



COMUNE DI MONGRANDO

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

(LEGGE REGIONALE 5/12/1977 N. 56)

PROGETTO DEFINITIVO

N

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Modificate a seguito dell'approvazione del PRGI avvenuta
con deliberazione della Giunta Regionale n° 26-10067 in
data 17.11.2008

DELIBERAZIONE DI ADOZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE N. 28 DEL 27.04.2004
DELIBERAZIONE DI ADOZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO N. 36 DEL 13.07.2005
DELIBERAZIONE DI APPROVAZIONE DELLA G.R. N. 26-10067. DEL 17.11.2008

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

**ELABORATO AGGIORNATO AL PROGETTO DEFINITIVO DELLA
VARIANTE PARZIALE N° 7 REDATTO DALL'ARCH. GIULIO CARTA
E APPROVATO CON D.C.C. N° 15 IN DATA 26.06.2023**

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - ASSETTI GENERALI DEL PIANO	pag.	4
Art. 1 - Finalità delle norme	“	4
Art. 2 - Elaborati del P.R.G.I.	“	4
Art. 3 - Ambito territoriale ed arco temporale di validità del P.R.G.I.	“	4
Art. 4 - Trasformazione urbanistica ed edilizia	“	5
Art. 5 - Tutela generale dell'ambiente	“	5
CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	“	6
Art. 6 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi	“	6
Art. 7 - Altre definizioni edilizie	“	8
CAPO III - VINCOLI	“	10
Art. 8 - Vincoli territoriali e fasce di rispetto	“	10
Art. 8bis - Normativa geologica	“	10
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE	“	12
CAPO I - NORME GENERALI	“	12
Art. 9 - Modalità di attuazione del PRGI	“	12
Art. 10 - Programma Pluriennale di Attuazione	“	12
Art. 11 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)	“	12
CAPO II - INTERVENTI DI CARATTERE EDILIZIO	“	14
Art. 12 - Classificazione dei tipi di intervento – Norme generali	“	14
Art. 13 - Manutenzione ordinaria (MO)	“	15
Art. 14 - Manutenzione straordinaria (MS)	“	16
Art. 15 - Restauro e risanamento conservativo (RC)	“	16
Art. 16 - Ristrutturazione edilizia (RE)	“	17
Art. 17 - Demolizione (D) – Demolizione con ricostruzione (DC)	“	18
Art. 18 - Nuova edificazione in ampliamento e in sopraelevazione di edifici esistenti. Cambio d'uso	“	19
Art. 19 - Nuova costruzione	“	19
	“	20
Art. 20 - Disciplina dei fabbricati accessori	“	20
CAPO III - INTERVENTI DI CARATTERE URBANISTICO	“	22
Art. 21 - Ristrutturazione urbanistica	“	22
Art. 22 - Completamente urbanistico	“	22
Art. 23 - Nuovo impianto	“	22
CAPO IV - INTERVENTI CON MODIFICA DELL'AMBIENTE	“	23
Art. 24 - Sistemazione del suolo e del luogo – Coltivazione di cave	“	23
Art. 24 bis- Ambito territoriale delle ex cave“	“	24
Art. 25 - Recinzioni e muri di contenimento	“	24

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO	pag.	26
Art. 26 - Divisione in aree a carattere urbanistico	“	26
CAPO I - USI PUBBLICI	“	27
Art. 27 - Aree per servizi di interesse generale comunale	“	27
Art. 28 - Aree di interesse paesistico, ambientale e archeologico	“	28
Art. 29 - Aree per la viabilità	“	29
Art. 30 - Aree per impianti urbani e servizi tecnologici	“	31
CAPO II - USI RESIDENZIALI	“	32
Art. 31 - Centri storici	“	32
Art. 32 - Nuclei residenziali di antica formazione	“	33
Art. 33 - Aree di ristrutturazione urbana	“	36
Art. 34 - Aree edificate residenziali	“	37
Art. 35 - Aree di completamento residenziale	“	38
Art. 36 - Aree di nuovo impianto per insediamenti residenziali	“	39
Art. 37 - Aree per rimesse collettive frazionali	“	40
CAPO III - USI PRODUTTIVI	“	42
Art. 38- Aree con impianti produttivi esistenti da confermare	“	42
Art. 39 - Aree con attività produttive da riordinare	“	43
Art. 40 - Aree con attività produttive di nuovo impianto	“	44
Art. 41 - Aree per impianti produttivi in sede impropria	“	45
CAPO IV - USI TERZIARI	“	46
Art. 42 - Aree per gli usi terziari – Generalità	“	46
Art. 43 - Aree con attività terziarie esistenti da confermare	“	48
Art. 44 - Aree per nuove attività terziarie	“	49
Art. 45 - Attrezzature e servizi privati di interesse collettivo	“	50
CAPO V - USI AGRICOLI	“	51
Art. 46 - Divisione del territorio agricolo e norme generali	“	51
Art. 47 - Edifici in zona agricola non attinenti tale attività	“	52
Art. 48 - Interventi edilizi e urbanistici nel territorio agricolo	“	53
Art. 49 - Parametri edilizi ed urbanistici per gli interventi nel territorio agricolo	“	54
Art. 50 - Aziende agricole in zona impropria	“	54
TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E PARTICOLARI	pag.	55
Art. 51 - Decadenza delle norme in contrasto	“	55
Art. 52 - Misure di salvaguardia	“	55
Art. 53 - Elenco degli elaborati per la richiesta di permesso di costruire	“	55
Art. 54 - Utilizzazione degli indici	“	55
Art. 55 – Norme contro l'inquinamento	“	55
Art. 56 - Integrazioni normative di cui alla Variante Parziale n° 3	“	57

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - ASSETTI GENERALI DEL PIANO

Art. 1 - Finalità delle norme

Nello spirito della legge Regione Piemonte n. 56 del 5.12.1977, sulla tutela del suolo e sue successive modifiche ed integrazioni, le presenti norme di attuazione, che integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche di piano, si propongono la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio naturale, beni ambientali e culturali, la piena e razionale utilizzazione delle risorse esistenti e potenziali, la crescita ordinata degli insediamenti in un corretto ed equilibrato rapporto con le infrastrutture, ed i servizi pubblici.

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

Con riferimento all'art. 14 della legge regionale n.56/77 modificata e integrata dalle leggi successive sono elementi costitutivi del P.R.G.I. i seguenti elaborati:

- R - Relazione illustrativa;
- R1 - Relazione illustrativa con analisi di compatibilità ambientale (L.R. n. 40/1998)
- N - Norme di attuazione del P.R.G.I.;

- Tavole del P.R.G.I.:
 - P2 - Il P.R.G.I. con destinazione d'uso del suolo; tavola in scala 1/5000
 - P3 - Sviluppi del P.R.G.I. relativi ai territori urbanizzati; tavole in scala 1/2000 (n. 3 tavole)
 - P4 - Specificazione degli interventi urbanistici ed edilizi all'interno dei centri storici, dei nuclei residenziali di antica formazione e negli edifici, e monumenti isolati di rilevante valore storico-ambientale; tavola in scala 1/1000
 - P5 - Cartografia di sintesi della pericolosità geomorfologica e delle idoneità all'utilizzazione urbanistica su base cartografica delle tavole di azzonamento di Piano; tavola in scala 1/5000
 - P6 - Planimetria sintetica del Piano in scala 1/25.000 rappresentativa delle fasce marginali dei Comuni contermini

Per tutti gli elaborati di indagine relativi ai valori architettonici ed ambientali si fa riferimento allo studio redatto in occasione della stesura del P.R.G.I. della Comunità Montana della Bassa Valle dell'Elvo approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 71-16944 del 10.11.1987.

Costituiscono altresì elaborati di indagine tutti gli studi di natura geologica ed idraulica in base ai quali è stata elaborata la carta di sintesi e di idoneità all'utilizzazione urbanistica, secondo le indicazioni della "Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP approvata in data 6 maggio 1996", delle "Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici" e della "Nota tecnica esplicativa del dicembre 1999".

Art. 3 - Ambito territoriale ed arco temporale di validità del P.R.G.I.

La disciplina urbanistica del P.R.G.I. si applica all'intero territorio comunale.

Ai sensi del primo comma dell'art.17 della L.R. 56/1977 e sue successive modifiche e integrazioni le previsioni insediative del presente P.R.G.I. sono riferite ad un arco temporale di dieci anni calcolato dalla data della deliberazione programmatica.

Il P.R.G.I. è inoltre sottoposto a revisione periodica in occasione della revisione del Piano Territoriale Provinciale, alle cui previsioni dimensionali e strutturali dallo stesso indicate deve adeguarsi ai sensi del V comma art. 82 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

La L.R. 41/1997 modificativa dell'art. 17 della L.R. 56/1977, all'art. 1 definisce contenuti, modalità di formazione, di approvazione e di adozione delle varianti parziali e strutturali al P.R.G.I.

Art. 4 – Trasformazione urbanistica ed edilizia

Tutti gli interventi sul suolo, sulle costruzioni e sui manufatti esistenti, le innovazioni e trasformazioni dei siti, l'utilizzazione delle risorse naturali in genere, ad eccezione delle attività e operazioni di coltura agricola e degli interventi di manutenzione sul patrimonio edilizio esistente, costituiscono, modifiche dell'ambiente che travalicano l'ambito delle decisioni personali, e, necessitano di un indirizzo e di un controllo da parte del Comune, che nel pubblico interesse, garantisce la validità funzionale e sociale della utilizzazione del territorio.

Pertanto ogni attività comportante, trasformazione urbanistica ed edilizia, e, modifica dei siti in genere, del territorio prevista dal P.R.G.I. e dai relativi. eventuali programmi di attuazione, partecipa agli oneri ad essa relativi, e, la esecuzione delle opere è subordinata al rilascio del permesso di costruire o a presentazione di denuncia di inizio di attività, da parte del Sindaco del Comune. Le sole previsioni del P.R.G.I. non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici, ove manchino le opere di urbanizzazione necessarie, a meno che esista l'impegno dei richiedenti il permesso di costruire a realizzarle, a propria cura e spese, secondo le prescrizioni del Comune.

Art. 5 - Tutela generale dell'ambiente

L'ambiente, sia nel suo aspetto naturale, che in quello derivato dalle successive trasformazioni storiche operate dall'uomo, è di interesse pubblico.

Il Comune cura la conservazione, lo sviluppo, l'utilizzazione sociale, al fine di garantire il benessere igienico e culturale della popolazione ed, in generale, di tutti gli utenti.

Pertanto qualsiasi intervento comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve adeguarsi agli indirizzi sopra enunciati.

In particolare:

- Le zone boscate interessate da incendio non cambiano la loro destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere qualsiasi opera al di fuori del rimboschimento, del ripristino vegetazionale e di costruzione di recinzioni e/o ricostruzione di fabbricati preesistenti.
- Nelle aree agricole esterne agli abitati è vietato, di norma, procedere a movimenti di terreno, a lavori di terrazzamento, ad alterazione di corsi d'acqua e di sentieri. Tutte le tracce della presenza e dell'operosità dell'uomo, legate alla tradizione costruttiva e di lavoro dovranno essere salvaguardate; dovranno altresì essere adottati tutti i provvedimenti necessari al miglioramento dello stato idrogeologico del terreno.
- È vietato dar corso a depositi di rifiuti di qualunque genere, compresi i depositi di rottami e scaricare liquami non recapitanti in fognatura non depurati totalmente, se non in presenza di rete fognaria collegata a impianto di depurazione.
- Oltre a quanto specificatamente espresso negli articoli 31 e 32 delle presenti norme, tutti i segni e le testimonianze del lavoro dell'uomo e della sua cultura in coerenza formale con l'ambiente, di valore tradizionale, storico, documentario, e, che sono espresse nelle tecniche costruttive, negli elementi di arredo urbano, nell'impianto urbanistico degli agglomerati, nella composizione degli edifici, andranno tutelati e valorizzati dal Comune e dai privati, nel caso in cui fossero interessati da interventi sia di modifica che di manutenzione.

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Art. 6 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione in genere è regolata mediante l'applicazione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi definiti, ai sensi del Regolamento Edilizio Tipo approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione del Consiglio regionale 29.7.99 n. 548-9691 fatto proprio dall'Amministrazione con suo atto deliberativo, come segue:

Parametri urbanistici:

- St =** Superficie territoriale (mq)
È l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in mq, comprendente le superfici fondiariae (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie ed indotte esistenti e/o previste.
- Sf =** Superficie fondiaria (mq)
È l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in mq, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie ed indotte esistenti e/o previste.
- It =** Indice di densità edilizia territoriale (mc/mq)
È dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$) e rappresenta il numero di mc di volume edificato e/o edificabile per ogni mq di superficie territoriale.
- If =** Indice di densità edilizia fondiaria (mc/mq)
È dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$) e rappresenta il numero di mc di volume edificato e/o edificabile per mq di superficie fondiaria.
- Umi =** Unità minima di intervento (mq)
È la porzione minima di area o di fabbricato esistente da assoggettare ad interventi di attuazione del P.R.G.I.
- Ut =** Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)
È dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$) e rappresenta i mq di superficie lorda edificata e/o edificabile per mq di superficie territoriale.
- Uf =** Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)
È dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$) e rappresenta i mq di superficie utile lorda edificata e/o edificabili per mq di superficie fondiaria.

Parametri edilizi:

- Sul =** Superficie utile lorda della costruzione (mq)
È la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
- ai "bow window" ed alle verande;
 - ai piani di calpestio dei soppalchi;
- sono escluse le superfici relative:
- ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
 - ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
 - agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
 - ai locali cantina e ai locali sottotetto per la porzione avente altezza pari o inferiore a metri 1,80, misurata all'intradosso del solaio di copertura;
 - ai cavedi.

- Sun =** Superficie utile netta della costruzione (mq)
È la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto agibile o computabile ai fini della determinazione della Sul compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 20 tutte le superfici non destinate al calpestio.
Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.
- Sc =** Superficie coperta della costruzione (mq)
È l'area della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione per i fabbricati ad uso residenziale e di m 4,00 per gli altri fabbricati non a servizio delle abitazioni.
- Rc =** Rapporto di copertura (%)
È il quoziente espresso in percentuale tra la superficie coperta della costruzione edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$) e rappresenta la superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.
- Hf =** Altezza dei fronti di un fabbricato (m)
Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri, tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a m 1,10.
L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio agibile - compresi i sottotetti computabili ai fini della determinazione della superficie utile lorda- con esclusione dei volumi tecnici.
Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente, al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.
Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.
- H =** Altezza della costruzione (m)
È la massima altezza tra quella delle fronti come determinata nella definizione relativa ai fronti (Hf).

- V =** Volume della costruzione (mc)
È la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore
Per l'ultimo piano, sottotetto agibile o computabile ai fini della determinazione della SUL compreso, l'altezza di cui al comma 1 è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto per l'altezza dei fronti della costruzione.
Il riporto di terreno a sistemazione avvenuta non dovrà risultare superiore a m 1,00 rispetto al livello naturale originario.
- Dc =** Distanza della costruzione dal confine (m)
La distanza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il confine della proprietà è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante.
- D =** Distanza tra le costruzioni (m)
La distanza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione.
- Ds =** Distanza della costruzione dai cigli stradali (m)
La distanza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e una strada è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo il ciglio di una strada.
- DI =** Visuale libera (m)
È definita dalla normale libera rispetto ad ogni parete con finestre costituenti vedute di locali abitabili; la norma si applica anche quando di due edifici prospettanti una sola parete sia finestrata. Per quanto non specificato, si richiamano i disposti di cui all'art.9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444.
- Np =** Numero dei piani della costruzione
Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto computabili ai fini della determinazione della superficie utile lorda - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.
Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli delimitati a livello superiore dalle falde inclinate delle coperture.

Art. 7 – Altre definizioni edilizie

Destinazione d'uso degli edifici

È quella indicata nella richiesta del permesso di costruire o nella presentazione di denuncia di inizio di attività e nei relativi elaborati tecnico progettuali. Per gli edifici già costruiti la destinazione è quella indicata nella licenza edilizia o nella concessione ad edificare. Le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni hanno come destinazione quella riscontrabile di fatto o di diritto (atti notarili, ecc.)

Edifici esistenti costituenti volume

Sono quelle costruzioni chiuse su almeno tre lati che presentano requisiti di stabilità e di durata, con struttura portante vincolata al suolo tramite fondazioni e sovrastante copertura. Sono escluse costruzioni non autorizzate costruite dopo l'entrata in vigore della Legge 765/1967 e non oggetto di successiva concessione in sanatoria.

Unità Immobiliari

È la parte di una costruzione, o la sua totalità, in cui si svolge compiutamente e autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva commerciale, ecc.)

Unità locale

È l'impianto o il corpo di impianti situato in un dato luogo e variamente denominato in cui viene effettuata la produzione o la distribuzione di beni e la prestazione di servizi.

Nucleo familiare

È l'insieme di persone, registrato presso l'anagrafe comunale, alla quale partecipano anche i conviventi.

Abitante insediabile

Si intende il numero degli abitanti teorici insediabili nei volumi edificati o edificabili in base ad un rapporto fissato in 1 ab. = 1 vano, ed attribuendo mediamente ad ogni vano un volume di 130 mc per edificazione di tipo privato uni e bifamiliare, e 100 mc per edilizia di tipo collettivo (P.E.C) ai sensi dell'art. 20 comma 3 della L.R. 56/77 s.m.i.

Pertinenze

Si definiscono le opere costituenti servizio complementare, nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, autorimesse comprese. Vedi anche la definizione di cui all'art. 817 del Codice Civile.

Filo di fabbricazione

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

CAPO III - VINCOLI

Art. 8 - Vincoli territoriali e fasce di rispetto

Con riferimento agli artt. 27, 29, 30 e 31 della legge Regione Piemonte n.56/1977 il P.R.G.I. individua le seguenti fasce di rispetto:

a) Aree riservate alla viabilità.

Entro tali aree e relative fasce di rispetto, oltre alle opere stradali ed ai relativi servizi funzionali (illuminazione pubblica, semafori, ecc.) potranno essere realizzati impianti a verde di arredo stradale, aree per il parcheggio, reti interrato ed aree di pubbliche infrastrutture e stazioni di servizio o di rifornimento carburante, autolavaggi, con concessione temporanea.

Per le costruzioni eventualmente ricadenti in tali fasce di rispetto sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

b) Aree cimiteriali.

Si richiamano i disposti dell'art. 27 comma 5, 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater, 6 quinquies della L.R.56/77: *“Nella fascia di rispetto dei cimiteri è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale; all'interno di tale fascia sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'articolo 13, comma 3, lettere a), b), c) e d), nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10 per cento della superficie utile lorda.”* Le aree ricadenti nella zona vincolata sono comunque computabili ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici e edilizi. Il P.R.G. prevede, ai sensi dell'art. 28 della Legge n° 166 del 01.08.2002, le fasce di rispetto cimiteriale, restando ferma la fascia inedificabile di m 200.

c) Torrenti, corsi d'acqua, scolmatori, bacini artificiali.

Qualsiasi costruzione è vietata lungo i corsi d'acqua definiti acque pubbliche ed inseriti nella tavola allegata AT.G8, per una profondità minima di m 15,00 dal ciglio alluvionale effettivo e rilevabile sul posto, salvo distanza maggiore eventualmente prevista ed indicata nelle tavole di P.R.G.I., mentre le recinzioni, da realizzarsi a giorno, possono essere assentite a m 3,00 dal ciglio stesso.

Entro i perimetri dei centri edificati, come definiti dal titolo III delle presenti norme ed individuabili in cartografia, valgono per le eventuali nuove costruzioni e per gli ampliamenti di quelle esistenti le prescrizioni indicate all'art. 29, 4° comma della L.R. 56/1977. Sono ammesse recinzioni a giorno di fondi.

Per quanto attiene i canali artificiali, le costruzioni dovranno essere arretrate non meno di m 6,00 dall'argine, mentre le recinzioni, da realizzarsi a giorno, potranno essere assentite se almeno a m 3,00 dal ciglio del canale stesso per garantire la percorribilità veicolare delle sponde ai fini ispettivi e manutentori. Entro la fascia di arretramento sono comunque autorizzabili, purché interrati al di sotto del piano di campagna, tubazioni, manufatti per la captazione dell'acqua e centraline, queste ultime anche in elevazione, ma a distanza di almeno m 3,00 dall'arginatura.

