.501 a oltre 6.000		N = 40 + 0,08 (S – 900)
G – SE2			
G – SE3			
G – SE4			
Grandi Centri commerciali G – CC1	fino a 12.000		NCC = N + N’ (vedi note regionali)
G – CC2			
G – CC3	Fino a 18.000		NCC = (N+N’) (vedi note regionali)
G – CC4	Oltre 18.000		NCC = (N+N’)*1,5(vedi note regionali)
Coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio mq. 26, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna mq. 28, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture			

Lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio è determinato nella misura del 50 % del fabbisogno di posti a parcheggio. In merito alle modalità di calcolo e computazione si rinvia all'art. 25 della DCR.

Articolo 8 – Aree di sosta

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR articolo 26, a parziale integrazione di quanto previsto dal vigente regolamento di polizia locale, si disciplina l'orario di carico e scarico delle merci, nell'addensamento A1, secondo il seguente orario:

Addensamento/ Localizzazione Urbana	Via	Orario di carico e scarico
A1	Centro storico urbano	6.30 – 24.00
L1	Area residenziale a capacità esaurita	6.30 – 24.00

Articolo 9 – Verifiche di impatto ambientale e sulle viabilità

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR , per quanto attiene alle verifiche di impatto ambientale e sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative, sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinata; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica a aggiunta di settore merceologico) con superficie di vendita superiore a mq 1.800.

Articolo 10 – Correlazione tra autorizzazioni commerciali e permessi di costruire.

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR , per quanto attiene il rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni commerciali si rimanda a quanto previsto all'articolo 28 della DCR.

Articolo 11 – Esercizi di vicinato.

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di vendita sino ai 150 mq. degli esercizi di vicinato avviene secondo le modalità indicate dall'art. 7 della D.Lgs n. 114/98, attraverso la compilazione della modellistica di cui all'allegato C alla DGR n. 43-29533 dell'1/03/2000, integrata con DGR n.80-29886 del 10/4/2000.

Nel rispetto di quanto disposto dall'art. 5 del D.Lgs. 114/98 e dall'art. 24 della DCR gli esercizi di vicinato (sino a 150 mq. di vendita) possono essere attivati in tutto il territorio comunale con destinazione urbanistica non agricola, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni normative igienico sanitarie e quant'altro normato in materia urbanistico edilizia.

Articolo 12 – Procedura per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita.

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di vendita delle medie strutture di vendita sino ai 1500 mq. avviene secondo le modalità indicate nei paragrafi seguenti, nel rispetto della compatibilità territoriale dello sviluppo definita dall'art.2 precedente. Tale definizione prevede che in ottemperanza a quanto disposto dalla LR e dalla DCR le medie strutture di

vendita siano insediabili, a livello territoriale, solo ed unicamente negli addensamenti e nelle localizzazioni individuate nel presente piano di adeguamento.

L'istanza di autorizzazione per le medie strutture di vendita deve essere presentata al Comune, utilizzando la modulistica di cui all'allegato C alla DGR n. 43-29533 dell'1/03/2000, integrata con DGR n.80-29886 del 10/4/2000.

Per la compilazione della modulistica si fa presente che la dichiarazione del rispetto, relativamente al locale, dei regolamenti locali, di polizia urbana, annonaria, igienico-sanitaria e dei regolamenti edilizi, va inteso nel senso di rispetto da accertare al momento dell'attivazione dell'esercizio e non all'atto di presentazione della domanda.

Nell'istanza dovranno essere dichiarati, a pena di inammissibilità:

il settore o i settori merceologici;

il possesso dei requisiti professionali in caso di richiesta di autorizzazione per il settore merceologico alimentare, ai sensi dell'art. 5 del decreto legislativo n. 114/1998;

l'ubicazione dell'esercizio;

la superficie di vendita dell'esercizio;

l'assenza delle condizioni ostative all'esercizio dell'attività commerciale previste dall'art. 5, comma 2 del decreto legislativo n. 114 del 1998.

In caso di società, il possesso di uno dei requisiti di cui al comma 4, lettera b) è richiesto con riferimento al legale rappresentante o ad altra persona preposta specificamente all'attività commerciale.

L'istanza di autorizzazione deve essere sottoscritta dal richiedente, a pena di nullità; la sottoscrizione non è soggetta ad autenticazione ove sia apposta in presenza del dipendente addetto, ovvero nel caso in cui l'istanza sia presentata unitamente a copia fotostatica, anche non autenticata, del documento di identità del sottoscrittore.