Nelle aree edificate e di completamento residenziale l'edificazione delle recinzioni potrà essere assentita sul bordo dello scolmatore purché le stesse siano realizzate a giorno e senza cordolo di base emergente dal terreno naturale e, sempre che, vi sia l'impegno della loro rimozione e a proprie spese da parte della proprietà in caso di interventi manutentori dell'alveo e delle sponde. In ogni caso nella fascia di m 3,00 dall'argine non potranno essere piantumati alberi, arbusti e vegetazione infestante.

Entro le fasce di rispetto sono consentiti passaggi pedonali, ponti e viabilità relativa, sistemazioni a verde, coltivazioni agricole ed eventuali attrezzature sportive collegate strettamente ad usi fluviali o di pesca fatte salve le prescrizioni e le norme in materia di sicurezza.

Lungo il corso del fiume Elvo ogni intervento previsto dovrà sottostare, oltre alle limitazioni sopra elencate, anche al rispetto della normativa adottata con deliberazione n. 1196 dal Comitato istituzionale in data 05.02.1996 relativamente alla delimitazione delle fasce fluviali che individua tre diverse situazioni: fascia di deflusso della piena (Fascia A), fascia d'esondazione (Fascia B), area di inondamento per piena catastrofica (Fascia C).

All'interno delle fasce A e B sono vietate le seguenti attività:

FASCIA A:

- a. le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio;
- b. l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro), nonché di impianti di smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con esclusione di quelli temporanei conseguenti ad attività autorizzate e da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- c. le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree per un'ampiezza di 10 m dal ciglio della sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente.

FASCIA B:

- a. gli interventi che comportino una riduzione o una parzializzazione della capacità di invaso salvo che questi interventi prevedano un pari aumento della capacità di invaso in area vicina;
- b. apertura di discariche pubbliche o private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro), nonché di impianto di smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con esclusione di quelli temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate;
- c. in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Sono per contro consentiti i seguenti interventi.

FASCIA A:

- a. gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- b. le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- c. la realizzazione di accessi per natanti dalle cave di estrazione, ubicate in golena, all'impianto di trasformazione.

FASCIA B:

- a. gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- b. gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivate dalla delimitazione della fascia.

In Fascia C, sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di cui agli artt. 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20 delle presenti norme. In caso di intervento che preveda una nuova occupazione di suolo, alla pratica edilizia dovrà essere allegata idonea relazione di compatibilità sull'utilizzo del suolo con rimando alla tavola geologica allegata al presente PRGI, firmata da un geologo o da un ingegnere idraulico.

La fascia di rispetto attorno alle sponde del bacino artificiale dell'Ingagna è definita in 200 m e dentro la stessa è preclusa qualunque nuova edificazione.

d) Intorno degli impianti produttivi, delle opere di presa degli acquedotti (sorgenti e pozzi di captazione, delle pubbliche discariche, degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto).

Le tavole di P.R.G.I. prevedono idonee aree di protezione attorno ai siti sopra elencati, allo scopo di salvaguardare le attività e l'ambiente delle stesse aree e di quelle adiacenti. Non sono consentite nuove edificazioni che non siano strettamente connesse alle funzioni pubbliche che nelle aree interessate si possono svolgere.

Oltre alle fasce di rispetto, in cartografia sono riportate le aree interessate da dissesti geologici, di potenziale rischio, nelle quali ogni attività edificatoria e di modifica del suolo, che non sia

strettamente legata al miglioramento della situazione di dissesto, è assolutamente vietata e comunque normata dalla carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, che rappresenta la sintesi degli elementi di carattere geolitologico, geomorfologico, idrogeologico ed idrologico emersi nell'indagine territoriale. Tali studi sono finalizzati ad ottenere un uso razionale del territorio comunale e a garantire una maggiore sicurezza rispetto ai dissesti idrogeologici ed ai fenomeni alluvionali. Tutti gli elaborati di carattere geologico a corredo del P.R.G.I. costituiscono parte integrante dello stesso e suddividono l'intera area comunale in tre classi di pericolosità geomorfologica.

Si precisa inoltre con riferimento all'allegato tecnico di indagine, e più specificamente alla normativa geologica che ogni intervento edilizio e di costruzione di strade nelle aree delle classi IIIA e IIIB è vietato, mentre nelle aree della classe II a vincolo geologico relativo e nelle aree esterne ai nuclei abitati la possibilità degli interventi deve essere dimostrata con indagini geologiche particolareggiate, che in caso di esito positivo indichi le prescrizioni necessarie e le eventuali opere di sistemazione

Le tavole della normativa geologica comprese nell'allegato tecnico di indagine 2 costituiscono pertanto riferimento vincolante ai fini del rilascio, e, del diniego delle autorizzazioni e delle concessioni. A tal fine devono intendersi qui richiamate tutte le prescrizioni evidenziate nelle analisi geomorfologiche e geologico-tecniche adottate a supporto delle scelte di piano.

Le fasce di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali, nonché quelle di rispetto dei corsi d'acqua e degli impianti produttivi, non costituiscono aree a destinazione d'uso diversa da quelle limitrofe indicate negli elaborati di Piano della serie P; esse costituiscono indicazione di "filo di arretramento" nella esecuzione delle costruzioni o degli ampliamenti ammessi. Esse sono quindi computabili nella determinazione delle superfici fondiarie e territoriali ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici.

Le aree comprese nelle fasce o aree di rispetto dei cimiteri, impianti di depurazione, pubbliche discariche e opere di presa degli acquedotti possono essere computate ai fini della edificabilità nelle aree limitrofe, con applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici specifici di tali aree.

In applicazione a quanto prevede l'art.30 della L.R. 56/77 e sue successive modificazioni, il Piano propone una parziale modifica dei vigenti vincoli, di cui al R.D. 30.12.1923, n.3267 e al R.D. 13.2.1933, n.215.

Il rilascio del permesso di costruire da parte dell'autorità comunale nelle aree vincolate è subordinato alla presentazione del provvedimento autorizzativo di cui all'art.30 della L.R. 56/77 e sue successive modificazioni, con le modalità di cui alla L.R. 45/89.

Le distanze minime da rispettare per le nuove edificazioni sono le seguenti:

- dagli impianti collettivi di depurazione delle acque: m 100,00;
- dalle opere di presa degli acquedotti: m 200,00;
- dalle pubbliche discariche: m 100,00;
- dalle linee di trasporto dell'alta e media tensione: valgono le norme di settore.

Per quanto attiene le zone di rispetto dalle opere di presa degli acquedotti valgono le disposizioni di cui al D.Lgs 31/2001, al D.Lgs 152/2006 e alle normative regionali vigenti in materia.

Gli interventi urbanistici previsti all'interno delle fasce di rispetto di alcune strutture cimiteriali frazionali, qualora nelle more di formazione del Piano fossero richieste agli organi competenti le riduzioni delle fasce di legge, possono essere assentiti e realizzati solo ad avvenuta emanazione del provvedimento autorizzativo, che costituirà automatica variante alle previsioni di piano.

Anche se non indicate in cartografia, le fasce di rispetto di m 200 per le captazioni acqua e di m 100 per gli impianti di depurazione delle acque esistenti, in progetto e in costruzione, costituiscono vincolo di inedificazione assoluta. Per qualunque intervento edilizio l'amministrazione comunale può pertanto procedere nelle forme di legge nell'acquisizione dei siti, nell'apposizione di servitù, nell'occupazione delle aree come se le fasce di rispetto fossero cartografate.

Per quanto concerne le sorgenti denominate "Grillo 1" e "Grillo 2" la fascia di rispetto è stata ridefinita come risulta dagli atti allegati alla Determina n° 340 del 15.07.2013 della Direzione Ambiente della Regione Ambiente; la relativa area di salvaguardia è stata riportata negli elaborati di Piano.

Art. 8bis – Normativa geologica

8.1 - Generalità

Si ricorda che per qualsiasi intervento che incida sul territorio, non solamente di edificazione, occorre fare riferimento alla normativa dettata dal D.M. 11.3.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", in particolare per quanto riguarda la relazione geotecnica (che deve sempre far parte degli atti progettuali) e la relazione geologica (prescritta per manufatti di materiali sciolti, manufatti sotterranei, stabilità dei pendii e dei fronti di scavo, opere su grandi aree, discariche, emungimenti da falde idriche, consolidamento dei terreni, ancoraggi, oltre che per tutti gli interventi in aree soggette a vincoli particolari come quello idrogeologico).¹

Il vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n. 3267, i cui fini originari erano prevalentemente di tipo forestale, tesi cioè a salvaguardare innanzitutto le zone boscate, comprende la porzione orientale del territorio di Mongrando.

Nelle aree soggette a tale vincolo ogni intervento di modificazione del suolo è regolamentato dalla L.R. 9.8.1989 n.45 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo idrogeologico" e dalle relative norme applicative (Deliberazione Giunta Regionale del 3.10.1989 sulla documentazione; Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 31.1.1990).

Per gli interventi previsti in prossimità di acque demaniali dovranno essere seguiti i disposti del Testo Unico di Polizia Idraulica (R.D. 25.7.1904 n. 523), in particolare quanto indicato dall'art. 96 lettera f. sulle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua.

In presenza di corsi d'acqua demaniali valgono le seguenti prescrizioni:

- la copertura dei corsi d'acqua mediante tubi o scolarari anche di ampia sezione non è ammessa in alcun caso;
- i disposti di cui all'art. 96 devono essere considerati validi anche per i tratti tombinati;
- in caso di intervento, ai sensi dell'art. 21 delle Norme di attuazione del PAI, i tratti tombinati a sezione idraulica insufficiente dovranno essere adeguati idraulicamente, privilegiando ovunque possibile il ripristino di sezioni di deflusso a cielo libero;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza 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 riparti vari;
- nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

8.2 PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL BACINO DEL FIUME PO

8.2.1 Fasce fluviali

I fianchi del torrente Elvo sono interessati dalla delimitazione delle Fasce Fluviali dell'Autorità di Bacino del Fiume Po. Tali ambiti sono soggetti alla normativa di cui al titolo II delle Norme di Attuazione del PAI, e in particolare:

-- nella Fascia A sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti;
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue;

¹ Ora integrato dal D.M. 14.1.2008 «Norme tecniche per le costruzioni»

- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

-- nella Fascia B sono vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti;
- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Per quanto riguarda alla Fascia C si rimanda a quanto previsto dalla normativa relativa all'idoneità all'utilizzo urbanistico.

8.2.2 Aree a rischio idrogeologico molto elevato (RME)

Nelle aree perimetrate "a rischio idrogeologico molto elevato" (RME) valgono le disposizioni di cui al Titolo IV delle Norme di Attuazione del PAI.

8.3 IDONEITA' ALL'UTILIZZO URBANISTICO - CARTA DI SINTESI

Secondo le indicazioni della CIRCOLARE PRESIDENTE GIUNTA REGIONALE N. 7/LAP DEL 6.5.1996 "L. R. 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici" (Punto 1.3), si prevede di suddividere il territorio di Mongrando in quattro principali raggruppamenti, caratterizzati da condizioni geomorfologiche ed idrogeologiche simili ed ai quali corrisponde una diversa normativa geologica per gli interventi edificatori e di trasformazione morfologica; essi sono :

CLASSE I

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

CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE

- Aree pianeggianti o poco acclivi non assoggettabili a dinamica idrica.

NORMATIVA

Gli interventi sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.3.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".

Si deve comunque verificare, anche in relazione al tipo di manufatto o di intervento previsto, l'esistenza di eventuali condizioni fisiche locali negative, quali : - falda freatica prossima alla superficie; - possibilità di allagamenti per difficoltà di sgrondo; - presenza di materiali con caratteristiche geotecniche scadenti, che possono richiedere particolari opere di fondazione.

CLASSE II

Porzioni di territorio dove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nell'intorno.

CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE

- Fianchi collinari e piede del versante con possibile presenza di coltri colluviali e/o con affioramento dell'acquifero.
- Aree in fregio a corsi d'acqua difese da opere di protezione nell'ambito della perimetrazione degli abitati.
- Aree inondabili in occasione di eventi di piena catastrofica o in cui possono aversi difficoltà di drenaggio.

NORMATIVA

Gli interventi sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.3.1988, con esecuzione di una indagine geologica di dettaglio, che verifichi l'esistenza o meno di specifiche limitazioni e che indichi eventuali interventi di sistemazione o prescrizioni particolari.

Nelle aree rientranti nella perimetrazione EmA (aree coinvolgibili da fenomeni di allagamento con pericolosità media o moderata) è fatto divieto di realizzare piani interrati.

CLASSE III A

Porzioni di territorio inedificato che presentano caratteri geomorfologici od idrogeologici che le rendono inidonee ad insediamenti.

CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE

- Area interessata da frana, comprese fasce marginali che potrebbero essere coinvolte da futuri ampliamenti del dissesto.
- Aree interessabili dalla dinamica idrica, compresa (con l'eccezione dei tratti «difesi da opere di protezione nell'ambito della perimetrazione degli abitati») la fascia con ampiezza minima di 15 metri prevista dall'art. 29 della L.R. 56/1977. Per l'alveo del torrente Elvo sono altresì comprese la Fascia A e la Fascia B determinate dall'Autorità di bacino del fiume Po.

NORMATIVA

Nell'ambito di queste aree non sono consentiti interventi di nuova edificazione. Per gli edifici esistenti sono consentiti solo interventi che non aumentino il carico antropico. Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le coltivazioni agricole, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, la realizzazione di piste forestali, strade di accesso, aree verdi, percorsi naturalistici, ecc. È inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

Aree interessate da fenomeni di dissesto o da condizioni di rischio

Nelle aree di frana attiva (Fa) sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente.

Nelle aree interessabili da dissesti torrentizi con pericolosità molto elevata (EeA) sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici;

- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;

Nelle aree interessabili da dissesti torrentizi con pericolosità elevata (EbA) oltre agli interventi di cui al precedente comma per le aree EeA, sono consentiti:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali.

CLASSE III B

Porzioni di territorio edificato dove gli elementi di pericolosità geologica e di rischio impongono interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE

- Aree interessabili dalla dinamica idrica in caso di eventi di piena particolarmente gravosi.

NORMATIVA

SOTTOCLASSE III B 4

Aree che sono assoggettabili ad alta probabilità di inondazione. A seguito della realizzazione delle opere di riassetto e sistemazione idraulica nonché della valutazione puntuale delle caratteristiche geomorfologiche dell'area, mediante adeguate indagini ed eventuali prescrizioni per la mitigazione del rischio, saranno possibili solo interventi che non determinano aumento del carico antropico e con il divieto di realizzare piani interrati o seminterrati.

SOTTOCLASSE III B 3

Aree che sono assoggettabili ad alta probabilità di inondazione. A seguito della realizzazione delle opere di riassetto e sistemazione idraulica nonché della valutazione puntuale delle caratteristiche geomorfologiche dell'area, mediante adeguate indagini ed eventuali prescrizioni per la mitigazione del rischio, saranno possibili anche interventi che determinano un modesto aumento del carico antropico, escludendo gli interventi di nuova edificazione con il divieto di realizzare piani interrati o seminterrati.

SOTTOCLASSE III B 2

Aree che sono assoggettabili a moderata probabilità di inondazione. In assenza di interventi di riassetto e sistemazione idraulica saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, etc., con il divieto di realizzare piani interrati o seminterrati.

A seguito della realizzazione delle opere di riassetto e sistemazione idraulica, dell'avvenuto collaudo pubblico, della valutazione puntuale delle caratteristiche geomorfologiche dell'area, mediante adeguate indagini ed eventuali prescrizioni per la mitigazione del rischio, sono possibili anche interventi di nuova edificazione. Ai fini di una corretta applicazione del presente punto si rimanda alle D.C.C. n° 11 del 27.04.2011 e n° 48 del 26.11.2012.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato negli artt. 29 e 31 della L. R. 56/1977.

Punto 7.1 della PARTE II della D.G.R. 07/04/2014, n. 64-7417:
Tabella esemplificativa degli interventi edilizi ammessi

INCREMENTO DEL CARICO ANTROPICO IN RELAZIONE ALLE POSSIBILITÀ DI RIUSO ED EVENTUALE INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER USO RESIDENZIALE							
CLASSE DI PERICOLOSITA'		IIIb2		IIIb3		IIIb4	
TIPO DI INTERVENTO		A	P	A	P	A	P
Manutenzione ordinaria		•	•	•	•	•	•
Manutenzione straordinaria		•	•	•	•	•	•
Restauro e risanamento conservativo		• senza cambio di destinazioni d'uso	•	• senza cambio di destinazioni d'uso	•		• senza cambio di destinazioni d'uso
Adeguamento igienico funzionale		• max 25 mq	•	• max 25 mq	• max 25 mq		• max 25 mq
Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento		•		•		
	Con frazionamento		•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento		•		•		
	Con frazionamento		•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della l.r. 21/98		• no nuove unità abitative	•	• no nuove unità abitative	•		• no nuove unità abitative
Ampliamento in pianta			•		• max 20% o 200 mc, no nuove unità abitative		
Ampliamento in sopraelevazione		• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	•	• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	•		• no nuove unità abitative
Demolizione		•	•	•	•	•	•
Sostituzione edilizia			•		• con eventuali ampliamenti non superiori al 20% per un massimo di 200 mc		
Nuova costruzione			•				
Ristrutturazione urbanistica			•				
Cambio di destinazione d'uso			•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Cambi d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico (ad es. box, magazzini, parcheggi, etc...)			•		•		•

A = Normativa riferita alla situazione precedente alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale

P = Normativa riferita alla situazione successiva alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale

• = Intervento ammesso

8bis.4 - Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)**Adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001****(Norme di attuazione)***Titolo IV – Norme per le aree a rischio idrogeologico molto elevato***Art. 48. Disciplina per le aree a rischio idrogeologico molto elevato**

1. Le aree a rischio idrogeologico molto elevato, delimitate nella cartografia di cui all'Allegato 4.1 all'Elaborato 2 del presente Piano, ricomprendono le aree del Piano Straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato, denominato anche PS 267, approvato, ai sensi dell'art. 1, comma 1-bis del D.L. 11 giugno 1998, n. 180, convertito con modificazioni dalla L. 3 agosto 1998, n. 267, come modificato dal D.L. 13 maggio 1999, n. 132, coordinato con la legge di conversione 13 luglio 1999, n. 226, con deliberazione del C.I. n. 14/1999 del 20 ottobre 1999.

Art. 49. Aree a rischio idrogeologico molto elevato

1. Le aree a rischio idrogeologico molto elevato sono individuate sulla base della valutazione dei fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico, della relativa pericolosità e del danno atteso. Esse tengono conto sia delle condizioni di rischio attuale sia delle condizioni di rischio potenziale anche conseguente alla realizzazione delle previsioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.
2. Le aree a rischio idrogeologico molto elevato sono perimetrate secondo i seguenti criteri di zonizzazione:

ZONA 1: area instabile o che presenta un'elevata probabilità di coinvolgimento, in tempi brevi, direttamente dal fenomeno e dall'evoluzione dello stesso;

ZONA 2: area potenzialmente interessata dal manifestarsi di fenomeni di instabilità coinvolgenti settori più ampi di quelli attualmente riconosciuti o in cui l'intensità dei fenomeni è modesta in rapporto ai danni potenziali sui beni esposti.

Per i fenomeni di inondazione che interessano i territori di pianura le aree a rischio idrogeologico molto elevato sono identificate per il reticolo idrografico principale e secondario rispettivamente dalle seguenti zone:

ZONA B-Pr in corrispondenza della fascia B di progetto dei corsi d'acqua interessati dalla delimitazione delle fasce fluviali nel Piano stralcio delle Fasce Fluviali e nel PAI: aree potenzialmente interessate da inondazioni per eventi di piena con tempo di ritorno inferiore o uguale a 50 anni;

ZONA I: aree potenzialmente interessate da inondazioni per eventi di piena con tempo di ritorno inferiore o uguale a 50 anni.

Nelle aree di cui ai commi precedenti deve essere predisposto un sistema di monitoraggio finalizzato ad una puntuale definizione e valutazione della pericolosità dei fenomeni di dissesto, all'individuazione dei precursori di evento e dei livelli di allerta al fine della predisposizione dei piani di emergenza, di cui all'art. 1, comma 4, della L. 267/1998, alla verifica dell'efficacia e dell'efficienza delle opere eventualmente realizzate.