All'istanza di autorizzazione deve essere allegata la documentazione

comprovante la conformità dell'intervento al presente piano di adeguamento. Stante il disposto dell'art. 26 comma 6 e seguenti della L.R. 56/77, la domanda va altresì corredata dalla documentazione necessaria per ottenere il rilascio della concessione edilizia.

Il Responsabile del procedimento, ricevuta l'istanza:

- effettua la verifica della stessa e, nel caso di incompletezza o irregolarità richiede all'interessato, entro 10 giorni dal ricevimento, le necessarie integrazioni, interrompendo i termini del procedimento;
- effettua la verifica della sussistenza dei requisiti essenziali e dei presupposti necessari per svolgere l'attività, nonché dalla sottoscrizione; qualora rilevi l'insussistenza di uno dei requisiti essenziali, dichiara l'inammissibilità della domanda e ne dispone l'archiviazione;
- esamina, accertandone la completezza, la documentazione allegata alla domanda e, qualora rilevi l'incompletezza o l'irregolarità della documentazione pervenuta, richiede all'interessato la necessaria documentazione integrativa che dovrà pervenire entro il termine dei 30 gg. successivi, pena l'eventuale improcedibilità della domanda, se e in quanto gli elementi integrativi mancanti siano tali da non consentire la valutazione dell'intervento rispetto al presente piano di adeguamento;
- provvede all'acquisizione dei pareri, intese o assensi necessari all'espletamento delle verifiche di compatibilità, trasmettendo, a ciascuno degli uffici comunali competenti, la documentazione relativa ai vari aspetti (urbanistica, trasporti, commercio, etc); ai fini della necessaria correlazione dei procedimenti di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione commerciale per la contestualità del rilascio dei suddetti atti, nonché per il rispetto dei tempi prescritti per il rilascio delle autorizzazioni, viene indetta apposita conferenza dei servizi ai sensi della legge 241/90 e 127/97; la data della conferenza è fissata nella stessa nota di acquisizione parere;

- provvede a tutti i necessari adempimenti istruttori, atti a verificare la conformità dell'istanza al presente piano di adeguamento;
- terminata la fase istruttoria, rilascia l'autorizzazione o comunica, entro il termine tassativo di 90 giorni dalla data di ricevimento della domanda, il provvedimento di diniego.

Ai sensi del disposto dell'art. 26 commi 6 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i., il rilascio dell'autorizzazione commerciale e del permesso di costruire avverrà contestualmente nel caso di interventi con superficie lorda di calpestio non superiore a 4.000 mq. e superficie di vendita non superiore a mq.1.500; negli altri casi il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione urbanistica secondo le disposizioni di cui al precitato art. 26.

COMUNE DI:

- BENEVELLO
- BORGOMALE
- BOSIA
- CASTINO

SCHEDA 1

COMUNE DI BENEVELLO

TABELLA DELLE NORME EDILIZIE

AREA	CENTRO STORICO
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE - SPAZI PUBBLICI
VINCOLI	PERMESSO DI COSTRUIRE DIRETTO - PIANI DI RECUPERO

S.F./S.T.	SUPERFICIE EDIFICABILE	mq -----
I.T.	INDICE DI FABBRICAB.' TERRITORIALE	mc/mq esistente *
I.F.	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	mc/mq esistente *
U.T.	INDICE DI UTILIZZ. TERRITORIALE	mq/mq esistente *
U.F.	INDICE DI UTILIZZ. FONDIARIA	mq/mq esistente *
H.	ALTEZZA MASSIMA	m. esistente *
R.C.	RAPPORTO DI COPERTURA	esistente *
D	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m. esistente **
D.F.	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m. esistente **
D.S.	DISTANZA MINIMA DAI CIGLI STRADALI	m. esistente **

TIPOLOGIE EDILIZIE AMMESSE	isolate o a schiera
----------------------------	---------------------

INTERVENTI AMMESSI	vedi NTA art. 12, 13, 24, 25, 27, 29
--------------------	---

* = salvo gli ampliamenti e sopraelevazioni consentite all'art. 13

** = salvo diverse prescrizioni contenute agli artt. 13 e 24

COMUNE DI:

- BENEVELLO
- BORGOMALE
- BOSIA
- CASTINO

SCHEDA 2

COMUNE DI BENEVELLO

TABELLA DELLE NORME EDILIZIE

AREA	CENTRO ABITATO
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
VINCOLI	PERMESSO DI COSTRUIRE DIRETTO

S.F./S.T.	SUPERFICIE EDIFICABILE	mq ----
I.T.	INDICE DI FABBRICAB.' TERRITORIALE	mc/mq esistente *
I.F.	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	mc/mq esistente *
U.T.	INDICE DI UTILIZZ. TERRITORIALE	mq/mq esistente *
U.F.	INDICE DI UTILIZZ. FONDIARIA	mq/mq esistente *
H.	ALTEZZA MASSIMA	m. esistente *
R.C.	RAPPORTO DI COPERTURA	esistente *
D	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m. esistente **
D.F.	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m. esistente **
D.S.	DISTANZA MINIMA DAI CIGLI STRADALI	m. esistente **

TIPOLOGIE EDILIZIE AMMESSE	isolate o a schiera
----------------------------	---------------------

INTERVENTI AMMESSI	vedi NTA art. 12, 14, 24, 25, 28, 43
--------------------	---

* = salvo gli ampliamenti e sopraelevazioni consentite all'art. 14

** = salvo diverse prescrizioni contenute agli artt. 14 e 24

P.R.G.I.

COMUNE DI:

- BENEVELLO
- BORGOMALE
- BOSIA
- CASTINO

VARIANTE N°6

SCHEDA 3

COMUNE DI BENEVELLO

TABELLA DELLE NORME EDILIZIE

AREA	DI COMPLETAMENTO (C)
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
VINCOLI	PERMESSO DI COSTRUIRE DIRETTO

	Superficie Fondiaria S.F. (mq)	Indice fondiario If (mc/mq)	Indice di utilizzazione fondiaria Uf (mq/mq)	Volume max V (mc)	Altezza massima H mt.	Rapporto di copertura R.C.	Distanza minima dai confini D (mt)	Distanza minima dai fabbricati D.F. (mt)	Distanza minima dai cigli stradali D.S. (mt)
C1	1.466	0.5	0.167	733	8 (2 piani F.T.)	40%	5,00	10,00	6,00
C2	1.366	0.617	0.167	843	8 (2 piani F.T.)	40%	5,00	10,00	6,00
C3	1.400	0.543	0.167	760	8 (2 piani F.T.)	40%	5,00	10,00	6,00
C4	1.358	0.5	0.167	679	8 (2 piani F.T.)	40%	5,00	10,00	6,00
C5	1.438	0.5	0.167	719	8 (2 piani F.T.)	40%	5,00	10,00	6,00
C6	1.682	0.5	0.167	841	8 (2 piani F.T.)	40%	5,00	10,00	6,00
C7	1.878	1.0	0.333	1.878	8 (2 piani F.T.)	40%	5,00	10,00	6,00
C8	1.770	0.5	0.167	885	8 (2 piani F.T.)	40%	5,00	10,00	6,00
C9x	1.300	0.5	0.167	650	x	40%	5,00	10,00	6,00

C10	700	1.2	0.400	840	8 (2 piani F.T.)	40%	5,00	10,00	6,00
C11	1.719	1.2	0.400	2.063	8 (2 piani F.T.)	40%	5,00	10,00	6,00
C12	3.054	0.5	0.167	1.527	8 (2 piani F.T.)	40%	5,00	10,00	6,00
C13	1.306	0.5	0.167	653	8 (2 piani F.T.)	40%	5,00	10,00	6,00
C14	1.496	0.5	0.167	748	8 (2 piani F.T.)	40%	5,00	10,00	6,00
C15	1.430	0.7	0.233	1.001	8 (2 piani F.T.)	40%	5,00	10,00	6,00
C16	1.000	0.8	0.267	800	8 (2 piani F.T.)	40%	5,00	10,00	6,00
C17	1.894	0.5	0.167	947	8 (2 piani F.T.)	40%	5,00	10,00	6,00
C18	750	0.8	0.267	600	8 (2 piani F.T.)	40%	5,00	10,00	6,00
C19	1.697	1.0	0.333	1.697	8 (2 piani F.T.)	40%	5,00	10,00	6,00
C20	1.361	0.8	0.267	1.089	8 (2 piani F.T.)	40%	5,00	10,00	6,00
C21	1.250	0.8	0.267	1.000	8 (2 piani F.T.)	40%	5,00	10,00	6,00
C22	1.248	0.6	0.200	749	8 (2 piani F.T.)	40%	5,00	10,00	6,00
C23	1.534	0.5	0.167	767	8 (2 piani F.T.)	40%	5,00	10,00	6,00
Totale	34.097			22.149					

TIPOLOGIE EDILIZIE AMMESSE	Isolate o bifamigliari
INTERVENTI AMMESSI	Vedi NTA art. 12, 15, 24, 25, 28, 37, 43

C9x : I parametri relativi all'altezza sono riportati all'ultimo comma dell'art.15

Note: le porzioni di area ricadenti entro la classe di pericolosità IIIa sono inedificabili, valgono solo ai fini della verifica dell'indice di fabbricabilità fondiaria.

COMUNE DI:

- BENEVELLO
- BORGOMALE
- BOSIA
- CASTINO

SCHEDA 4**COMUNE DI BENEVELLO****TABELLA DELLE NORME EDILIZIE**

AREA	DI NUOVO IMPIANTO
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
VINCOLI	P.E.C. 1

S.F./S.T.	SUPERFICIE EDIFICABILE	mq 7 400
I.T.	INDICE DI FABBRICAB.' TERRITORIALE	mc/mq 1,00
I.F.	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	mc/mq 1,20
U.T.	INDICE DI UTILIZZ. TERRITORIALE	mq/mq 0,333
U.F.	INDICE DI UTILIZZ. FONDIARIA	mq/mq -----
V	VOLUME MAX EDIFICABILE	mc 7 400
H.	ALTEZZA MASSIMA	m. 8,00 (2P fuori terra)
R.C.	RAPPORTO DI COPERTURA	30 %
AREE DI CESSIONE	VIABILITA'	Come da prog. di P.E.C.
	AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE	min 10 mq/75 mc
D	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m. 5,00
D.F.	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m. 10,00
D.S.	DISTANZA MINIMA DAI CIGLI STRADALI	m. 6,00
L.S.	LARGHEZZA STRADE INTERNE AL P.E.C.	m. 6,00
P.	PARCHEGGI PRIVATI	1 mq/10 mc

TIPOLOGIE EDILIZIE AMMESSE	isolate o bifamigliari
INTERVENTI AMMESSI	vedi NTA art. 12, 15, 24, 25, 28, 37, 43

Note: valgono le prescrizioni contenute nella scheda allegata alla Relazione Geologico-tecnica di cui alla Variante n. 1 al P.R.G.I.

COMUNE DI:

- BENEVELLO
- BORGOMALE
- BOSIA
- CASTINO

SCHEDA 5

COMUNE DI BENEVELLO

TABELLA DELLE NORME EDILIZIE

AREA	DI NUOVO IMPIANTO
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
VINCOLI	P.E.C. 2

S.F./S.T.	SUPERFICIE EDIFICABILE	mq 16 350
I.T.	INDICE DI FABBRICAB.' TERRITORIALE	mc/mq 0,60
I.F.	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	mc/mq 0,80
U.T.	INDICE DI UTILIZZ. TERRITORIALE	mq/mq 0,200
U.F.	INDICE DI UTILIZZ. FONDIARIA	mq/mq -----
V	VOLUME MAX EDIFICABILE	mc 9 810
H.	ALTEZZA MASSIMA	m. 8,00 (2P fuori terra)
R.C.	RAPPORTO DI COPERTURA	30 %
AREE DI CESSIONE	VIABILITA'	Come da prog. di P.E.C.
	AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE	min 10 mq/75 mc *
D	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m. 5,00
D.F.	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m. 10,00
D.S.	DISTANZA MINIMA DAI CIGLI STRADALI	m. 6,00
L.S.	LARGHEZZA STRADE INTERNE AL P.E.C.	m. 6,00
P.	PARCHEGGI PRIVATI	1 mq/10 mc

TIPOLOGIE EDILIZIE AMMESSE	isolate o bifamigliari
INTERVENTI AMMESSI	vedi NTA art. 12, 15, 24, 25, 28, 37, 43

Note: valgono le prescrizioni contenute nella scheda allegata alla Relazione Geologico-tecnica di cui alla Variante n. 1 al P.R.G.I.