Le limitazioni d'uso del suolo attualmente operanti ai sensi della L. 9 luglio 1908, n. 445 e della L. 30 marzo 1998, n. 61, relative alle aree a rischio idrogeologico molto elevato, rimangono in vigore e non sono soggette alle misure di salvaguardia di cui al presente Piano.

Art. 50. Aree a rischio molto elevato in ambiente collinare e montano

1. Nella porzione contrassegnata come ZONA 1 delle aree di cui all'Allegato 4.1 all'Elaborato 2 di Piano, sono esclusivamente consentiti: gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
 - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume, salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge;
 - le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali;
 - gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;
 - gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico e idraulico presente e per il monitoraggio dei fenomeni;
 - la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.
2. Per gli edifici ricadenti nella ZONA 1 già gravemente compromessi nella stabilità strutturale per effetto dei fenomeni di dissesto in atto sono esclusivamente consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione e quelli temporanei volti alla tutela della pubblica incolumità.
 3. Nella porzione contrassegnata come ZONA 2 delle aree di cui all'Allegato 4.1 all'Elaborato 2 di Piano sono esclusivamente consentiti, oltre agli interventi di cui ai precedenti commi:
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
 - gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-funzionale, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
 - la realizzazione di nuove attrezzature e infrastrutture rurali compatibili con le condizioni di dissesto presente; sono comunque escluse le nuove residenze rurali;
 - gli interventi di adeguamento e ristrutturazione delle reti infrastrutturali.

Art. 51. Aree a rischio molto elevato nel reticolo idrografico principale e secondario nelle aree di pianura

1. Nelle aree perimetrate come ZONA B-Pr nell'Allegato 4.1 all'Elaborato 2 di Piano sono applicate le disposizioni di cui all'art. 39 delle presenti Norme relative alla Fascia B, richiamate ai successivi commi. Dette perimetrazioni vengono rivedute in seguito alla realizzazione degli interventi previsti.
2. Nelle aree della ZONA B-Pr esterne ai centri edificati, sono esclusivamente consentiti:
 - le opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime;
 - gli interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.
3. Nelle aree perimetrate come ZONA I nell'Allegato 4.1 all'Elaborato 2 di Piano, esterne ai centri edificati, sono esclusivamente consentiti:
 - gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
 - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lett. a), b), c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume;
 - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al recupero strutturale dell'edificio o alla protezione dello stesso;
 - la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché non concorrano ad incrementare il

carico insediativo e non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio, e risultino essere comunque coerenti con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile. I progetti relativi agli interventi ed alle realizzazioni in queste aree dovranno essere corredati da un adeguato studio di compatibilità idraulica che dovrà ottenere l'approvazione dell'Autorità idraulica competente;

- gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;

- gli interventi per la mitigazione del rischio idraulico presente e per il monitoraggio dei fenomeni.

4. Per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.
5. Nelle aree della ZONA B-Pr e ZONA I interne ai centri edificati si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti, fatto salvo il fatto che l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.

Art. 52. Misure di tutela per i complessi ricettivi all'aperto

1. Ai fini del raggiungimento di condizioni di sicurezza per i complessi ricettivi turistici all'aperto esistenti, nonché per le costruzioni temporanee o precarie ad uso di abitazione nelle aree a rischio idrogeologico molto elevato, i Comuni sono tenuti a procedere a una verifica della compatibilità rispetto alle condizioni di pericolosità presenti. A seguito di tale verifica l'Amministrazione comunale è tenuta ad adottare ogni provvedimento di competenza atto a garantire la pubblica incolumità.

Art. 53. Misure di tutela per le infrastrutture viarie soggette a rischio idrogeologico molto elevato

1. Gli Enti proprietari delle opere viarie nei tratti in corrispondenza delle situazioni a rischio molto elevato, di cui un primo elenco è riportato nell'Allegato 4 alla Relazione generale del PS 267, procedono, entro 12 mesi dalla data di approvazione del presente Piano, tramite gli approfondimenti conoscitivi e progettuali necessari, alla definizione degli interventi a carattere strutturale e non strutturale atti alla mitigazione del rischio presente.
2. Per tutto il periodo che intercorre fino alla realizzazione degli interventi di cui al precedente comma, gli stessi Enti pongono in atto ogni opportuno provvedimento atto a garantire l'esercizio provvisorio dell'infrastruttura in condizioni di rischio compatibile, con particolare riferimento alla tutela della pubblica incolumità. In particolare definiscono:
 - le condizioni di vigilanza, attenzione, allertamento ed emergenza correlate alla tipologia degli eventi idrologici e idrogeologici che possono comportare condizioni di rischio sull'infrastruttura;
 - le eventuali attrezzature di misura necessarie per l'identificazione delle condizioni di cui al comma precedente e la conseguente attuazione delle misure di emergenza;
 - le operazioni periodiche di sorveglianza e ispezione da compiere per garantire la sicurezza del funzionamento dell'infrastruttura;
 - le segnalazioni al pubblico delle condizioni di rischio presenti, eventualmente opportune per la riduzione dell'esposizione al rischio.
3. Tale elenco può essere integrato ed aggiornato, su proposta delle Regioni territorialmente competenti o dagli Enti interessati, con deliberazione del Comitato Istituzionale.

Art. 54. Norma finale

1. Le norme di cui al presente Titolo resteranno in vigore fino all'adeguamento dello strumento urbanistico ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, anche con riferimento alla realizzazione delle azioni di mitigazione del rischio.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

CAPO I - NORME GENERALI

Art. 9 - Modalità di attuazione del P.R.G.I

Il P.R.G.I. si attua per mezzo di permesso di costruire e nella presentazione di denuncia di inizio di attività, o per mezzo di programmi pluriennali di attuazione comunali che indirizzano e coordinano gli strumenti di attuazione pubblici e privati; questi ultimi si distinguono in interventi esecutivi ed interventi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G.I. previste nelle presenti norme e precisate nelle tavole grafiche.

Art. 10 – Programma Pluriennale di Attuazione

È lo strumento tecnico-amministrativo facoltativo per l'attuazione del P.R.G.I. che, in coerenza con la programmazione di sviluppo e le previsioni di bilancio del Comune, indirizza e coordina tutti gli interventi edilizi ed urbanistici pubblici e privati.

Il programma di attuazione del P.R. G. I. ha una durata non inferiore ai 3 anni e non superiore ai 5 anni.

I contenuti, gli elaborati, i tempi e le modalità di formazione del Programma di Attuazione sono quelli previsti dalla legge nazionale n.10/1977 e precisati dagli articoli 33,34,35,36 e 37 della legge regionale n.56/1977, e sue successive modifiche ed integrazioni.

Art. 11 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)

Gli interventi urbanistici esecutivi si applicano nelle porzioni del territorio indicate dalle planimetrie di Piano e degli eventuali Programmi Pluriennali di Attuazione; essi richiedono una progettazione di dettaglio intermedia fra il P.R.G.I. ed il progetto diretto e possono essere di iniziativa pubblica o privata. Sono essenzialmente:

1. Piano particolareggiato (P.P.), di cui agli articoli 38, 39 e 40 della L.R. 56/77 e s.m.i..
2. Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), di cui alla legge 18.4.1962 n.167 e successive modifiche e integrazioni, secondo l'art.2 della L.10/77 e l'art.41 della L.R. 56/77 e s. m. i.
3. Piano di recupero (P.D.R.) di cui alla legge 5.10.1978 n. 457 e con le specificazioni di cui alla L. R. 56/77 (artt. 41 bis e 43).
4. Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.) di cui all'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.
5. Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.) di cui all'art.44 della L.R. 56/77.
6. Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche di cui all'art.47 della legge regionale n.56/77.
7. Piani delle aree per insediamenti produttivi (P.I.P.), di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971. n. 865 e all'art.42 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per i casi previsti negli articoli sopra citati, i piani esecutivi dovranno essere accompagnati dalla convenzione di cui all'art.45 della L.R. 56/77, nella quale la cessione gratuita di aree SP all'interno del piano esecutivo può essere sostituita, a giudizio del Comune, dalla cessione di pari area altrove tra quelle già indicate dal P.R.G.I., oppure, in via subordinata e per riscontrate condizioni di non convenienza, dalla sua monetizzazione normata da apposito atto deliberativo.

Nell'ambito delle aree soggette a strumento urbanistico esecutivo, la indicazione grafica delle parti di aree SP (per servizi pubblici a copertura degli standards) non è prescrittiva, pertanto tali aree SP potranno, nel piano esecutivo, assumere forma e localizzazione diversa, ma sempre nel rispetto degli standards di legge.

Si richiama inoltre la facoltà prevista all'art.46 della stessa legge relativa ai "Comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia - esproprio ed utilizzazione degli immobili espropriati": tali comparti sono individuabili in sede di formazione del P.P.A.

Le porzioni di territorio comunale da sottoporre obbligatoriamente a strumento urbanistico esecutivo possono essere individuale nelle planimetrie del P.R.G.I., oppure in sede di formazione del P.P.A., oppure mediante atto deliberativo dell'Amministrazione Comunale, con l'adozione delle procedure di cui all'8° comma, lettera e), art. 1 della L.R. 41 del 29 luglio 1997.

Per ogni tipologia di SUE (residenziale, commerciale e produttiva) le convenzioni stipulate tra il Comune e i soggetti richiedenti la trasformazione urbanistica delle aree dovranno prevedere la contemporaneità della realizzazione delle infrastrutture comprese nel SUE all'edificazione degli interventi e condizionare l'agibilità di questi alla realizzazione e al collaudo delle stesse infrastrutture.

CAPO II - INTERVENTI DI CARATTERE EDILIZIO

Art. 12 - Classificazione dei tipi di intervento - Norme generali

Per tipi di intervento di cui al presente titolo sono da intendere tutte le possibili forme in cui possono esplicarsi le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale e quindi l'esecuzione di opere, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree, edifici e manufatti, l'utilizzazione delle risorse naturali ed ambientali, l'alterazione delle caratteristiche del luogo in sintesi tutto quanto modifica lo stato di fatto del territorio comunale.

I tipi di intervento precisati agli articoli seguenti potranno riguardare (secondo quanto indicato nel testo) sia edifici, sia manufatti quali ad esempio: reti infrastrutturali, recinzioni, pavimentazioni, fontane, monumenti, edicole, cabine, insegne ed elementi assimilabili. Gli interventi in oggetto sono classificati ed esposti nei loro contenuti qualitativi negli articoli seguenti; la loro ammissibilità per ciascuna area di piano o per singoli edifici è esposta al successivo Titolo III - Classificazione degli usi del suolo.

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

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

- deturpare o eliminare gli elementi architettonici caratterizzanti: quali portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali;
- eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni tipiche e quanto altro sia testimonianza della tradizione locale.

Le parti eventualmente compromesse andranno ripristinate, in conformità alle esigenze di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito dei successivi interventi di recupero o manutenzione.

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

- sostituire nell'ambito dell'intervento quei materiali di finitura che risultino in contrasto con materiali predominanti all'intorno;
- eliminare manufatti che costituiscano elemento di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto.

Appartiene ai compiti della Commissione Igienico Edilizia (C.I.E.) l'accertamento del rispetto delle norme generali e particolari di cui al presente articolo in sede di esame dei progetti, fornendo, se del caso, indicazioni ed orientamenti agli interessati per una applicazione attiva e non formalistica delle presenti norme.

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

- Manutenzione ordinaria (Art. 13);
- Manutenzione straordinaria (Art. 14);
- Restauro conservativo e risanamento conservativo (Art. 15);
- Ristrutturazione edilizia di tipo RE1 (Art. 16);
- Ristrutturazione edilizia di tipo RE2 (Art. 16);
- Demolizione e demolizione con ricostruzione (Art. 17);
- Nuova edificazione in ampliamento e in sopraelevazione di edifici esistenti. Cambio d'uso (Art. 18);
- Nuova costruzione (Art. 19);
- Fabbricati accessori (Art. 20);

Per ogni tipo di intervento vengono precisati gli aspetti specifici nei seguenti articoli, in conformità a quanto in merito prevede l'art. 13 della L. R. 56/77 ed a quanto precisa la Circolare del Presidente della Giunta Regionale del Piemonte n. 5/SG/URB. del 27.4.1984; a tale circolare si fa riferimento per gli aspetti particolareggiati delle modalità di intervento.

Le opere necessarie ad adeguare impianti ed edifici a specifici obblighi di legge (particolarmente in materia di sicurezza, prevenzione degli incendi, accessibilità per i portatori di handicap) sono sempre ammesse, purché realizzate con soluzioni e tecniche coerenti con i caratteri degli edifici e dell'ambiente.

Art. 13 - Manutenzione ordinaria (MO)

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

Tra gli interventi di manutenzione ordinaria che, come previsto dall'art. 48 della L.R. 56/1977 possono essere eseguiti senza titolo edilizio, sono compresi:

- la riparazione ed il rifacimento di elementi interni agli edifici, quali pavimentazioni, intonaci, tinteggiature, rivestimenti;
- la riparazione e la sostituzione di apparecchi igienico-sanitari, impianti idraulici, elettrici e di riscaldamento;
- la sostituzione di canne fumarie con relative opere murarie, ad eccezione dei comignoli di vecchia fattura all'interno dei nuclei di antica formazione che vanno conservati nella loro integrità;
- la riparazione di recinzioni, di cancellate, e di ringhiere balconi;
- la riparazione dei manti di copertura dei tetti, anche con rinnovo parziale dell'orditura secondaria, non comportanti la sostituzione dei materiali originari;
- la riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali e elementi costruttivi similari;
- la sostituzione con altri aventi caratteristiche analoghe a quelli della tradizione costruttiva locale, di infissi esterni, grondaie e pluviali; per questi ultimi è fatto divieto d'uso di materiale plastico in vista, all'interno dei nuclei di vecchia formazione, e di posa dei discendenti secondo direzioni non coincidenti con la verticale.

Art. 14 - Manutenzione straordinaria (MS)

Si intendono 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 della destinazione d'uso.

Tra gli interventi di manutenzione straordinaria, per i quali è da produrre idoneo atto autorizzativo come previsto dalla legislazione vigente sono compresi:

- il ripristino e la sostituzione di elementi esterni quali intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, davanzali, ecc. con materiali e tecniche d'uso coerenti alla tradizione costruttiva locale;
- la demolizione e la costruzione di strutture verticali non portanti e di tavolati e il consolidamento di quelle portanti anche con il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni degradati;
- la sostituzione di porzioni di solai, scale e balconi, con elementi costruttivi diversi da quelli originari, senza dare luogo a spostamenti e a modifiche delle altezze interne dei locali e del dislivello tra i piani e modifica dei prospetti;
- il rifacimento dei tetti, anche con modifica delle forme atipiche al contesto, senza alterazioni delle caratteristiche estetiche dei manti di copertura originari;
- la formazione e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari all'interno delle abitazioni che ne sono prive, o necessitano di un adeguamento;
- l'installazione e l'adeguamento degli impianti tecnologici.

Art. 15 - Restauro e risanamento conservativo (RC)

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

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

Sono previste due sottocategorie di intervento intese a specificare il contenuto generale di cui sopra ed a renderlo più aderente alla peculiarità degli organismi edilizi a cui si riferiscono; le sottocategorie sono le seguenti:

- . RC1: restauro conservativo
- . RC2: risanamento conservativo.

I contenuti delle due sottocategorie sono:

RC1 - restauro conservativo:

Il restauro conservativo è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale, ed alla conservazione dei caratteri tipologici, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

RC2 - risanamento conservativo:

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

Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'art.24 L.R. 56/1977 qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero le esigenze d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio.

Gli interventi e le opere ammesse per le due categorie sopra richiamate riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici sono quelli esplicitati nella citata circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984 e ad essa si rimanda.

Art. 16 - Ristrutturazione edilizia (RE)

Si intendono quegli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi esistenti 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; il riutilizzo di edifici esistenti o di parti degli stessi attraverso la trasformazione edilizia e cambio di destinazione d'uso.

Per forme compositive, dei prospetti e del tetto, materiali usati, lavorazione e colore delle parti in vista l'edificio dovrà armonizzare con l'ambiente contiguo, oltre a conservare le parti decorative e tipologiche di valore documentario e ambientale.

Elementi costruttivi e decorativi preesistenti in contrasto dovranno essere rimossi.

Non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia per gli edifici di interesse storico artistico di cui all'art. 24, 4° comma, lettera a) della L.R. 56/1977 e s.m.i..

È data facoltà di aggregare organismi edilizi adiacenti e di utilizzare loggiati aperti, soffitte e sottotetti, nel rispetto delle altezze minime di legge per i vani abitabili.

Solo a seguito di accertamento eseguito e comprovato dall'Amministrazione Comunale, per gli edifici in precarie condizioni di stabilità, potrà essere consentito l'abbattimento parziale od integrale con ricostruzione della cubatura preesistente. In tal caso la stessa Amministrazione Comunale, per motivare esigenze di carattere pubblico, potrà imporre, verso gli spazi pubblici, fili di fabbricazione diversi dagli esistenti.

Per gli interventi di cui al 5° comma è richiesto il permesso di costruire assoggettato ai contributi di cui all'art. 3 della legge 10/1977, ad eccezione dei casi elencati all'art. 9 della stessa legge.

Sono previste due sotto-categorie d'intervento intese a specificare ulteriormente il contenuto generale di cui sopra ed a contemplare la peculiarità degli oggetti a cui si riferiscono; le sotto-categorie sono le seguenti:

- RE1 – ristrutturazione edilizia senza modificazione volumetrica e di superficie utile;
- RE2 – ristrutturazione edilizia con incremento delle superfici utili, di riutilizzo volumi esistenti destinati ad usi diversi, modeste modificazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture;

RE1 – Ristrutturazione edilizia senza modificazione volumetrica e di superficie utile

Appartiene a tale categoria il complesso delle seguenti opere con relative prescrizioni quando si voglia assicurare, per ragioni ambientali, storico-tradizionali, strutturali il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio.

Gli interventi edilizi peculiari a questa categoria, suddivisi tra opere ammesse ed opere non ammesse, sono i seguenti:

Opere ammesse:

- chiusura di spazi coperti quali logge e verande;

- rifacimento e nuova costruzione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio;
- consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali;
- rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali qualora siano degradati o crollati;
- realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni (≤ 15 mq) che non comportino modifiche dell'involucro esterno del fabbricato;
- rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto delle tipologie prevalenti nel contesto;
- modifiche dell'assetto planimetrico interno, l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari;
- realizzazione, senza aumento della superficie utile, degli impianti tecnologici e delle relative reti.

Opere non ammesse:

- realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora ciò comporti aumento della superficie utile;
- modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Per maggiori dettagli si fa riferimento alla Circolare n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984 del Presidente della Giunta regionale del Piemonte.

RE2 - Ristrutturazione edilizia con incremento delle superfici utili, nella misura massima consentita per le diverse zone, riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi, mutamento di destinazione d'uso, modeste modificazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Le opere edilizie attinenti questa categoria sono le seguenti:

- tutte quelle già elencate tra le opere ammesse per la ristrutturazione RE1;
- realizzazione di nuovi elementi strutturali anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili;
- modificazione delle quote degli orizzontamenti, delle scale e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture, ciascuna nella misura massima di m 1,00;
- recupero, con mutamento della destinazione d'uso, di fabbricati (o parti di essi), di spazi coperti a carattere permanente quali: sottotetti, fienili, depositi e simili, anche con la chiusura di detti spazi.

Nella tavola P4 (Centri storici, nuclei di antica formazione, edifici e monumenti isolati di rilevante valore storico-ambientale, scala 1/1000) sono puntualmente individuate le modalità d'intervento previste per ciascun fabbricato. Le modalità di intervento sono meglio precisate negli articoli delle presenti Norme.

Per maggiori dettagli si fa riferimento alla Circolare n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984 del Presidente della Giunta regionale del Piemonte.

Art. 17 - Demolizione (D) – Demolizione con ricostruzione (DC)

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

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento di demolizione e nuova costruzione, che deve essere valutato in modo unitario. L'intervento di demolizione con ricostruzione è ammesso al di fuori dei centri storici e dei nuclei residenziali di antica formazione. All'interno di queste due aree la demolizione con ricostruzione è ammessa, solo in via eccezionale, limitatamente ai casi di dimostrata irrecuperabilità dell'edificio; in tal caso l'intervento è subordinato ad un permesso di costruire convenzionato, o, a seconda dell'entità dell'intervento, alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso ad un'area di dimensioni significative individuata di volta in volta dal Comune.

Art. 18 – Nuova edificazione in ampliamento e in sopraelevazione di edifici esistenti.**Cambio d'uso.**

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale e quelli di sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati, secondo i criteri indicati all'art. 35/2.

Per gli edifici con tipologia residenziale, nelle aree di cui agli articoli 31, 32, 33, 34 e 47 la densità fondiaria esistente può essere incrementata "una tantum", nel rispetto dei valori massimi stabiliti per ogni singola area, del 20% del volume originario computato così come normato dall'art. 6 delle presenti Norme.

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

Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti all'interno dei nuclei residenziali di antica formazione e nelle aree edificate, verso spazi interni è richiesto il mantenimento della visuale libera di m10,00 quando due edifici si fronteggiano ad una distanza inferiore a m6,00; quando tale distanza è superiore a m 6,00 è ammessa la sopraelevazione vicendevole con il mantenimento della distanza esistente.

Art. 19 - Nuova costruzione

Si intendono gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate o risultanti dalla demolizione di edifici preesistenti, intendendo in ogni caso come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi crollati o demoliti.

Art. 20 - Disciplina dei fabbricati accessori

Gli interventi di nuova costruzione di fabbricati accessori, come definiti dall'art. 7 (pertinenze) possono avvenire nel rispetto di quanto stabilito nei successivi articoli per ogni singola area, relativamente all'ammissibilità, con le limitazioni ed i parametri previsti dal presente articolo.

I fabbricati accessori potranno essere realizzati in tutte le aree ove siano presenti fabbricati residenziali di civile abitazione. Sono vincolati al soddisfacimento del servizio a favore di una civile abitazione e non possono essere oggetto di trasferimento autonomo, senza l'abitazione cui sono asserviti.

Le nuove costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza delle residenze sono ammessi a condizione che:

- nei casi di costruzioni fuori terra, vengano impiegate forme, pendenza delle falde di copertura e materiali coerenti al contesto con esclusione dei prefabbricati in lamiera o altri materiali incompatibili;
- nei casi di costruzioni addossate ad edifici esistenti, le forme ed i materiali da adottare debbano essere coerenti con essi;
- nei casi di costruzioni interrate, siano coperte da uno strato di terra vegetale dello spessore minimo di cm.25.

I parametri generali da rispettare sono i seguenti:

Sc:	superficie coperta della pertinenza	=	non superiore a 1/2 della superficie libera fondiaria residua con un massimo di mq 60 per unità immobiliare e sempre che sia verificato il rapporto di copertura relativo ad ogni singola area urbanistica.
H:	altezza massima	=	m 3,00 alla gronda della copertura.
Dc:	distanza minima dai confini	=	a) m 0,00 nel caso di pareti cieche o di confine

			inedificato, purché in quest'ultimo caso lo sviluppo sul confine stesso del nuovo fabbricato non superi la dimensione di m 10,00 in lunghezza e m 4,00 in altezza;
			b) m 3,00 negli altri casi.
DI:	Visuale libera	=	m 5,00. Tale valore può scendere a m 3,00 solo nei centri storici, nei nuclei di antica formazione, nei nuclei esterni minori e solo nel caso di pareti cieche.
Ds:	Distanza minima dai cigli di strade pubbliche o di uso pubblico	=	m 4,50. In tutte le zone ove sussistano allineamenti preesistenti, a giudizio dell'Amministrazione Comunale e solamente all'interno dei centri storici, dei nuclei di antica formazione e dei nuclei minori, potrà essere mantenuto l'allineamento preesistente.

Dove è possibile l'edificazione del basso fabbricato a confine dovrà essere dimostrato l'assenso della proprietà confinante.

Le costruzioni in oggetto, quando siano di pertinenza di edifici uni o bifamiliari, sino alla misura di una per tipo e di una per ogni unità immobiliare sino ai limiti dimensionali indicati ai seguenti punti a) e b), sono considerate "in franchigia" e cioè non costituiscono volume (V), ma devono rispettare solo il rapporto di copertura della zona (Rc).

- tipo a) autorimesse
limite dimensionale caduna $Sc = mq\ 20$
- tipo b) laboratori familiari non a fine di lucro o depositi di attrezzi, di legna ed altri materiali, o ricoveri per animali domestici e da cortile, ove ammissibili, o tettoie aperte con requisiti di stabilità e di durata, o serre familiari
limite dimensionale caduna $Sc = mq\ 25$

I pannelli solari, e le altre apparecchiature tecnologiche isolate per la produzione di energia alternativa, sono ammesse sulle aree libere soltanto se collocate in modo da inserirsi nell'ambiente circostante; nel caso dei centri storici e dei nuclei di antica formazione sono ammesse solo se incorporate organicamente nelle linee architettoniche dell'edificio e delle sue pertinenze.

Nei centri storici e nei nuclei residenziali di antica formazione i fabbricati accessori potranno essere ricavati esclusivamente all'interno degli edifici esistenti, o nell'interrato del lotto di proprietà adiacente il fabbricato, purché l'elevazione rispetto al piano originario di campagna non risulti superiore a m 1,20 e la copertura risulti inerbata.

In dette aree dove esistono già bassi fabbricati, coerenti o in contrasto con l'ambiente all'intorno, è possibile un intervento di riuso e recupero degli stessi fabbricati, anche con limitati ampliamenti delle loro dimensioni planimetriche nella misura massima del 20% e nel rispetto delle distanze indicate negli articoli relativi, purché non siano modificate le destinazioni di edificio pertinenziale alla residenza e venga raggiunto un risultato qualitativamente adeguato per forme e materiali impiegati.

Nelle aree di ristrutturazione urbana è consentita, dove gli indici e i parametri lo permettono, un'edificazione in ampliamento all'edificio esistente, purché tale ampliamento risulti in adiacenza all'edificio stesso.

In tutte le altre aree residenziali e in quelle agricole, ove consentito, i fabbricati accessori possono essere realizzati anche staccati dal fabbricato principale purché coerenti per forme compositive e materiali con lo stesso.

Per tutti i fabbricati accessori autorizzati e accatastati, quali autorimesse, depositi, o laboratori famigliari, non è consentito il cambio d'uso ad altra destinazione che non sia quella di deposito.

CAPO III - INTERVENTI DI CARATTERE URBANISTICO

Art. 21 - Ristrutturazione urbanistica

Si intendono 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.

Tali interventi, nel quadro di uno strumento urbanistico esecutivo, hanno l'obiettivo di qualificare o riqualificare l'impianto urbanistico esistente, mediante gli interventi descritti agli articoli precedenti. La ristrutturazione urbanistica è effettuabile solamente tramite gli strumenti urbanistici esecutivi contemplati all'art. 11.

Quando l'intervento è limitato ad una sola proprietà per un'estensione inferiore a mq 500 di superficie fondiaria e non riguarda la pubblica viabilità, lo strumento esecutivo di cui al comma precedente, può essere sostituito da un permesso di costruire convenzionato.

Art. 22 - Completamento urbanistico

Sono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificate.

Connaturato all'intervento edilizio vi è sia la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere l'insediamento autosufficiente, sia la sistemazione e la eventuale modifica di destinazione d'uso del suolo.

Tale tipo di intervento è effettuabile mediante intervento edilizio diretto oppure mediante Strumento Urbanistico Esecutivo secondo le prescrizioni del P.R. G. I.

Circa i caratteri architettonici e le tipologie costruttive dovranno essere osservate le medesime presenti nelle aree adiacenti.

Art. 23 - Nuovo impianto

Si intendono gli interventi rivolti all'utilizzazione delle aree inedificate.

Circa i caratteri architettonici e le tipologie ammesse per le nuove costruzioni, si rimanda agli articoli precedenti.

Condizione perché siano ammessi gli interventi di nuovo impianto è che le aree siano dotate di opere di urbanizzazione primaria, o vi siano impegni di dotazione in modo connaturato agli interventi edilizi, ai sensi delle vigenti leggi, ai sensi all'art.61 della L.R. 5611977e s.m.i.

Sono connaturate all'intervento edilizio sia la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere l'insediamento autosufficiente, sia la modifica di destinazione d'uso del suolo e la sistemazione dello stesso.

Tale tipo di intervento è effettuabile tramite intervento edilizio diretto o strumento urbanistico esecutivo secondo le prescrizioni contenute nel P. R. G. I. o dettate in sede di P.P.A.

CAPO IV - INTERVENTI CON MODIFICA DELL'AMBIENTE

Art. 24 - Sistemazione del suolo e del luogo - Coltivazione di cave

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

Ogni intervento di modificazione del suolo e movimentazione terra non funzionalmente connesso agli edifici, alle infrastrutture e/o alla coltivazione agricola, è da considerarsi coltivazione di cava e soggetto quindi ad autorizzazione ai sensi della **L.R. 23/2016** in materia.

Negli interventi di carattere edilizio è vietato eseguire modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con riporti, che eccedano l'altezza massima di m 1,00, rispetto all'originale piano di campagna.

L'apertura di cave, l'eventuale coltivazione di quelle inattive, la coltivazione di quelle già attive, è autorizzata ai sensi della **L.R. n. 23/2016** e s.m.i. Il relativo atto autorizzativo stabilisce i termini temporali, le prescrizioni di coltivazione e di recupero ambientale, nonché l'importo della fidejussione.

Il Comune può richiedere che a determinate scadenze i concessionari presentino il progetto di coltivazione con l'esatto rilievo topografico in scala 1/200 delle escavazioni operate, nonché delle modifiche planimetriche ed altimetriche apportate allo stato iniziale dei luoghi. A seguito di ulteriori e motivate esigenze di interesse pubblico e/o ambientale le prescrizioni autorizzative previste possono essere modificate secondo le procedure della **L.R. 23/2016** e s.m.i.

Art. 24bis – Ambito territoriale delle ex cave

Per quanto riguarda le aree delle ex cave, a seguito della dismissione di tali attività e dei ripristini ambientali eseguiti e/in corso, le stesse vengono così riazzonate, anche sulla base di quanto previsto dal comma 9 dell'articolo 3.6 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P.

a. AMBITO A

lotto inedificabile per il quale è ammessa l'attività di deposito di materiali edili a cielo libero e di gestione di rifiuti non pericolosi derivanti da attività edilizia (nel rispetto delle procedure e delle normative vigenti); la superficie di deposito non potrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria della proprietà e non dovrà avere altezze superiori a m 4,50 dal piano di campagna originario. È consentita una struttura rimovibile a servizio dell'attività della superficie coperta massima pari a mq 50 nel rispetto dei seguenti parametri:

Dc: distanza dal confine = m 10,00

Ds: distanza dai cigli stradali = m 10,00

H: altezza struttura a servizio = m 3,00

Dovranno essere rimossi gli attuali manufatti esistenti ed è prescritta la predisposizione di una schermatura verde (con essenze autoctone di altezze differenti) sui lati perimetrali dell'insediamento (sono ammesse solo recinzioni di rete metallica di altezza massima pari a m. 3,00).

Modalità attuative

Ogni intervento è soggetto alla stipula di un'apposita convenzione che preveda la completa esecuzione degli interventi di mitigazione di cui sopra nonché della corretta conduzione dell'attività da parte di soggetti in possesso di idonei requisiti; la convenzione (completa di polizza fideiussoria) garantisce inoltre, in caso di cessazione dell'attività, l'integrale rimessa in pristino dello stato dei luoghi (compresa la rimozione delle strutture reversibili eventualmente installate) e/o l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale.

b. AMBITO B

Lotto 1 (già occupato da fabbricati esistenti individuati in cartografia con asterisco di colore rosso); sono ammesse le seguenti destinazioni: attività di tipo artigianale, depositi per la commercializzazione di materiali edili e magazzini in genere (anche a servizio di attività di tipo agricolo e/o selvicolturale), nel rispetto dei seguenti parametri:

Indice fondiario pari all'esistente, per i fabbricati sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria e/o riqualificazione senza aumento volumetrico.

La superficie di deposito a cielo libero non potrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria del lotto e non dovrà avere altezze superiori a m. 4,50 dal piano di campagna originario.

È prescritta la predisposizione di una schermatura verde (con essenze autoctone di altezze differenti) sui lati perimetrali dell'insediamento (sono ammesse solo recinzioni di rete metallica di altezza massima pari a m. 3,00).

L'ambito (lotto 1 e lotto 2) è inoltre soggetto alle seguenti prescrizioni di mitigazione ambientale:

- predisposizione di una schermatura verde (esempio piante rampicanti) dei muri di contenimento del rilevato retrostante;
- rimozione delle strutture minori (pilastrini ed altri manufatti) ancora presenti;
- graduale smaltimento dei cumuli esistenti e messa in sicurezza di eventuali scarpate;
- completo inerbimento delle aree incolte del **lotto 2** (area agricola).

Modalità attuative

Ogni intervento è soggetto alla stipula di un'apposita convenzione (completa di polizza fideiussoria) che preveda tempi e modalità per l'esecuzione degli interventi di mitigazione di cui sopra (da concordare con l'Amministrazione Comunale), nonché la sistemazione delle aree in caso di dismissione delle attività.

Per quanto riguarda le “aree di ricarica degli acquiferi profondi” di cui alla D.G.R. 2 febbraio 2018, n. 12-6441, il rilascio dei titoli abilitativi (edilizi o ambientali) devono tenere conto di quanto indicato dell'Allegato alla DGR D.G.R. 2 febbraio 2018, n. 12-6441 ai capitoli:

- Insediamenti civili: aspetti realizzativi di particolari opere interrato (specificatamente per l'attuazione di serbatoi interrati, secondo quanto indicato al punto 6B della parte 1 della DGR);
- Aree riazionate come agricole: attività agricole (fitosanitari);
- Aree di recupero di attività di cava: attività estrattive e recuperi ambientali, discariche.

Si richiama quanto contenuto nel “Catalogo dei Beni Paesaggistici Parte 1” del PPR approvato (Bene ex DDMM 1.8.1985 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio La Bessa sito nei comuni di Mongrando, Cerrione, Borriana e Zubiena – Codice Ministeriale 10291 – Codice Regionale B002).

Art. 25 - Recinzioni e muri di contenimento

a. recinzioni

- sono effettuabili, tramite permesso di costruire e/o denuncia di inizio attività, su tutto il territorio comunale, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli specifici di inedificabilità;

- nel territorio agricolo le recinzioni saranno preferibilmente in legno del tipo tradizionale a staccionata, oppure in paletti di ferro su plinti isolati o cordolo continuo emergente in altezza di non più di cm 20 e filo teso o rete metallica per un'altezza massima di m 1,80; le recinzioni già esistenti possono essere soggette solamente ad ordinaria e straordinaria manutenzione (compreso il completamento di parti mancanti in uniformità con le parti preesistenti) e adeguamento alle presenti norme. Per le aree cortilizie, prative, pertinenziali e contigue alle abitazioni esistenti le recinzioni potranno essere di tipo simile a quelle previste nell'ambito del territorio destinato alla residenza.

- nel territorio destinato alle attività produttive e terziarie le recinzioni non potranno superare l'altezza di m 2,50; potranno essere costituite da cordolo continuo per una emergenza massima di m 0,60, con barriera a cancellata, o rete; verso gli spazi interni è consentita la pannellatura cieca;

- nel territorio destinato alla residenza le recinzioni non potranno superare l'altezza di m 2,00 potranno essere costituite da cordolo continuo per una emergenza massima di m 0,60 e la barriera superiore potrà essere in rete metallica oppure in cancellata di semplice fattura, a giorno, anche con pilastrature in muratura di disegno tradizionale.

In caso di terreni acclivi la recinzione potrà essere realizzata a gradoni purché l'altezza massima non superi i m. 0,80.

Il Comune, per esigenze ambientali, può imporre schemi standard per aree di particolare pregio. Le recinzioni esistenti non conformi alle presenti norme possono essere oggetto solo di ordinaria manutenzione (compreso il completamento di parti mancanti in uniformità con le parti preesistenti); nel caso di rifacimento è fatto obbligo di adeguarsi alle presenti norme;

- nell'ambito dei centri storici e dei nuclei di antica formazione non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni cortilizie o comunque di spazio unitario o di passaggio; è fatto divieto di sostituire muri in pietrame con recinzioni del tipo in cordolo e barriera in ferro; le recinzioni ammesse sono costituite da semplice rete metallica oppure da muri non più alti di m 2,00, e su specifico giudizio di compatibilità ambientale da parte della C.I.E. e comunque in coerenza stilistica con le preesistenze riconoscibili all'intorno. In ogni caso tutti i nuovi interventi o il ripristino di quelli esistenti dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche tradizionali locali in relazione ai singoli contesti ambientali, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche innovative che garantiscano il buon esito dell'intervento.

In tali ambiti, in presenza di significativi allineamenti preesistenti, l'accesso veicolare potrà essere praticato sul filo di detti allineamenti a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

- nei casi di strade con muri di contenimento del terreno a valle, ed a monte dell'altezza media superiore a m 0,60, la recinzione può essere collocata (in deroga agli arretramenti sopra descritti) sulla sommità del muro, del tipo a giorno, con una altezza massima di m 1,20;

- sono ammesse pensiline a copertura degli accessi inseriti nelle recinzioni, aventi una proiezione non oltre l'allineamento della recinzione.

- Nel caso particolare di recinzione che interessa un lotto contiguo ad altri edificati, già dotati di recinzione, anche se difformi dalle presenti norme, può essere prescritto che la nuova recinzione si allinei a queste, salvo disposizioni specifiche da parte dell'Amministrazione Comunale.

b. muri di contenimento:

- i muri di contenimento in pietrame a secco esistenti nel territorio comunale sono assoggettabili unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; è vietata la sostituzione dei medesimi o di parte di essi con muri in calcestruzzo; è ammesso invece il loro ricalzo nella parte controterra con calcestruzzo purché la parte esterna comunque visibile abbia l'aspetto dei muri a secco;

- nel caso della nuova costruzione di muri controterra, è fatto obbligo di utilizzare rivestimento della faccia a vista in materiale lapideo, là dove preesistono manufatti in pietra; negli altri casi sono tollerati paramenti in calcestruzzo, purché di buona fattura;

- l'altezza massima dei muri di contenimento è fissata in m 3,00; qualora sia necessario superare tale quota, il manufatto dovrà essere realizzato a gradoni di altezza massima pari a m 3,00, con un arretramento di ciascuna ripresa del muro pari almeno all'altezza massima, oppure con arretramento imposto dalla pendenza naturale del terreno quando essa superi il 100%. Le terrazze dovranno essere obbligatoriamente sistemate a verde;

- i muri di contenimento possono essere impiegati in terreni a pendenza naturale, con esclusione cioè dei rilevati modificativi dell'andamento del terreno.

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 26 - Divisione in aree a carattere urbanistico

Il presente P.R.G.I. disciplina l'uso del suolo con prescrizioni normative e indicazioni cartografiche, finalizzate alla salvaguardia dei caratteri ambientali e storico - tradizionali del territorio comunale.

Le indicazioni cartografiche che stabiliscono l'uso del territorio, gli interventi ammissibili, i vincoli, sono contenute negli elaborati della serie "P".

Le aree urbanistiche sono così suddivise:

1. Aree pubbliche e di interesse generale

- a) aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale;
- b) attrezzature e servizi privati di interesse collettivo;
- c) aree per la viabilità;
- d) aree per impianti urbani e servizi tecnologici.

1. Aree per insediamenti a prevalenza residenziale

- a) centri storici
- b) nuclei residenziali di antica formazione;
- c) aree di ristrutturazione urbana;
- d) aree edificate residenziali;
- e) aree di completamento;
- f) aree di nuovo impianto;
- g) aree per rimesse collettive frazionali.

2. Aree per insediamenti produttivi

- a) aree con attività produttive esistenti da confermare,
- b) aree con attività produttive da riordinare;
- c) aree con attività produttive di nuovo impianto;
- d) aree con impianti produttivi in sede impropria da rilocalizzare.