* = non è ammessa la "monetizzazione"

COMUNE DI BENEVELLO

TABELLA DELLE NORME EDILIZIE

AREA	DI NUOVO IMPIANTO
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
VINCOLI	P.E.C. 3

S.F./S.T.	SUPERFICIE EDIFICABILE	mq 3 941
I.T.	INDICE DI FABBRICAB.' TERRITORIALE	mc/mq 0,60
I.F.	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	mc/mq 0,80
U.T.	INDICE DI UTILIZZ. TERRITORIALE	mq/mq 0,200
U.F.	INDICE DI UTILIZZ. FONDIARIA	mq/mq -----
V	VOLUME MAX EDIFICABILE	mc 2 365
H.	ALTEZZA MASSIMA	m. 8,00 (2P fuori terra)
R.C.	RAPPORTO DI COPERTURA	30 %
AREE DI	VIABILITA'	Come da prog. di P.E.C.
CESSIONE	AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE	min 10 mq/75 mc *
D	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m. 5,00
D.F.	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m. 10,00
D.S.	DISTANZA MINIMA DAI CIGLI STRADALI	m. 6,00
L.S.	LARGHEZZA STRADE INTERNE AL P.E.C.	m. 6,00
P.	PARCHEGGI PRIVATI	1 mq/10 mc

TIPOLOGIE EDILIZIE AMMESSE	isolate o bifamigliari
INTERVENTI AMMESSI	vedi NTA art. 12, 15, 24, 25, 28, 37, 43

Note: valgono le prescrizioni contenute nella scheda allegata alla Relazione Geologico-tecnica di cui alla Variante n. 1 al P.R.G.I.

* = non è ammessa la "monetizzazione"

COMUNE DI BENEVELLO

TABELLA DELLE NORME EDILIZIE

AREA	PRODUTTIVA ESISTENTE CONFERMATA
DESTINAZIONE	PRODUTTIVO ARTIGIANALE
VINCOLI	PERMESSO DI COSTRUIRE DIRETTO

S.F./S.T.	SUPERFICIE EDIFICABILE	mq -----
I.T.	INDICE DI FABBRICAB.' TERRITORIALE	mc/mq -----
I.F.	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	mc/mq -----
U.T.	INDICE DI UTILIZZ. TERRITORIALE	mq/mq -----
U.F.	INDICE DI UTILIZZ. FONDIARIA	mq/mq 1,2
H.	ALTEZZA MASSIMA	m. 10,00 (2P f.t.) salvo infr tecniche
R.C.	RAPPORTO DI COPERTURA	60 %
AREE DI CESSIONE	VIABILITA'	-----
	AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE	80% di S.U. per commerciale-direzionale * 10% di S.F. per artigianalel-depositi *
D	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m. 5,00
D.F.	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m. 10,00
D.S.	DISTANZA MINIMA DAI CIGLI STRADALI	m. 6,00
L.S.	LARGHEZZA STRADE INTERNE AL P.E.C.	m. -----
P.	PARCHEGGI PRIVATI	1 mq/10 mc

TIPOLOGIE EDILIZIE AMMESSE	-----
----------------------------	-------

INTERVENTI AMMESSI	vedi NTA art. 17, 17 punto 2), 24, 25, 43
--------------------	---

Note: valgono le prescrizioni contenute nella scheda allegata alla Relazione Geologico-tecnica di cui alla Variante n. 1 al P.R.G.I.

* = sono fatte salve diverse prescrizioni contenute all'art. 17, 6° comma e 9° comma 2° capoverso

COMUNE DI BENEVELLO**TABELLA DELLE NORME EDILIZIE**

AREA	PRODUTTIVO - RIORDINO E COMPLETAMENTO
DESTINAZIONE	PRODUTTIVO ARTIGIANALE
VINCOLI	PERMESSO DI COSTRUIRE DIRETTO

S.F./S.T.	SUPERFICIE EDIFICABILE	mq 3 206
I.T.	INDICE DI FABBRICAB.' TERRITORIALE	mc/mq -----
I.F.	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	mc/mq -----
U.T.	INDICE DI UTILIZZ. TERRITORIALE	mq/mq -----
U.F.	INDICE DI UTILIZZ. FONDIARIA	mq/mq 1,2
H.	ALTEZZA MASSIMA	m. 10,00 (2P f.t.) salvo infr tecniche
R.C.	RAPPORTO DI COPERTURA	60 %
AREE DI CESSIONE	VIABILITA'	-----
	AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE	80% di S.U. per commerciale-direzionale * 10% di S.F. per artigianalel-depositi *
D	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m. 5,00
D.F.	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m. 10,00
D.S.	DISTANZA MINIMA DAI CIGLI STRADALI	m. 6,00
L.S.	LARGHEZZA STRADE INTERNE AL P.E.C.	m. -----
P.	PARCHEGGI PRIVATI	1 mq/10 mc