4. Aree per gli usi terziari

- a) aree con attività commerciali e terziarie da confermare;
- b) aree per nuove attività commerciali e terziarie.
- c) attrezzature e servizi privati di interesse collettivo

5. Aree per destinazioni speciali

- a) aree delle cave in attività,
- b) aree di interesse paesistico, ambientale, archeologico.

6. Aree agricole

- a) area agricola di produzione intensiva,
- b) area agricola estensiva e di coltivazione.

CAPO I - USI PUBBLICI

Art. 27 - Aree per servizi di interesse generale comunale

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche (SP) nel rispetto degli standards minimi di cui all'art.21 della L.R. n.56/1977, sono evidenziate negli elaborati del Piano, ad eccezione di quelle per le quali il reperimento viene prescritto attraverso la presente normativa.

Nelle aree SP possono anche essere realizzate, da parte di privati od enti ed associazioni di pubblico interesse, attrezzature pubbliche o di uso pubblico, del tipo indicato negli elaborati di Piano, mediante la stipula di apposita convenzione col Comune, che contempra le modalità di realizzazione delle opere e la loro eventuale cessione al Comune stesso.

Le porzioni areali ricomprese in RME delle aree individuate con la sigla alfanumerica A3, A4, A5 e G5 sull'elaborato AT.G10 risultano compatibili con la tipologia del tipo verde non attrezzato o comunque non possono essere previsti nuovi utilizzi in contrasto con le NTA del P.A.I.. Le zone a parcheggio sono consentite se non alterano lo stato dei luoghi (ad es. sono da considerarsi incompatibili con il livello di pericolosità RME modifiche altimetriche ed impermeabilizzazioni.

Per quanto concerne l'area a verde pubblico sita in località Curanuova (compresa tra il Torrente Ingagna e la Roggia), si precisa che tutta l'area inclusa in classe geologica IIIA è inedificabile e da mantenere a verde con salvaguardia delle alberature esistenti.

Le destinazioni specifiche per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale previste dal Piano sono le seguenti:

a. per gli insediamenti residenziali

- aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media dell'obbligo), per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia. Per le nuove realizzazioni il rapporto di copertura non potrà superare il 33% e l'indice di utilizzazione fondiaria 1 mq/mq;

- aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle eventuali apposite leggi; in mancanza di esse, la superficie coperta non potrà essere superiore al 50% della superficie di competenza e l'altezza dei fabbricati non superiore a m10,50 e l'indice di densità territoriale massimo di 3,00 mc/mq; la distanza minima dai confini dovrà essere di m 5,00. Nei nuclei di antica formazione, per gli interventi sull'esistente è ammessa l'applicazione del codice civile con l'osservanza di una altezza massima pari alla media delle altezze massime degli edifici dell'intorno con un indice di densità edilizio fondiario massimo di 4 mc/mq;

- aree a giardini e parchi gioco, per attrezzature sportive e servizi annessi, per le quali le prescrizioni tipologiche e/o funzionali sono disciplinate da eventuali apposite leggi.

Per la realizzazione di attrezzature ricreative di uso collettivo, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, locali di servizio o di ristoro e simili, si prescrive un indice di utilizzazione fondiaria (UF) di mc/mq 1,00, con una altezza massima di m7,50 ed una distanza dai confini pari all'altezza del fabbricato con un minimo di m5,00. Solo nel caso in cui l'altezza di un fabbricato adibito a servizi (spogliatoi ecc.) non sia superiore a m3,00 gli stessi potranno essere edificati ad una distanza dai confini non inferiore a m 3,00;

Per quanto concerne l'area del "Bosco del Vallino" viene prescritta la salvaguardia del bosco e l'ammissibilità di sole strutture legate all'allestimento del presepio.

- aree per parcheggi destinate alla predisposizione di posti auto in superficie od alla formazione di autorimesse collettive; per queste ultime si applica la normativa relativa alle attrezzature di interesse comune;

b. per gli insediamenti produttivi:

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio di nuovi insediamenti produttivi non dovrà essere inferiore al 10% della superficie territoriale a tale scopo destinata;

- per gli insediamenti esistenti, in caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche non dovrà essere inferiore al 10% della superficie

fondiaria complessiva asservita all'insediamento, così come calcolata per la verifica del rapporto massimo di copertura stabilito dal P.R.G.I.;

- le aree occorrenti per attrezzature e servizi pubblici, di cui ai due punti precedenti, potranno essere reperite anche in spazi adiacenti all'area di intervento ed anche nell'ambito degli spazi appositamente vincolati dal P.R.G.I., purché questi non si trovino ad una distanza superiore a m 200, sempre che tali ambiti non siano vincolati a servizi pubblici la cui destinazione è quella di standard residenziale; tali spazi, su richiesta dell'Amministrazione Comunale potranno essere monetizzati;

- la destinazione specifica dell'area è stabilita dal Comune tra quelle indicate all'art. 21, primo comma, punto 2) della L.R. n.56/1977; le modalità e le garanzie per la eventuale realizzazione diretta, da parte del concessionario, delle attrezzature previste, sono contenute in apposite convenzioni, alla stipula delle quali è subordinato il rilascio del permesso di costruire. La realizzazione diretta delle attrezzature previste comporta, per il concessionario, lo scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 2 della legge n. 10/1977;

- quanto sopra esposto non si applica nelle aree eventualmente soggette a piano esecutivo, per le quali valgono le norme specifiche del piano esecutivo, sempre che siano rispettati gli standards minimi previsti dal citato art.21 della L.R. n.56/1977 che dovranno essere reperiti all'interno dello strumento urbanistico esecutivo.

c. per gli insediamenti terziari

- la dotazione minima di aree per attrezzature a servizio degli insediamenti direzionali e commerciali dovrà essere calcolata, area per area, con riferimento all'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i. e all'art. 42 delle presenti Norme, oltre alla L.R. 12.11.1999 n. 28;

- le aree occorrenti alla dotazione minima di spazi pubblici o di uso pubblico, di cui al punto precedente, potranno essere reperite sia nell'ambito di aree vincolate per standard urbanistici, sia in aree destinate dal P.R.G.I. ad altri usi, previa adozione di apposita variante purché queste non distino più di 200 metri dall'area di intervento e sempre che tali ambiti non siano vincolati a servizi pubblici la cui destinazione è quella di standard residenziale;

Art. 28 - Aree di interesse paesistico-ambientale e archeologico

Comprendono porzioni di territorio di valore naturalistico e archeologico, le cui peculiarità formali e risorse ambientali vanno tutelate da qualsiasi intervento di trasformazione e modificazione, nell'intento di farne strumenti di sviluppo delle economie locali.

In tali siti è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto ed infrastruttura, il prelievo di qualsiasi materiale che non sia necessario al miglioramento dell'assetto idrogeologico, l'asportazione ed il danneggiamento di alberature e fiori, la piantumazione di alberature atipiche.

Sono consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il risanamento conservativo senza incremento volumetrico di eventuali cascinali ed edifici ricadenti nell'area senza alterazione dei tipi costruttivi preesistenti e l'utilizzazione agricola della zona.

Per le aziende agricole esistenti e in attività sono consentite le tradizionali lavorazioni dei terreni ed eccezionalmente ampliamenti delle strutture abitative e di deposito nella misura massima del 20% della superficie utile lorda esistente, previo parere della Soprintendenza regionale e di eventuali altri organismi competenti.

Le delimitazioni territoriali e le norme specifiche definite dalla L.R. n. 24/1985 e dalla L. n. 431./1985 e relativo D.M. 1.8.1985 prevalgono sulla presente normativa e sulle indicazioni cartografiche del presente Piano.

Si evidenzia infine che porzioni dei territori di Mongrando sono comprese nella Riserva Naturale Speciale della Bessa; in detti ambiti ogni attività di trasformazione è subordinata al rispetto di quanto stabilito dalla L.R. 25.03.1985, n. 24 di istituzione della Riserva Naturale Speciale nonché dei relativi strumenti di pianificazione territoriale.

Art. 29 - Aree per la viabilità

Il P.R.G.I. individua le aree destinate alla viabilità esistente ed in progetto secondo la classificazione del nuovo codice della strada (D.Lgs 30.04.1992 n. 285) e del Regolamento di Esecuzione e di attuazione (D.P.R. 16.12.1992 n. 495 modificato e integrato dal D.P.R. 16.09.1996 n. 610), come segue::

STRADA DI TIPO B – extraurbana principale a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile.

STRADA DI TIPO C – extraurbana secondaria ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia.

STRADA DI TIPO D – urbana di scorrimento a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico .

STRADA DI TIPO E – urbana di quartiere ad unica carreggiata con almeno due corsie.

STRADA DI TIPO F – locale .

STRADA DI TIPO F1 – vicinale d'uso pubblico.

STRADA DI TIPO F2 – interpodereale o campestre.

Le presenti norme definiscono, per ogni tipo di strada, le caratteristiche dimensionali, gli allineamenti per recinzioni e per l'edificazione, secondo il prospetto in calce al presente articolo.

La planimetria del P.R.G.I. individua e classifica le strade di tipo B, C; tutte le altre s'intendono di tipo E con la sola eccezione delle strade di tipo F1 e F2 definite dallo stradario comunale, dall'uso per il quale storicamente sono state realizzate e dalle funzioni che attualmente svolgono.

I nuovi tracciati indicati nel piano possono subire lievi variazioni in sede di progetto esecutivo, purché contenute nelle rispettive fasce di rispetto, senza che tali variazioni comportino variante di piano; analogamente, in sede di piano di settore, potranno essere introdotte variazioni alla classificazione assegnata alle strade.

Le aree di arretramento delle recinzioni dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista che sarà obbligato a curarne la manutenzione e il decoro; l'impegno è connaturato alla richiesta di permesso autorizzativo competente per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento. In tali aree sono vietati depositi di materiale e l'esecuzione di manufatti stabili.

PROSPETTO DELLA CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

Classificazione	N. delle corsie	Allineamento in arretramento dal ciglio stradale							
		N.A.F.		A.E.R.		A.C. A.E. I.P. I.T.		A.A.	
		E	R	E	R	E	R	E	R
B	4	-	-	10,00	6,00	10,00	6,00	40,00	6,00
C	2	-	-	6,00	3,00	6,00	3,00	30,00	5,00
E	2	-	-	5,00	3,00	5,00	3,00	20,00	5,00
F	2	-	-	5,00	3,00	5,00	3,00	20,00	3,50
F1	2	-	-	5,00	3,00	5,00	3,00	20,00	3,50
F2	1	-	-	5,00	1,50	5,00	1,50	20,00	3,00

Nota: le lettere in codice sono le seguenti:

N.A.F. = nuclei di antica formazione, centri storici, nuclei esterni minori e aree di ristrutturazione urbana

A.E.R. = aree edificate residenziali (risultanti dallo stato di fatto)

A.C. = aree di completamento

A.E. = aree di nuovo impianto

I.P. = insediamenti produttivi

I.T. = insediamenti terziari

A.A. = aree agricole

E = arretramenti per la edificazione

R = arretramenti per la recinzione

Gli arretramenti di cui alla precedente tabella sono da intendersi riferiti alla larghezza reale della sede stradale, ancorché in presenza di sedi stradali non ancora acquisite alla proprietà demaniale o strade solo progettate sulle tavole di piano, e non alla larghezza “tipo” della strada. Pertanto in presenza di strade la cui larghezza reale risulta essere diversa (maggiore o minore) dalla larghezza “tipo”, gli arretramenti dovranno essere riferiti a quanto verificabile nella realtà.

Nel caso di preesistenza di edifici in area agricola a distanza inferiore ai 20 metri dal ciglio stradale è ammesso l'ampliamento delle costruzioni sul filo esistente.

Per quanto attiene infine la costruzione di muri controterra volti al contenimento di terreni, si ammette, in deroga alle distanze previste nella precedente tabella, la loro costruzione in corrispondenza del ciglio stradale, con l'obbligo di realizzazione da parte del concessionario di tutte le opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione comunale. Eventuali recinzioni potranno essere costruite sulla sommità del muro con le caratteristiche di cui all'art. 25 della presenti N.A.

Gli arretramenti di cui alla precedente tabella sono applicabili per quanto concerne le S.S o provinciali solo ed esclusivamente per i tratti interni al centro abitato. Per i tratti esterni dovranno essere osservati gli arretramenti previsti dal Codice della Strada e dall'Ente proprietario del sedime.

Solo per le pertinenze di cui all'art. 20 l'arretramento dal ciglio stradale è ridotto a m 4,50, salvo prescrizione contraria dell'Ente competente.

Art. 30 - Aree per impianti urbani e servizi tecnologici

Si tratta di aree destinate o destinabili ad impianti cimiteriali, pubbliche discariche, centrali e cabine elettriche e telefoniche, depuratori per fognature pubbliche e private, depositi e stazioni per autobus, impianti e manufatti per l'erogazione dell'acqua, per la raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi e simili.

In tali aree il P.R.G.I. si attua per intervento diretto.

Le strutture in elevazione rispetto al piano di campagna devono osservare gli indici e parametri edilizi e urbanistici stabiliti dalle normative di settore, in mancanza delle quali valgono i seguenti limiti:

Rc:	rapporto massimo di copertura	=	33% di Sf
Dc:	distanza minima dai confini	=	m 5,00
Di:	visuale libera	=	m 10,00
Ds:	distanza dalle strade	=	vedi. Tabella art. 29
H:	altezza delle costruzioni	=	m. 10,00
Uf:	Indice di utilizzazione fondiario	=	mq/mq 0,40

Per quanto concerne la costruzione di cabine di trasformazione e/o distribuzione capillare da parte di enti erogatori di pubblici servizi, al di fuori dell'area specifica di cui al presente articolo, ed indipendentemente dalla destinazione dell'area dovranno essere osservati i seguenti limiti:

H:	altezza delle costruzioni	=	m 3,50 max alla gronda
Dc:	distanza minima dai confini	=	m 1,50
Ds:	distanza dalle strade	=	m 5,00 minima

In ogni caso deve essere rispettato il parallelismo del manufatto rispetto all'asse stradale.

Eventuali interventi edilizi all'interno dei centri storici, dei nuclei di antica formazione, e nella fascia della larghezza di m 30 da essi, relativi ad installazioni di impianti per iniziativa di soggetti erogatori di pubblico servizio, dovranno essere realizzati con forme compositive, strutture e materiali analoghi al contesto nel quale sono inseriti.

CAPO II - USI RESIDENZIALI

Art. 31 - Centri storici

a. Definizioni ed obiettivi

All'interno dei centri storici, il P.R.G.I., ai sensi dell'art. 24 della legge regionale n. 56/77 individua e delimita porzioni di aree, nuclei o complessi isolati, con caratteri di omogeneità di maggior valore storico, documentario e ambientale, le cui identità fisiche e formali, testimonianza irripetibile di tecnologie e tipi costruttivi tradizionali, vanno maggiormente salvaguardate e valorizzate.

La loro identificazione e perimetrazione è stata operata ai sensi della L.R. 56/1977 s.m.i e riportata nella tavola P4.

Nella perimetrazione sono state individuate le aree libere di pertinenza da considerarsi inscindibili dagli edifici.

b. Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- Sono da intendersi destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali di cui all'art. 20 e accessorie, i servizi e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, il commercio al dettaglio, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive.
- Sono da intendersi destinazioni ammesse, quando non nocive o moleste, la residenza rurale con relative pertinenze e stalle, purché limitatamente alle preesistenti e quando non giudicate incompatibili (dagli organi preposti) con le residenze, l'artigianato di servizio a carattere familiare svolto in immobili di carattere residenziale o pertinenziale alla residenza.
- Sono da intendersi destinazioni in contrasto tutte quelle non comprese nei commi precedenti.

c. Tipi di intervento ammessi:

In tali aree le modalità d'intervento sono indicate per ogni edificio nella tavola P4.

È ammesso il cambio di destinazione d'uso alle sole destinazioni proprie.

Per tutti quegli edifici con destinazione in contrasto, purché non nociva o molesta, (vedi lettera b) ultimo comma del presente articolo) e preesistenti l'entrata in vigore delle presenti N.A., si ammette la ristrutturazione edilizia di tipo RE1 nonché l'adeguamento degli stessi alle norme igieniche ed in materia di sicurezza, a condizione che vengano rispettate le caratteristiche del fabbricato stesso e di quelli circostanti.

Si ammettono le seguenti modalità di intervento, salvo quanto precisato sulle tavole P4:

- Manutenzione ordinaria (art. 13)
- Manutenzione straordinaria (art. 14)
- Restauro e risanamento conservativo (art. 15)
- Ristrutturazione edilizia senza incremento di Sul RE1 (art. 16)
- Ristrutturazione edilizia con incremento di Sul RE2 (art. 16)
- Demolizione con ricostruzione (art. 17)
- Demolizione senza ricostruzione (art. 17)
- Completamento di fabbricati esistenti (art. 35/2).
- Fabbricati accessori (art. 20).

d. Parametri:

Dc:	Distanza dal confine	=	nel rispetto dei limiti del Codice Civile.
Ds:	Distanza dalle strade	=	vedasi tabella art. 29 delle presenti N.A. Nel caso di allineamenti consolidati nei quali le opere in progetto costituiscono tratto minoritario, è ammessa, in deroga all'art. 29, l'edificazione a confine con la strada.
DI:	Visuale libera verso spazi pubblici	=	gli affacci verso siti pubblici dovranno essere mantenuti sui fili di fabbricazione esistenti.

DI:	Visuale libera minima verso gli altri edifici	=	se le confrontanze hanno valore \geq m 6,00
		=	è ammessa la vicendevole sopraelevazione con il mantenimento della distanza esistente
H:	Altezza della costruzione	=	dove è ammesso un soprizzo, questo non dovrà superare quello dell'edificio contiguo più alto con un massimo di m 12,00

e. Altre disposizioni:

Eventuali recinzioni di siti liberi e pertinenze di fabbricati esistenti dovranno avere caratteristiche tipologiche, forma e decorazioni affini a quelle preesistenti, di fattura originaria, presenti in lotti vicini.

L'arretramento delle eventuali nuove recinzioni dal ciglio della strada dovrà essere di almeno m 3,00, salvo che esistano allineamenti stradali consolidati in tale caso l'autorità comunale potrà consentire od imporre l'allineamento alle recinzioni esistenti, con un minimo di m.4,50 dall'asse stradale. Per eventuali cancelli carrai ricavati lungo la recinzione, l'arretramento minimo dovrà essere di almeno m.4,50 dal ciglio della strada. In tali ambiti, in presenza di significativi allineamenti preesistenti, l'accesso veicolare potrà essere praticato sul filo di detti allineamenti a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Per gli interventi ammessi il richiedente il permesso di costruire o l'avente titolo alla presentazione della denuncia di inizio di attività dovrà presentare oltre che i disegni di progetto in scala adeguata completi di relazione tecnica sui materiali esterni che si intendono utilizzare, anche un rilievo quotato, sia delle piante che delle facciate, dello stato di fatto corredato da documentazione fotografica evidenziante esaurientemente i caratteri architettonici dell'edificio e dell'ambiente circostante.

Tutti i tipi di intervento sopra elencati, oltre a perseguire lo scopo di migliorare la qualità e le condizioni di abitabilità degli edifici, si devono prefiggere la salvaguardia dei caratteri ambientali originari ed il recupero di quelli compromessi o impoveriti da interventi in contrasto formale, eventualmente realizzati in epoche successive all'impianto dell'organismo edilizio.

Il parere vincolante dell'apposita sezione provinciale decentrata per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali di cui al comma 15 dell'art. 49 della L.R. 56/1977 e s.m.i. dovrà essere richiesto per tutti quegli edifici di pregio storico - artistico documentario, indicati sulle tavole di piano della serie P4, anche se esterni ai centri storici, per i quali viene consentito un intervento di risanamento conservativo. Per tutti gli edifici vincolati dal D.lgs 42/2004 (ex L. 1089/1939) integrati da quelli di proprietà pubblica aventi più di cinquant'anni, anche se non oggetto di specifico provvedimento di vincolo, diventa obbligatoria la richiesta autorizzativa di intervento alla Soprintendenza Regionale.

Sia nei centri storici che nei nuclei di antica formazione l'Amministrazione comunale, ai sensi degli articoli 41bis e 43 della L.R. 56/1977, può individuare Piani di Recupero per migliorare lo stato di fatto dei siti e di edifici in condizioni di degrado fisico e funzionale, definendone di volta in volta le dimensioni.

Art. 32 - Nuclei residenziali di antica formazione

a. Definizioni ed obiettivi.

Sono quelle porzioni di territorio di vecchio impianto urbanistico, comprendenti agglomerati o complessi urbani derivati dalla sovrapposizione sull'ambiente naturale di interventi operati dall'uomo in epoche diverse e, che pur presentando caratteri e tipologie differenziate, talvolta anche alterate rispetto alla impostazione originaria, costituiscono una testimonianza caratterizzata dall'evoluzione architettonico-urbanistica del territorio ed una significativa documentazione delle condizioni e forme di vita degli abitanti.

La loro identificazione è stata operata ai sensi della L.R. 56/1.977 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Sono altresì soggette a tutela le aree libere di pertinenza ambientale e funzionale individuate nella Tavola P4, da considerarsi inscindibili dagli edifici stessi.

Per le operazioni ammesse il richiedente il permesso di costruire, dovrà presentare, oltre che i disegni di progetto in scala adeguata con relazione sui materiali esterni che si intendono usare e sulle modalità del loro impiego, anche un rilievo quotato, sia delle piante che delle facciate, dello stato di fatto corredato da una serie di fotografie che documentino esaurientemente i caratteri architettonici dell'edificio interessato dall'intervento e dell'ambiente circostante allo stesso.

Tutti i tipi di intervento sopra elencati, oltre a perseguire lo scopo di migliorare la qualità e le condizioni di abitabilità degli edifici, si devono prefiggere la salvaguardia dei caratteri ambientali originari ed il recupero di quelli compromessi o impoveriti da interventi in contrasto formale, eventualmente realizzati in epoche successive all'impianto dell'organismo edilizio.

b. Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- Sono da intendersi destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali di cui all'art. 20 e accessorie, i servizi e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, il commercio al dettaglio, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive.
- Sono da intendersi destinazioni ammesse, quando non nocive o moleste, la residenza rurale con relative pertinenze e stalle, purché limitatamente alle preesistenti e quando non giudicate incompatibili (dagli Organi preposti) con la residenza; l'artigianato di servizio a carattere familiare e svolto in immobili di carattere residenziale o pertinenziale della residenza.
- Sono da intendersi destinazioni in contrasto tutte quelle non comprese nei commi precedenti.

c. Tipi di intervento ammessi:

In tali aree le modalità d'intervento sono indicate per ogni edificio nella tavola P4.

È ammesso il cambio di destinazione d'uso alle sole destinazioni proprie.

Per tutti quegli edifici con destinazione in contrasto, purché non nociva o molesta, (vedi lettera b) ultimo comma del presente articolo) e preesistenti l'entrata in vigore delle presenti N.A., si ammette la ristrutturazione edilizia di tipo RE1 nonché l'adeguamento degli stessi alle norme igieniche ed in materia di sicurezza, a condizione che vengano rispettate le caratteristiche del fabbricato stesso e di quelli circostanti.

Si ammettono le seguenti modalità di intervento, salvo quanto precisato sulle tavole P4:

- Manutenzione ordinaria (art. 13)
- Manutenzione straordinaria (art. 14)
- Restauro e risanamento conservativo (art. 15)
- Ristrutturazione edilizia senza incremento di Su RE1 (art. 16)
- Ristrutturazione edilizia con incremento di Su RE2 (art. 16)
- Demolizione con ricostruzione (art. 17)
- Demolizione senza ricostruzione (art. 17)
- Completamento di fabbricati esistenti (art. 35/2).
- Fabbricati accessori (art. 20).

d. Parametri:

In tali aree la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi da concedere "una tantum" unicamente per le tipologie residenziali secondo le indicazioni riportate nella tav. P4 e contenuti nel 20% del volume originario computato, in parziale deroga a quanto definito all'art. 6 delle presenti norme, tenendo conto della cubatura effettiva dell'organismo edilizio, compreso sotto le falde del tetto. In ogni caso la densità fondiaria non potrà superare il valore di 5,00 mc/mq.

Per interventi in sopraelevazione dovranno essere mantenuti gli attuali fili perimetrali del fabbricato, da trattare con le stesse caratteristiche tipologiche delle facciate, dei tetti e degli sporti di gronda originari, sempre che non esistano pareti finestrate di locali abitabili posti in confrontanza diretta a distanza inferiore ai m 6,00.

Nei casi in cui è consentito l'ampliamento planimetrico questo dovrà rispettare, oltre che le caratteristiche tipologiche e volumetriche di cui al comma precedente e all'art.16 i seguenti parametri:

Dc:	Distanza dal confine	=	nel rispetto dei limiti del Codice Civile.
Ds:	Distanza dalle strade	=	vedasi tabella art. 29 delle presenti N.A. Nel caso di allineamenti consolidati nei quali le opere in progetto costituiscono tratto minoritario, è ammessa, in deroga all'art. 29, l'edificazione a confine con la strada.
DI:	Visuale libera verso gli spazi pubblici	=	gli affacci verso siti pubblici dovranno essere mantenuti sui fili di fabbricazione esistenti.
DI:	Visuale libera minima verso gli altri edifici	=	se le confrontanze hanno valore \geq m 6,00 è ammessa la vicendevole sopraelevazione con il mantenimento della distanza esistente.
Rc:	Rapporto di copertura	=	66%
H:	Altezza della costruzione	=	dove è ammesso un sopralzo, questo non dovrà superare quella dell'edificio contiguo più alto con un massimo di m 12,00

e. Altre disposizioni:

Eventuali recinzioni di siti liberi e pertinenze di fabbricati esistenti dovranno avere caratteristiche tipologiche, forma e decorazioni affini a quelle preesistenti, di fattura originaria, presenti in lotti vicini.

L'arretramento delle eventuali nuove recinzioni dal ciglio della strada dovrà essere di almeno m3,00, salvo che esistano allineamenti stradali consolidati in tale caso l'autorità comunale potrà consentire od imporre l'allineamento alle recinzioni esistenti, con un minimo di m.4,50 dall'asse stradale. Per eventuali cancelli carrai ricavati lungo la recinzione, l'arretramento minimo dovrà essere di almeno m.4,50 dal ciglio della strada. In tali ambiti, in presenza di significativi allineamenti preesistenti, l'accesso veicolare potrà essere praticato sul filo di detti allineamenti a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Il parere vincolante della sezione provinciale decentrata per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali dovrà essere richiesto per tutti quegli edifici di pregio storico-artistico-documentario assoggettati a intervento di risanamento conservativo. Per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex L. 1089/1939) valgono le prescrizioni indicate al penultimo comma dell'art. 31.

Art. 33 - Aree di ristrutturazione urbana**a. Definizioni ed obiettivi**

Trattasi di aree per lo più degradate, sotto il profilo strutturale e funzionale, prive di significativi valori ambientali e documentari da salvaguardare, comprese anche all'interno dei centri storici e dei nuclei residenziali di vecchio impianto che ai fini di un loro corretto e definitivo recupero richiedono interventi globali di trasformazione urbana da effettuarsi con operazioni di demolizione, con o senza ricostruzione, e anche di ristrutturazione urbanistica.

La loro identificazione e perimetrazione è stata riportata nelle tavole P3 e P4.

b. Destinazione d'uso proprie, ammesse ed in contrasto

Sono da intendersi destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali e accessorie, i servizi e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, il commercio al dettaglio, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive.

Sono da intendersi destinazioni in contrasto tutte quelle non comprese nei commi precedenti.

c. Tipi di intervento ammessi

Sono consentiti, con permesso di costruire o con la presentazione di denuncia di inizio di attività per i soli casi ammessi dalle disposizioni nazionali e regionali in materia, gli interventi di cui agli articoli 13, 14, 15, 16, delle presenti N.A. e con strumento urbanistico esecutivo gli interventi di ristrutturazione urbanistica estesi a tutta l'area indicata nelle tavole grafiche di P.R.G.I., o a comparti significativi della stessa, ma sempre con superficie fondiaria non inferiore a mq 1.800.

d. Parametri

Per tutte le operazioni comprese entro gli interventi di cui agli articoli 13, 14, 15 e 16 si fa riferimento ai parametri di cui all'art. 31, mentre per le operazioni di demolizione con ricostruzione e di ampliamento (artt. 17 e 18), inserite in strumento urbanistico esecutivo, ci si dovrà riferire ai parametri di seguito indicati:

It:	Indice di densità territoriale	=	mc/mq 2,00 max.
If:	Indice di densità edilizia fondiaria	=	mc/mq 2,50 max.
Rc:	Rapporto di copertura	=	40% max.
H:	Altezza della costruzione	=	m 10,00 max.
Dc:	Distanza dal confine	=	m 5,00 min.
D:	Distanza tra le costruzioni	=	m 5,00 min.
Ds:	Distanza dalle strade	=	vedasi tabella art. 29 delle presenti N.A.
DI:	Visuale libera	=	m 10,00 min. fra pareti finestrate.
Np:	Numero dei piani fuori terra	=	3 max.

Per quanto riguarda infine gli standards urbanistici per la residenza dovranno essere rispettati:

- aree a standard pubblici = 18 mq ogni 100 mc, di cui almeno 9 da destinare a parcheggio
- parcheggi e/o autorimesse private = 1 mq ogni 10 mc di costruzione
- verde privato = 1 mq ogni 4 mq di superficie utile lorda

In caso di realizzazione di insediamenti direzionali e commerciali la dotazione minima delle aree a servizi è stabilita nella misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento, di cui non meno del 60% da destinare a parcheggio pubblico

e. Altre disposizioni:

Eventuali recinzioni di siti liberi e pertinenze di fabbricati esistenti dovranno avere caratteristiche tipologiche, forma e decorazioni affini a quelle preesistenti, di fattura originaria, presenti in lotti vicini.

Per gli edifici che non presentino condizioni di sicurezza o rispetto dei valori ambientali il Sindaco potrà imporre alla proprietà l'esecuzione di tutte quelle opere che risultino necessarie all'eliminazione degli inconvenienti rilevati.

Per tutti gli interventi edilizi ammessi è fatto obbligo di utilizzare all'esterno materiali, elementi costruttivi, tipi di lavorazione e forme compositive affini alla tradizione locale.

Tutti i tipi di intervento sopra elencati, oltre a perseguire lo scopo di migliorare la qualità e le condizioni di abitabilità degli edifici, si devono prefiggere la salvaguardia dei caratteri ambientali originari ed il recupero di quelli compromessi o impoveriti da interventi in contrasto formale, eventualmente realizzata in epoche successive all'impianto dell'organismo edilizio.

Art. 34 - Aree edificate residenziali

a. Definizione e obiettivi:

Trattasi di aree di recente impianto urbanistico ad edificazione prevalentemente residenziale, totalmente o parzialmente infrastrutturate che non richiedono interventi radicali di trasformazione igienica, statica o funzionale e che non presentano valori ambientali da salvaguardare.

b. Destinazioni d'uso proprie, ammesse e in contrasto:

- Sono da considerare destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali di cui all'art. 20, i servizi sociali ed attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive.
- Sono da intendersi destinazioni ammesse l'artigianato di servizio alla residenza che non comporti attività rumorose e moleste e depositi disordinati di materiali.
- Sono da considerare destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto su parere del Sindaco, sentita l'Unità Sanitaria Locale.

c. Tipi di intervento ammessi:

Sono consentite le seguenti operazioni :

- Manutenzione ordinaria (art. 13)
- Manutenzione straordinaria (art. 14)
- Restauro e risanamento conservativo (art. 15)
- Ristrutturazione edilizia (RE1 art. 16)
- Ristrutturazione edilizia (RE2 art. 16)
- Ampliamento e sopraelevazione (art. 18)
- Mutamento di destinazione d'uso (art. 18)
- Demolizione con ricostruzione (art. 17)
- Demolizione senza ricostruzione (art. 17)
- Completamento di fabbricati esistenti (art. 35/2)
- Ristrutturazione urbanistica (art. 21)
- Fabbricati accessori (art. 20).

d. Parametri:

It:	Indice di densità territoriale	=	mc/mq 2,00 max.
If:	Indice di densità edilizia fondiaria	=	mc/mq 2,50 max.
Rc:	Rapporto di copertura	=	40% max.
H:	Altezza della costruzione	=	m 10,00 max.
Dc:	Distanza dal confine	=	m 5,00 min.
D:	Distanza tra le costruzioni	=	m 5,00 min.
Ds	Distanza dalle strade	=	vedasi tabella art. 29 delle presenti N.A.
DI:	Visuale libera	=	m 10,00 min. fra pareti finestrate.
Np:	Numero dei piani fuori terra	=	3 max.

È ammessa l'edificazione a confine in adiacenza a costruzioni con parete cieca aventi medesima destinazione d'uso, senza superarne l'altezza.

e. Prescrizioni particolari di cui alla Variante Parziale 3/2011 al PR vigente

Per l'esistente immobile sito in località Cascina Galli (contraddistinto da asterisco in cartografia) viene ammesso un ampliamento aggiuntivo di m³ 100.

f. Prescrizioni particolari di cui alla Variante Parziale 6/2020 al PRG vigente

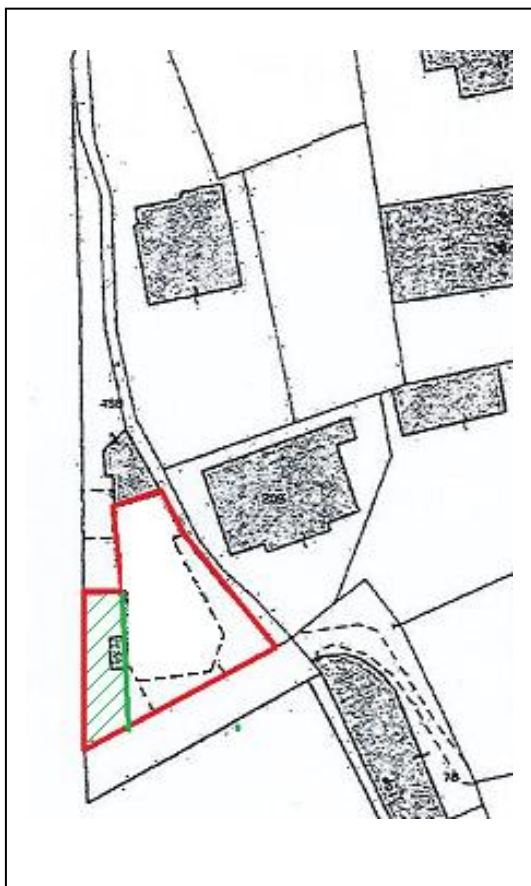
Oggetto di variante 4: per l'esistente immobile sito in via Favre viene ammesso un ampliamento aggiuntivo di m³ 100 come da apposito cartellino riportato in cartografia.

Oggetti di variante 3 e 9: per quanto riguarda le “aree di ricarica degli acquiferi profondi” di cui alla D.G.R. 2 febbraio 2018, n. 12-6441, il rilascio dei titoli abilitativi (edilizi o ambientali) devono tenere conto di quanto indicato dell'Allegato alla DGR D.G.R. 2 febbraio 2018, n. 12-6441 al capitolo: insediamenti civili: aspetti realizzativi di particolari opere interrato (specificatamente per l'attuazione di serbatoi interrati, secondo quanto indicato al punto 6B della parte 1 della DGR).

g. Prescrizioni particolari di cui alla Variante Parziale 7/2023 al PRG vigente

Oggetti di variante 7 e 10: per quanto riguarda le “aree di ricarica degli acquiferi profondi” di cui alla D.G.R. 2 febbraio 2018, n. 12-6441, il rilascio dei titoli abilitativi (edilizi o ambientali) devono tenere conto di quanto indicato dell'Allegato alla DGR D.G.R. 2 febbraio 2018, n. 12-6441 al capitolo insediamenti civili: aspetti realizzativi di particolari opere interrato (specificatamente per l'attuazione di serbatoi interrati, secondo quanto indicato al punto 6B della parte 1 della DGR).

Per l'area di cui all'oggetto di variante 7 non è comunque permessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati in assenza di specifici studi inerenti gli impatti sulle acque sotterranee.

h. Scheda normativa ambito AER.1 (Ceresane di fronte alla Piazza del Municipio)**Ambito AER.1**

Nell'ambito dell'area contornata in rosso nella planimetria a lato, è ammessa la realizzazione di una struttura terziaria con destinazione esercizio pubblico, nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni.

Parametri

Rc: Rapporto di copertura = 40% max
(riferito a tutto il lotto).

H: Altezza della costruzione = m 4,50 max.

Dc: Distanza dal confine = m 5,00 min.
nulla o minore previo accordo registrato e trascritto

Ds Distanza dalle strade = vedasi tabella art. 29 delle presenti N.A.

DI: Visuale libera = m 10,00 min. fra pareti finestrate.

Modalità: intervento edilizio diretto convenzionato

Prescrizioni

L'area tratteggiata in verde, posta a lato della sede stradale, dovrà essere assoggettata ad uso pubblico (parcheggio e/o altra destinazione).

Art. 35 - Aree di completamento residenziale**Definizioni e obiettivi:**

Trattasi in prevalenza di siti totalmente o parzialmente infrastrutturati, di dimensioni contenute, inseriti negli insediamenti esistenti o in frangia agli stessi.

Il piano si propone un loro utilizzo edificatorio a carattere residenziale al fine di addivenire ad un più compiuto disegno urbano ed alla ricucitura di tessuti edilizi non conclusi.

Vengono individuate le due seguenti tipologie:

- 1) Completamento di tessuti edificati di recente impianto ed interventi di saturazione edilizia di aree interstiziali o di frangia di insediamenti recenti.
- 2) Interventi di completamento (sopraelevazione e/o ampliamento) di fabbricati esistenti nei centri storici, nei nuclei di antica formazione, nelle aree di ristrutturazione urbana, nelle aree edificate residenziali e sugli edifici in zona agricola non attinenti tale attività, ma destinati o da destinare ai soli usi residenziali.

1 – Interventi di completamento in aree interstiziali o di frangia di tessuti edilizi di recente impianto**a. Destinazione d'uso proprie e ammesse:**

Sono da considerare destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali di cui all'art. 20, gli esercizi pubblici e le attività commerciali al dettaglio, gli uffici.

Sono da considerare destinazioni ammesse: le attività turistiche e ricettive, l'artigianato di servizio non nocivo, né molesto, di carattere familiare che non comporti l'occupazione di spazi esterni con depositi.

b. Tipi di intervento:

Sono ammesse la nuova costruzione e l'ampliamento di fabbricati a destinazione residenziale e di accessori pertinenziali a tale destinazione.

Sugli edifici esistenti sono inoltre ammessi tutti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria (art. 13)
- Manutenzione straordinaria (art. 14)
- Restauro e risanamento conservativo (art. 15)
- Ristrutturazione edilizia (RE1 art. 16)
- Ristrutturazione edilizia (RE2 art. 16)
- Demolizione con ricostruzione (art. 17)
- Demolizione senza ricostruzione (art. 17)
- Completamento di fabbricati esistenti (art. 35/2)
- Fabbricati accessori (art. 20)

c. Parametri:

Sulle planimetrie della serie P3 per ogni area di intervento è indicata la possibilità edificatoria, mediante il volume massimo definito all'art. 6 delle presenti norme con la precisazione che l'indicazione volumetrica riportata sulle tavole di progetto deve intendersi al netto delle volumetrie esistenti; l'edificazione dovrà comunque avvenire nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri:

Rc:	rapporto di copertura massimo	=	30%
H:	Altezza massima fuori terra	=	m10,50 con un massimo di tre piani
Dc:	Distanza minima dai confini	=	ml. 5,00
DI:	Visuale libera minima	=	m 10,00
Ds:	Distanza minima dai cigli stradali	=	vedi. tab. art. 29.

Per eventuali attività artigianali e terziarie la dotazione minima di aree per servizi è quella prevista all'art. 27, punti b) e c) delle presenti norme.

Qualora l'edificazione interessi lotti strutturalmente e visivamente connessi ad ambiti di antica formazione e comunque sorga a distanza inferiore a m 30 dai nuclei residenziali di antica formazione o da edifici monumentali, i progetti degli edifici dovranno proporre materiali, elementi costruttivi, tipi di lavorazione e forme compositive affini a quelli della tradizione locale, evitando forme non coerenti ai caratteri dell'ambito circostante.