TIPOLOGIE EDILIZIE AMMESSE	-----
----------------------------	-------

INTERVENTI AMMESSI	vedi NTA art. 17, 17 punto 2), 24, 25, 43
--------------------	---

Note: valgono le prescrizioni contenute nella scheda allegata alla Relazione Geologico-tecnica di cui alla Variante n. 1 al P.R.G.I.

* = sono fatte salve diverse prescrizioni contenute all'art. 17, 6° comma e 12° comma ultimo capoverso

COMUNE DI:

- BENEVELLO
- BORGOMALE
- BOSIA
- CASTINO

SCHEDA 10

COMUNE DI BENEVELLO

TABELLA DELLE NORME EDILIZIE

AREA	TURISTICO – RICETTIVA
DESTINAZIONE	TURISTICA
VINCOLI	PERMESSO DI COSTRUIRE CON CONVENZIONE EX ART. 49 L.R.56/77

S.F./S.T.	SUPERFICIE EDIFICABILE	mq 2 500 compresa la S.U. esistente
I.T.	INDICE DI FABBRICAB.' TERRITORIALE	mc/mq ----
I.F.	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	mc/mq ----
U.T.	INDICE DI UTILIZZ. TERRITORIALE	mq/mq ----
U.F.	INDICE DI UTILIZZ. FONDIARIA	mq/mq ----
H.	ALTEZZA MASSIMA	m. 9,50 (2P f.t. + sottotetto)*
R.C.	RAPPORTO DI COPERTURA	1/10
AREE DI CESSIONE	AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE	min mq 15 su posto letto per verde e parcheggi *
		min mq 250 su ogni posto a sedere per parcheggi *
D	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m. 5,00
D.F.	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m. 10,00
D.S.	DISTANZA MINIMA DAI CIGLI STRADALI	m. 6,00
L.S.	LARGHEZZA STRADE INTERNE AL P.E.C.	m. ----
P.	PARCHEGGI PRIVATI	1 mq/10 mc

TIPOLOGIE EDILIZIE AMMESSE	a corte
----------------------------	---------

INTERVENTI AMMESSI	vedi NTA art. 18, 19
--------------------	----------------------

Note: valgono le prescrizioni contenute nella scheda allegata alla Relazione Geologico-tecnica di cui alla Variante n. 4 al P.R.G.I.

* = sono fatte salve diverse prescrizioni contenute agli artt. 18, 19

COMUNE DI:

- BENEVELLO
- BORGOMALE
- BOSIA
- CASTINO

SCHEDA 11

COMUNE DI BENEVELLO

TABELLA DELLE NORME EDILIZIE

AREA	NUCLEI RURALI
DESTINAZIONE	AGRICOLA
VINCOLI	PERMESSO DI COSTRUIRE DIRETTO

S.F./S.T.	SUPERFICIE EDIFICABILE	mq -----
I.T.	INDICE DI FABBRICAB.' TERRITORIALE	mc/mq -----
I.F.	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	mc/mq -----
U.T.	INDICE DI UTILIZZ. TERRITORIALE	mq/mq -----
U.F.	INDICE DI UTILIZZ. FONDIARIA	mq/mq -----
H.	ALTEZZA MASSIMA	m. 8,00 (2P fuori terra)
R.C.	RAPPORTO DI COPERTURA	-----
AREE DI CESSIONE	VIABILITA'	-----
	AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE	-----
D	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m. 5,00
D.F.	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m. 10,00
D.S.	DISTANZA MINIMA DAI CIGLI STRADALI	m. 6,00
L.S.	LARGHEZZA STRADE INTERNE AL P.E.C.	m. -----
P.	PARCHEGGI PRIVATI	1 mq/10 mc

TIPOLOGIE EDILIZIE AMMESSE	-----
----------------------------	-------

INTERVENTI AMMESSI	vedi NTA art. 20, 22, 23, 24, 25, 28, 43
--------------------	---