Per l'area residenziale di completamento (500) a ridosso del Nucleo Esterno Minore di Ferrai si intendono puntualmente richiamate le prescrizioni geologiche di cui alla sottoclasse IIIb2.

I nuovi interventi edificatori dovranno prevedere la raccolta ed il riutilizzo a fini irrigui delle acque meteoriche, contenendo l'impermeabilizzazione delle aree pertinenziali.

d. Prescrizioni particolari di cui alla Variante Parziale 6/2020 al PRG vigente

Oggetto di variante 1: sul lato sud e ovest (verso l'area agricola) è prescritta la localizzazione di una fascia a verde con essenze arbustive ed arboree di provenienza locale.

Oggetto di variante 5: è prescritta la localizzazione di una fascia a verde con essenze arbustive ed arboree di provenienza locale sul lato sud e ovest (verso l'area agricola);

Oggetto di variante 7: è prescritto il mantenimento delle essenze poste sui lati esterni del lotto ed un ulteriore contenimento dell'altezza massima pari a m 6,50.. Per l'esistente immobile sito in via Favre viene ammesso un ampliamento aggiuntivo di m³ 100 come da apposito cartellino riportato in cartografia.

Oggetti di variante 1, 5 e 11: per quanto riguarda le "aree di ricarica degli acquiferi profondi" di cui alla D.G.R. 2 febbraio 2018, n. 12-6441, il rilascio dei titoli abilitativi (edilizi o ambientali) devono tenere conto di quanto indicato dell'Allegato alla DGR D.G.R. 2 febbraio 2018, n. 12-6441 al capitolo: insediamenti civili: aspetti realizzativi di particolari opere interrato (specificatamente per l'attuazione di serbatoi interrati, secondo quanto indicato al punto 6B della parte 1 della DGR).

2 – Interventi di completamento (sopraelevazione o ampliamento) di fabbricati esistenti nei centri storici, nei nuclei di antica formazione, nelle aree di ristrutturazione urbana, nelle aree edificate residenziali e sugli edifici in zona agricola non attinenti tale attività, ma destinati o da destinare ai soli usi residenziali.

a. Tipi di intervento ammessi:

- Manutenzione ordinaria (art. 13)
- Manutenzione straordinaria (art. 14)
- Restauro e risanamento conservativo (art. 15)
- Ristrutturazione edilizia (RE1 art. 16)
- Ristrutturazione edilizia (RE2 art. 16)
- Ampliamento e sopraelevazione (art. 18)
- Mutamento di destinazione d'uso (art. 18)
- Demolizione con ricostruzione (art. 17)
- Demolizione senza ricostruzione (art. 17)
- Completamento di fabbricati esistenti (art. 35/2)
- Ristrutturazione urbanistica (art. 21)
- Fabbricati accessori (art. 20)

b. Parametri:

Oltre a quanto indicato all'art. 18 delle presenti norme, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

DI:	Visuale libera verso gli spazi pubblici	=	gli affacci verso siti pubblici dovranno essere mantenuti sui fili di fabbricazione esistenti.
DI:	Visuale libera minima verso gli altri edifici	=	se le confrontanze hanno valore \geq m 6,00 è ammessa la vicendevole sopraelevazione con il mantenimento della distanza esistente.
If:	Indice di densità fondiario max	=	per tutte le aree non potrà superare il valore di 2,5 mc/mq compresi nel calcolo anche i fabbricati accessori, salvo quanto previsto all'Art. 32 punto d, ove tale limite è elevato a 5,00 mc/mq.
H:	Altezza della costruzione	=	quella dell'edificio contiguo più alto, con un massimo di m 12,00

Per tutti gli altri parametri edilizi ed urbanistici si fa riferimento all'art. 32 (nuclei residenziali di antica formazione).

Art. 36 - Aree di nuovo impianto per insediamenti residenziali**a. Definizioni ed obiettivi:**

Trattasi di aree libere contigue ad aree residenziali esistenti, anche non completamente dotate di opere di urbanizzazione, ma con prescrizione di loro contemporanea realizzazione, oggetto di insediamenti residenziali di nuovo impianto.

b. Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

Sono da considerare destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali, servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive.

Sono da considerarsi destinazioni non ammesse tutte quelle non espressamente indicate nel comma precedente.

c. Tipi di intervento ammessi:

I tipi di intervento ammessi sono la nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale con i relativi accessori come definiti dall'art. 20 delle presenti N.A.

Il P.R.G.I. in queste aree si attua esclusivamente attraverso strumenti urbanistici esecutivi estesi all'intera area di intervento, salvo che per aree di entità superiori a mq 3.000 per le quali dall'Amministrazione comunale, per giustificati motivi, potranno essere consentiti comparti di intervento per dimensioni non inferiori a tale superficie, purché lo studio complessivo sia esteso a tutta l'area e diventi vincolante per tutte le realizzazioni di eventuali successivi comparti.

Non sono ammessi interventi con permesso di costruire singolo in assenza di specifica convenzione.

Le convenzioni stipulate per la trasformazione urbanistica delle aree dovranno prevedere la contemporaneità della realizzazione delle infrastrutture comprese nel SUE all'edificazione degli interventi e condizionare l'agibilità di questi alla realizzazione e al collaudo delle stesse infrastrutture.

d. Parametri:

Per quanto riguarda i parametri da osservare valgono le seguenti prescrizioni: sulle planimetrie della serie P3 per ogni area di intervento è indicata la possibilità edificatoria mediante il volume massimo ammesso definito all'art. 6 delle presenti norme; l'edificazione dovrà comunque avvenire nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri:

It:	Indice di densità territoriale	=	mc/mq 1,00 max.
If:	Indice di densità edilizia fondiaria	=	mc/mq 1,10 max
Rc:	Rapporto di copertura	=	30% max
H:	Altezza della costruzione	=	m 10,50 max
Dc:	Distanza dal confine	=	m 5,00 min.
Ds:	Distanza dalle strade	=	vedasi tabella art. 29
DI:	Visuale libera	=	m 10,00 min.
Np:	Numero dei piani fuori terra	=	3 max

Per quanto riguarda infine gli standards urbanistici dovranno essere rispettati:

- parcheggi e/o autorimesse = 1,00 mq ogni 10,00 mc

Nelle porzioni di territorio assoggettato a S.U.E. le aree per servizi pubblici potranno essere reperite nella misura stabilita dall'art. 21, primo comma, punto 1) della L.R. 56/1977 e s.m.i., di norma all'interno dell'area e solo per giustificati motivi anche nell'ambito degli spazi appositamente vincolati dal P.R.G.I. o ad usi residenziali, purché questi non si trovino ad una distanza superiore a m 200.

e. Prescrizioni particolari per gli ambiti di località Cascina Galli (n° 14 di cui alla Variante Parziale 3/2011 al PR vigente) soggetti a intervento edilizio diretto convenzionato.

Lotti soggetti a intervento edilizio diretto convenzionato ai fini della realizzazione della parte di viabilità di competenza di ciascuno, comprensiva delle aree di parcheggio e di manovra che garantiscono la funzionalità e l'autonomia di ogni tratto di viabilità. Nel rispetto delle quantità di aree di uso pubblico indicate in cartografia e della funzionalità viaria, è ammessa, in rapporto ai tempi di attivazione dei vari comparti (contestuali o differiti), una diversa disposizione delle aree di manovra e parcheggio (per il lotto **d**) tale possibilità riguarda anche la viabilità prevista a sud, nel caso si utilizzi, in alternativa, l'accesso dalla viabilità prevista sui lotti **c** e **b**).

f. Prescrizioni particolari per gli ambiti di località Ceretti (n° 17 di cui alla Variante Parziale 3/2011 al PR vigente) soggetti a intervento edilizio diretto convenzionato.

Lotti soggetti a intervento edilizio diretto convenzionato ai fini della realizzazione della parte di viabilità di competenza di ciascuno, comprensiva delle aree di parcheggio e di manovra che garantiscono la funzionalità e l'autonomia di ogni lotto. Nel rispetto delle quantità di aree di uso pubblico indicate in cartografia e della funzionalità viaria, è ammessa, in rapporto ai tempi di attivazione dei due lotti (contestuali o differiti), una diversa disposizione delle aree di manovra e parcheggio.

Art. 37 - Aree per rimesse collettive frazionali

a. Definizione:

Trattasi di un sito nella frazione Curanuova posto lungo la rete viaria comunale, dove il P.R.G.I. ha previsto l'edificazione di autorimesse da realizzarsi singolarmente o in forma consortile, ma inquadrate in un progetto preventivo unitario esteso a tutta l'area che deve definire tutte le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici previsti.

b. Destinazioni d'uso e tipi di intervento ammessi:

L'unica destinazione d'uso ammessa è quella di autorimessa e nella progettazione dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) la tipologia compositiva sarà a schiera; sono vietati edifici singoli che non siano completamenti di strutture esistenti;
- 2) l'elevazione degli edifici alla gronda non potrà essere superiore a m 3,00 rispetto al piano viabile e la copertura dovrà essere a doppia falda con manto in coppi;
- 3) tutte le pareti prospettanti verso l'esterno e gli eventuali muri di risvolto a sostegno della terra dovranno essere realizzati in muratura di pietra a vista, o in muratura intonacata con lavorazione rustica alla cazzuola delle superfici. Sono ammesse parti di struttura in calcestruzzo o calcestruzzo armato purché lavorate a faccia a vista, verso gli spazi esterni ;
- 4) il taglio delle aperture, le caratteristiche delle serrande, delle soglie, degli sporti di gronda, dei pluviali, del manto di copertura, i colori e le caratteristiche di lavorazione delle superfici a vista dovranno essere omogenei e corrispondere alle tipologie indicate nel progetto preventivo;

c. Parametri:

Q:	rapporto di copertura max	=	40% di Sf
H:	altezza massima in gronda	=	m 3,00
Ds:	Distanza minima dai cigli stradali	=	m 4,50
Dc:	Distanza minima dai confini	=	m 0 o m 3,00
DI:	Visuale libera	=	m 10,00.

CAPO III - USI PRODUTTIVI

Art. 38 - Aree con impianti produttivi esistenti da confermare

a. Definizione

Trattasi di aree interne od esterne al territorio urbanizzato in cui sono localizzati impianti industriali e artigianali sui quali sono attuabili interventi di adeguamento e razionalizzazione delle strutture esistenti

b. Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

Sono da considerarsi destinazioni proprie: impianti per attività produttive industriali o artigianali non nocive, né moleste; uffici per tali attività, attrezzature e servizi sociali connessi all'attività specifica; tettoie di deposito.

Sono da considerarsi destinazioni ammesse: impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili, per tipologia edilizia, alle attività produttive; residenza del titolare o del custode dell'attività; locali per il commercio dei prodotti propri e affini.

Sono da considerarsi destinazioni in contrasto tutte quelle non indicate nei commi precedenti.

Sono da considerarsi destinazioni in contrasto e, pertanto non ammissibili, tutte quelle attività già oggetto di diniego espresso con atti deliberativi del Consiglio comunale o con decisioni referendarie della popolazione.

c. Tipi di intervento ammessi:

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica, demolizione, ampliamento anche non contiguo con fabbricati autonomi, sopraelevazione, mutamento di destinazione d'uso.

d. Parametri:

Ut:	Indice di utilizzazione territoriale =	mq/mq 1,00 max
Uf:	Indice di utilizzazione fondiario =	mq/mq 1,10 max
Rc:	Rapporto di copertura =	66% max
H	Altezza degli edifici =	m 10,00 max (salvo altezze maggiori derivanti da situazioni preesistenti o da parti tecnologicamente indispensabili)
Dc:	Distanza dal confine =	m 6,00 min.
D:	Distanza tra le costruzioni =	m 8,00 min.
Ds:	Distanza dalle strade =	vedasi tabella art. 29
DI:	Visuale libera =	m 10,00 min.
Np:	Numero dei piani fuori terra =	2 max.

È ammessa una sola abitazione per ciascun impianto, purché di superficie utile produttiva non inferiore a mq 500, per una superficie utile lorda non superiore a mq 150, ad uso del custode o del titolare dell'azienda, purché collocata in modo da garantire le migliori condizioni di abitabilità rispetto a fonti moleste, quali scarichi, fumi e rumori. Quando la superficie utile produttiva supera i mq 1.000 sono consentite due abitazioni, ciascuna di superficie utile lorda non superiore a mq 150 ad uso del custode e del titolare dell'azienda.

Per gli standards urbanistici, oltre a quanto esplicitato all'art. 27/b, quando l'area da asservire risulti inferiore a mq200, l'amministrazione potrà consentire, in alternativa, al reperimento l'equivalente monetizzazione.

I depositi funzionali ad attività imprenditoriali a carattere permanente dovranno essere circoscritti con essenze arboree. In caso di cessata attività, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.

Nel caso in cui un impianto produttivo sorga sul confine tra Mongrando e un Comune limitrofo, ai fini della realizzazione dell'abitazione del titolare, si potrà fare riferimento alla superficie produttiva esistente nel Comune limitrofo.

e. Prescrizioni particolari per l'insediamento Clerico (n° 7 di cui alla Variante Parziale 3/2011 al PR vigente).

Gli eventuali nuovi scarichi dovranno essere realizzati e autorizzati ai sensi delle vigenti normative; per quanto concerne le acque meteoriche viene prescritta la loro raccolta ed il riutilizzo a fini irrigui.

f. Prescrizioni particolari per l'insediamento Marzotto (n° 16 di cui alla Variante Parziale 3/2011 al PR vigente).

Nell'ambito del lotto libero frontistante l'insediamento esistente (ad esso accorpato) sono escluse le attività di produzione, mentre sono ammessi uffici, magazzini, laboratori connessi all'attività produttiva insediata. Gli interventi sono da assoggettare a S.U.E. comprendente l'approfondimento degli aspetti legati al clima acustico ed a eventuali altre forme di inquinamento ambientale.

g. Prescrizioni particolari per l'insediamento Pantex di località Ferrai (n° 17 di cui alla Variante Parziale 5 al PRG vigente).

Le aree da destinare a parcheggio e spazi di manovra dovranno essere impermeabilizzate, evitando quanto più possibile l'abbattimento di esemplari arborei nelle aree marginali all'intervento proposto.

Art. 39 - Aree con attività produttive da riordinare

a. Definizione

Trattasi di aree industriali o artigianali in parte attrezzate, che per ubicazione, dimensione e caratteristiche del sito si prestano, previa una azione di riordino e di organizzazione dell'intera area, ad ospitare nuovi insediamenti prevalentemente artigianali.

b. Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

Sono da considerarsi destinazioni proprie: impianti per attività produttive industriali o artigianali non nocive, né moleste; uffici per tali attività, attrezzature e servizi sociali connessi all'attività specifica; tettoie di deposito.

Sono da considerarsi destinazioni ammesse: impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili, per tipologia edilizia a quelli delle attività produttive; residenza del titolare o del custode dell'attività; locali per il commercio dei prodotti propri e affini.

Sono da considerarsi destinazioni in contrasto tutte quelle non indicate nei commi precedenti.

Sono da considerarsi destinazioni in contrasto e, pertanto non ammissibili, tutte quelle attività già oggetto di diniego espresso con atti deliberativi del Consiglio comunale o con decisioni referendarie della popolazione.

c. Tipi di intervento ammessi:

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica, demolizione, ampliamento anche non contiguo con fabbricati autonomi, sopraelevazione, mutamento di destinazione d'uso.

Con intervento edilizio diretto, in attesa della formazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi incrementi della superficie coperta degli impianti esistenti fino al 50% della superficie coperta con un massimo di mq 1.000 nel rispetto dei seguenti parametri.

d. Parametri:

Ut:	Indice di utilizzazione territoriale =	mq/mq 1,00 max.
Uf:	Indice di utilizzazione fondiario =	mq/mq 1,10 max
Rc:	Rapporto di copertura =	66% max
H:	Altezza degli edifici =	m 10,00 max (salvo altezze maggiori derivanti da situazioni preesistenti o da parti tecnologicamente indispensabili)
Dc:	Distanza dal confine =	m 6,00 min.
D:	Distanza tra le costruzioni =	m 8,00 min.
Ds:	Distanza dalle strade =	vedasi tabella art. 29
DI:	Visuale libera =	m 10,00 min.
Np:	Numero dei piani fuori terra =	2 max.

È ammessa una sola abitazione per ciascun impianto, purché di superficie utile produttiva non inferiore a mq 500, per una superficie utile lorda non superiore a mq 150, ad uso del custode o del titolare dell'azienda, purché collocata in modo da garantire le migliori condizioni di abitabilità

rispetto a fonti moleste, quali scarichi, fumi e rumori. Quando la superficie utile produttiva supera i mq 1.000 sono consentite due abitazioni, ciascuna di superficie utile lorda non superiore a mq 150 ad uso del custode e del titolare dell'azienda.

Per gli standards urbanistici, oltre a quanto esplicitato all'art.27/b, quando l'area da asservire risulti inferiore a mq 200, l'amministrazione potrà consentire, in alternativa, al reperimento l'equivalente monetizzazione.

Sono ammessi con intervento edilizio diretto nuovi insediamenti produttivi purché di superficie coperta inferiore a mq 500 nel rispetto dei parametri sopra indicati, salvo che per il rapporto di copertura che non potrà superare il 50% di Sf.

Art. 40 - Aree con attività produttive di nuovo impianto

a. Definizione:

Trattasi di aree libere da edificare per le quali il P.R.G.I prevede la destinazione d'uso per attività produttive di nuovo impianto.

b. Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

Sono da considerarsi destinazioni proprie: impianti per attività produttive industriali o artigianali non nocive, né moleste; uffici per tali attività, attrezzature e servizi sociali connessi all'attività specifica; tettoie di deposito.

Sono da considerarsi destinazioni ammesse: impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili, per tipologia edilizia, alle attività produttive; residenza del titolare o del custode dell'attività; locali per il commercio dei prodotti propri e affini.

Sono da considerarsi destinazioni in contrasto tutte quelle non indicate nei commi precedenti ed in particolare quelle oggetto di diniego assunte con atti deliberativi del Consiglio comunale, o con decisioni referendarie della popolazione.

c. Tipi di intervento ammessi:

Per aree territoriali di dimensione superiore ai mq 4.000 il Piano si attua solo con strumento urbanistico esecutivo esteso ad un'area significativa individuata di volta in volta

d. Definizione:

Trattasi di aree urbanizzate e parzialmente edificate per le quali il P.R.G.I prevede la destinazione d'uso per attività produttive.

e. Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

Sono da considerarsi destinazioni proprie: impianti per attività produttive industriali o artigianali non nocive, né moleste; uffici per tali attività, attrezzature e servizi sociali connessi all'attività specifica; tettoie di deposito.

Sono da considerarsi destinazioni ammesse: impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili, per tipologia edilizia, alle attività produttive; residenza del titolare o del custode dell'attività; locali per il commercio dei prodotti propri e affini.

Sono da considerarsi destinazioni in contrasto tutte quelle non indicate nei commi precedenti ed in particolare quelle oggetto di diniego assunte con atti deliberativi del Consiglio comunale; le attività che siano state sottoposte a consultazione popolare e/o referendum potranno insediarsi solo previo giudizio insindacabile del Consiglio Comunale.

f. Tipi di intervento ammessi e modalità attuative

Per gli insediamenti esistenti sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione; con intervento edilizio diretto sono ammessi altresì incrementi degli impianti esistenti fino al 50% della superficie coperta esistente con un massimo di mq 1.000, nel rispetto dei parametri di seguito indicati.

Interventi di ampliamento eccedenti i limiti di cui sopra ed interventi di nuovo impianto sono ammessi con intervento edilizio diretto convenzionato, detta convenzione dovrà regolare l'eventuale completamento e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione connesse al comparto interessato.

g. Parametri:

Ut:	Indice di utilizzazione territoriale =	mq/mq 1,00 max.
Uf:	Indice di utilizzazione fondiario =	mq/mq 1,10 max
Rc:	Rapporto di copertura =	50% max
Dc:	Distanza dal confine =	m 6,00 min.
D:	Distanza tra le costruzioni =	m 8,00 min.
Ds:	Distanza dalle strade =	vedasi tabella art. 29
DI:	Visuale libera =	m 10,00 min.
Np:	Numero dei piani fuori terra =	3 max.
H:	Altezza degli edifici =	m 12,00 max (salvo altezze maggiori derivanti da parti tecnologicamente indispensabili),

misurata dal piano di spiccato al limite superiore di coronamento della facciata di tamponamento; dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini di macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, pali per illuminazione, gru, impianti di riscaldamento e/o refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative (pannelli solari). L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile od agibile – ivi compresi i sottotetti che possiedono i requisiti tecnico funzionali per essere considerati abitabili o agibili – con esclusione dei volumi tecnici.

È ammessa una sola abitazione per ciascun impianto, purché di superficie utile produttiva non inferiore a mq 500, per una superficie utile lorda non superiore a mq 150, ad uso del custode o del titolare dell'azienda, purché collocata in modo da garantire le migliori condizioni di abitabilità rispetto a fonti moleste, quali scarichi, fumi e rumori. Quando la superficie utile produttiva supera i mq 1.000 sono consentite due abitazioni, ciascuna di superficie utile lorda non superiore a mq 150 ad uso del custode e del titolare dell'azienda.

Per gli standard urbanistici valgono le disposizioni di cui al precedente art. 27/b.

h. Prescrizioni particolari per l'area contraddistinta in cartografia dalla sigla N1 (n° 9 di cui alla Variante Parziale 3/2011)

Nell'ambito dell'area in oggetto è ammessa esclusivamente (previo convenzionamento con atto di impegno unilaterale) l'attività per il deposito di: materiale lapideo, sabbia e ghiaia provenienti da cave autorizzate, materiale lapideo e terra di coltivo provenienti da scavi autorizzati nonché escludibili dal regime dei rifiuti ai sensi dell'art. 186 del D.Lgs. 152/06 e ss. mm. ed ii.; l'attivazione di tale attività è subordinata alla riqualificazione del contiguo lotto boschivo verso strada e/o a piantumazioni sul perimetro, secondo indicazioni da concordare con il Corpo Forestale dello Stato.

Art. 41 - Aree per impianti produttivi in sede impropria

a. Definizione

Trattasi di impianti non compatibili ed in conflitto di destinazione con il tessuto urbano in cui sono collocati, che devono essere rilocalizzati in aree di riordino o trasformati con destinazioni più consone all'intorno.

b. Tipi di intervento ammessi

Su tali immobili sono consentiti tutti quegli interventi volti alla conservazione dell'esistente, compresi l'adeguamento igienico ed alle norme di sicurezza, con esclusione di tutte quelle opere che modifichino la sagoma, la superficie utile, il volume e la destinazione.

Gli immobili dismessi possono essere riconvertiti in aree commerciali sia all'ingrosso che al dettaglio, previa formazione di strumento urbanistico esecutivo e stipula di convenzione con il Comune ai sensi dell'art.53 della L.R. 56/1977 e sue successive modifiche ed integrazioni, nel rispetto degli standards di cui al precedente art. 27/c, nonché ai parametri di cui al successivo art. 43 delle presenti N.A..

CAPO IV - USI TERZIARI

Art. 42 - Aree per gli usi terziari - Generalità

Si intendono adibiti ad usi terziari gli immobili che vengono utilizzati prevalentemente o totalmente per attività commerciali, direzionali, turistiche, oppure per impianti privati per il tempo libero o per attrezzature e servizi privati di interesse collettivo; nei casi in cui tali attività siano inserite in immobili con prevalente destinazione di uso di altra natura (residenziale - produttiva) ogni intervento è regolato dalle norme relative a tale attività prevalente.

Ogni intervento per attrezzature commerciali nuove o esistenti deve, prima di ogni esame di natura urbanistica, essere sottoposto a verifica di conformità o compatibilità con il "Piano di adeguamento e sviluppo della rete di vendita" di cui alla Legge n. 426/1971 e successive modificazioni e integrazioni, anche per quanto riguarda l'ambulantato e gli esercizi pubblici.

Gli usi direzionali, contemplati al presente capo, riguardano le sedi per il credito, le assicurazioni, le imprese finanziarie, uffici amministrativi e tecnici, studi professionali, attività culturali, associative, ricreative e per lo spettacolo.

Il comune di Mongrando ai sensi della programmazione commerciale di cui all'allegato "A" della D.C.R. 29.10.1999 modificata con D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006 è considerato Comune intermedio della rete secondaria di cui Biella è qualificato polo e comune attrattore.

Nell'attuazione degli insediamenti commerciali e direzionali la dismissione delle aree a standard avverrà nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 21, comma 1, punto 3 e commi 2,3, e 4 della L.R. 56/1977. Più in particolare:

- a) Le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio non soggetti alle prescrizioni di cui all'art. 21, comma 2 sopra citato della L.R. 56/1977 nel caso di interventi all'interno delle aree di cui agli artt. 31, 32, 33, 34, 35, 41 e 43 delle presenti norme, dovranno osservare una dotazione minima nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento. Nei casi di intervento di nuovo impianto, sempre se compatibili con la destinazione urbanistica, nelle aree di cui agli artt. 36, 38, 39, 40, 44 e 45 delle presenti norme, per il nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento. La superficie minima di aree destinate a parcheggio pubblico non dovrà essere inferiore al 50% delle sopra indicate dotazioni. Qualora in una zona di insediamento commerciale, o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti altre attività, la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/1977, da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate.
- b) Per le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998 che fornisce le definizioni e gli ambiti di applicazione di tale decreto, oltre al dimensionamento dei vari tipi di esercizio (di vicinato, per medie strutture di vendita, per grandi strutture di vendita, centro commerciale), con superficie di vendita superiore a mq 400 devono essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'art. 3 della L.R. 12.11.1999 n. 28 applicando il maggiore tra quelli indicati al precedente punto a) e quelli previsti al comma 2 dell'art. 21 della L.R. 56/1977. Nel caso di interventi all'interno dei soli centri storici la dotazione di parcheggi pubblici è stabilita nella misura dell'80% degli standard previsti dai citati indirizzi e criteri, che potrà essere reperita anche nel sottosuolo, purché non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate o destinate a piantumazione. Nelle aree di ristrutturazione urbana tale dotazione potrà essere reperita anche in attrezzature multipiano, nonché nella struttura stessa degli edifici e loro copertura. Ai fini degli standard sono computabili, oltre alle superfici delle quali è prevista la cessione al Comune, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato da apposita convenzione, ma che non potranno superare il 50% dell'intera consistenza. La monetizzazione degli standard, consentita solo all'interno dei centri storici e dei nuclei residenziali di antica formazione, è ammessa solo per strutture di vendita inferiori a mq 150

e nel caso di ampliamento di strutture esistenti in tutte le aree residenziali, quando la superficie da cedere risulti inferiore a mq 80.

Con la presente il comune di Mongrando si adegua al D.Lgs 114/98, alla L.R. 28/99 e alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e alla D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006, (che in seguito sarà indicata “indirizzi e criteri”), sia nei contenuti, sia nelle definizioni utilizzate, cui si rimanda.

Nell’ambito del territorio comunale si individuano ai sensi degli artt. 13 e 14 della D.C.R. “indirizzi e criteri” gli addensamenti e le localizzazioni commerciali riportate sulla tavola P2 in scala 1/5000 e le tipologie distributive con tali zone compatibili. La compatibilità costituisce una specificazione della destinazione d’uso di “commercio al dettaglio” ed opera nel rispetto degli indici e parametri indicati nella presente normativa, della delibera di “indirizzi e criteri” e della L.R. 56/1977 e s.m.i..

Le tipologie delle strutture distributive potenzialmente compatibili, sulla base della successiva tabella, con gli addensamenti individuati sul territorio urbano di Mongrando sono da verificare con le prescrizioni e limitazioni relative alla tabella stessa e con le prescrizioni normative delle diverse aree urbanistiche, cui si rimanda.

Si sono individuati i seguenti addensamenti e localizzazioni:

- 1) A1 – addensamento storico rilevante. È evidenziato sulla tavola P2 e comprende tratto della via Roma in frazione Ceresane.

- 2) L1 – localizzazioni urbane non addensate. Sono individuate sulla tavola P2 in applicazione dei parametri di cui all’art. 14, comma 4, lettera a) della delibera “indirizzi e criteri”.
Il riconoscimento di eventuali altre localizzazioni avviene per iniziativa di chiunque ne abbia interesse attraverso i parametri e i criteri indicati all’art. 14 della delibera “indirizzi e criteri”.
L’ordine di grandezza dei parametri di cui all’art. 14 della delibera “indirizzi e criteri” si intende rispettato se la misura rilevata non si discosta più del 20% dalla soglia stabilita.

- 3) Compatibilità delle tipologie distributive con le zone di insediamento commerciale.
La destinazione di commercio al dettaglio è univoca per tutte le tipologie di strutture distributive.
La tabella delle compatibilità qui di seguito riportata stabilisce, per settore merceologico e per dimensione, le tipologie compatibili per ciascuna zona.
La compatibilità territoriale dello sviluppo è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di permesso di costruire, o dove ammesso, di denuncia di inizio di attività relativa agli insediamenti commerciali.

Tutte le aree commerciali e terziarie esistenti e di nuovo impianto, individuate sulle tavole del PRGI, sono da considerarsi “localizzazioni urbane non addensate” e ad esse si attribuiscono i dimensionamenti massimi di cui alla tabella della compatibilità tipologica che segue.

Per tutto quanto non espressamente citato nelle presenti Norme si rimanda agli indirizzi generali per l’insediamento delle attività commerciali e ai criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale di cui alla D.C.R. 24.03.2006 n. 59-10831

TABELLA DELLA COMPATIBILITA' TIPOLOGICA – FUNZIONALE DA APPLICARE NEL COMUNE DI MONGRANDO, FATTE SALVE LE FATTISPECIE DI CUI ALL'ART. 28, COMMA 6 DELLA D.C.R. 24.03.2006, n. 59-10831 (INDIRIZZI E CRITERI)

Tipologia strutture distributive	Superficie di vendita mq	Addensamenti A1	Localizzazioni L1
Vicinato	Fino a 150	Si	Si
M-SAM1	151-250	Si	Si
M-SAM2	251-900	No	Si
M-SAM3	901-1800	No	No
M-SE1	151-400	Si	Si
M-SE2	401-900	Si	Si
M-SE3	901-1800	No	Si
M-CC	151-2500	No	Si

Riferimento alle sigle:

A1 = addensamenti storici rilevanti

L1 = localizzazioni commerciali urbane

M-SAM = medie strutture di vendita alimentari e/o miste

M-SE = medie strutture di vendita extralimentare

M-CC = medie strutture di vendita in centri commerciali

Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera a) della delibera "indirizzi e criteri" si è adattata alla situazione locale la tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo proposto dalla Regione Piemonte

Ai sensi dell'art. 24 della delibera "indirizzi e criteri" gli esercizi di vicinato (fino a mq 150 di superficie di vendita) sono consentiti anche esternamente gli Addensamenti e alle Localizzazioni, purché la destinazione d'uso commerciale sia ammessa in tali zone dal Piano Regolatore e dalle presenti norme.

Le medie strutture di vendita sono consentite solo all'interno degli Addensamenti e delle Localizzazioni sulla base delle compatibilità indicate nella sopra riportata tabella.

Art. 43 - Aree con attività terziarie esistenti da confermare**a. Definizione:**

Trattasi di porzioni di territorio comunale sulle quali sono presenti attività commerciali e direzionali private, individuate nella cartografia del P.R.G.I.; non sono comprese le attività inserite in edifici o aree a destinazione prevalente diversa, alla quale va riferita la normativa per gli interventi.

b. Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

Sono considerate destinazioni proprie, le attività commerciali, gli esercizi pubblici, i ristoranti, le attività artigianali di servizio che comportano la prestazione di servizi diretti all'utenza e che si possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni parrucchieri, estetiste, sarti, calzolai, corniciai, ecc.); sedi per il credito, le assicurazioni, le imprese finanziarie, gli uffici amministrativi e tecnici e gli studi professionali, le attività associative e ricreative, le attrezzature ricettive e alberghiere e le sale del commiato.

Sono considerate destinazioni ammesse le residenze esistenti e le attività produttive non nocive e moleste collegate all'attività commerciale.

c. Tipi di intervento ammessi:

Sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione, mutamento di destinazione d'uso.

d. Parametri:

If:	Indice di densità fondiaria max	=	2 mc/mq
Q:	Rapporto di copertura massimo	=	60% di Sf
H:	Altezza massima	=	m 10,50
Dc:	Distanza minima dai confini	=	m 5,00
DI:	Visuale libera minima	=	m 10,00
Ds:	Distanza minima dai cigli stradali	=	vedasi tab. art. 29.
Uf:	Indice di utilizzazione fondiaria	=	mq/mq 1,00

Gli standards urbanistici sono quelli indicati all'art. 42 delle presenti norme.

È consentita una abitazione per il custode o il gestore dell'attività di superficie utile lorda inferiore ai 150 mq, purché l'unità locale abbia superficie utile lorda di almeno mq 200 destinata alle attività terziarie.

L'ambito areale individuato con la sigla alfanumerica B3 sull'elaborato AT.G10 risultando ricompreso all'interno del settore che l'Autorità di Bacino include in zona di esondazione con TR 200 anni (cfr. Allegato I), il settore retrostante l'argine in progetto è stato ascritto alla classe IIIB3 pertanto non essendo possibile, al momento, consentire nuove edificazioni, viene inibita l'attuazione della previsione. Solo dopo la costruzione ed il collaudo dell'argine si potrà dar seguito alla ridefinizione dello scenario di pericolosità a tergo dell'argine con procedura di Variante allo strumento urbanistico generale, che potrebbe permettere l'inserimento di una sottoclasse IIIB meno restrittiva.

Art. 44 - Aree per nuove attività terziarie**a. Definizione:**

Trattasi di porzioni di territorio comunale destinate all'insediamento di nuove attività commerciali o direzionali non strettamente connesse alle attività residenziali.

b. Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

Sono considerate destinazioni proprie: i magazzini all'ingrosso, i supermercati, le sedi bancarie, le autorimesse d'uso collettivo, i ristoranti, le attrezzature ricettive e alberghiere, gli uffici, le attività associative e ricreative, le attività commerciali in genere **e le sale del commiato**.

Sono considerate destinazioni ammesse: la residenza del custode o del gestore, le attività artigianali di servizio che comportano la prestazione di servizi diretti all'utenza.

c. Tipi di intervento ammessi:

È consentita la nuova costruzione **purché assoggettata a Piano Esecutivo**.

d. Parametri:

If:	Indice di densità fondiario max	=	2 mc/mq
Q:	Rapporto di copertura massimo	=	50% di Sf.
H:	Altezza massima	=	m 10,50
Ds:	Distanza minima dai cigli stradali	=	vedasi tab. art. 29
DI:	Visuale libera minima	=	m 10,00
Dc:	Distanza minima dai confini.	=	m 5,00
Uf:	Indice di utilizzazione fondiaria	=	mq/mq 0,80

Per gli standards urbanistici e per l'eventuale residenza funzionale all'attività valgono le disposizioni di cui al precedente art. 43.

Per le nuove attività terziarie derivanti dall'utilizzo di strutture dismesse dall'attività produttiva valgono i parametri e gli interventi ammessi di cui all'art. 39 delle presenti Norme.

Nell'area commerciale di nuovo impianto a nord del torrente Viona e a est della provinciale della Serra, con strumento urbanistico esecutivo è ammessa l'utilizzazione dell'area cartografata ad usi commerciali alle condizioni che la stessa sia destinata alla commercializzazione dei prodotti lavorati nella ditta frontistante, o agli stessi assimilabili, o affini, con spacci, esposizioni e spazi funzionali alla valorizzazione e diffusione di detti articoli, nei limiti previsti dalla tabella allegata all'art. 42 per la tipologia distributiva M-SE3, con un massimo di mq 1.800 di superficie di vendita.

e. Prescrizioni particolari per l'area contraddistinta in cartografia dalla sigla N1 (n° 8 di cui alla Variante Parziale 3/2011 al PR vigente) soggetta a intervento edilizio diretto convenzionato.

Intervento da assoggettare a intervento diretto convenzionato ai fini della contestuale sistemazione dell'incrocio e dell'attuale strada comunale (complanare alla S.P.) di accesso al comparto, previa redazione di uno studio progettuale da sottoporre al parere della Provincia. Per quanto concerne le acque meteoriche viene prescritta la loro raccolta ed il riutilizzo a fini irrigui.

Art. 45 - Attrezzature e servizi privati di interesse collettivo**a. Definizioni**

Trattasi di porzioni di territorio nelle quali sono presenti o previste attrezzature private di uso collettivo, quali pensionati, istituti di istruzione privati e altre forme di convivenza o di servizio, sedi di associazioni, strutture per il tempo libero, servizi di ristoro collettivi.

b. Destinazioni d'uso ammesse

In tali aree la sola destinazione ammessa è quella relativa ad attrezzature private di uso collettivo quali pensionati, istituti per l'istruzione, sede di associazioni, strutture per il tempo libero e servizi di ristoro collettivi.

c. Tipi di intervento ammessi

Sugli edifici esistenti nelle suddette porzioni di territorio indicate nelle tavole di piano sono ammessi, con intervento diretto, le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione con o senza ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione, ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico "una tantum" fino ad un massimo del 20% dell'esistente, riuso di eventuali edifici rurali esistenti, nuove costruzioni compatibili con le strutture esistenti e con le funzioni da esse svolte, il tutto nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici di cui all'art.27/c e di quelli qui sotto riportati.

d. Parametri:

If:	Indice di densità edilizia fondiaria =	mc/mq 2,00 max
Uf:	Indice di utilizzazione fondiario =	mq/mq 0,70 max
Rc:	Rapporto di copertura =	33% max
H:	Altezza degli edifici =	m 10,00 max
Dc:	Distanza dal confine =	m 6,00 min.
D:	Distanza tra le costruzioni =	m 8,00 min.
Ds:	Distanza dalle strade =	vedasi tabella art. 29
DI:	Visuale libera =	m 10,00 min.
Np:	Numero dei piani fuori terra =	3 max.

Gli standards urbanistici sono quelli indicati all'art. 21/c della L. R. 56/1977 e s.m.i..

È consentita una abitazione per il custode o gestore dell'attività di superficie utile lorda inferiore a mq 150, purché l'unità locale abbia superficie utile lorda di almeno mq 200 destinate ad attività terziarie.

Qualora le attrezzature contemplate nel presente articolo interessino settori del territorio giudicati di pregio, il progetto edilizio dovrà in ogni caso osservare le eventuali cautele imposte per detti ambiti e acquisire il preventivo assenso vincolante della sezione provinciale decentrata per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali.

e. Prescrizioni particolari per l'insediamento della nuova casa di Riposo in località Curanuova:

- analizzare attentamente la situazione dello sgrondo delle acque meteoriche nell'intorno e delle possibili interferenze della falda freatica con l'intervento;
- sulla base della verifica puntuale si imposteranno gli interventi o le modalità costruttive atte a superare le eventuali limitazioni, quale assenza di cantinati, realizzazione dell'edificio su breve rialzo, adeguamento dei fossati di sgrondo perimetrali;
- si sottolinea l'importanza di limitare i tombinamenti dei fossati e l'impermeabilizzazione delle aree cortilizie;

f. Prescrizioni particolari per l'area con laghetto per la pesca sportiva in Frazione Catto
Nel rispetto degli altri parametri previsti dal presente articolo gli interventi nel lotto in oggetto sono così limitati:

Uf:	Indice di utilizzazione fondiario =	mq/mq 0,05 max
Rc:	Rapporto di copertura =	10% max
H:	Altezza degli edifici =	m 4,50 max
Np:	Numero dei piani fuori terra =	1 max.

Non è consentita l'abitazione per il custode o gestore dell'attività. Per quanto concerne l'area a servizio dell'attività individuata sul mappale 132 (fg. 14) posto a est del lotto, lo stesso può essere utilizzato come parcheggio (non a carattere permanente) nel rispetto delle alberature presenti e del mantenimento a verde della superficie.

CAPO V - USI AGRICOLI

Art. 46 - Divisione del territorio agricolo e norme generali

La normativa relativa al territorio agricolo ha come obiettivi la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, ed ogni altro intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli, ed il miglioramento quantitativo e qualitativo della produzione agricola e forestale.

In modo particolare il P.R.G.I. individua e classifica le aree destinate agli usi agricoli, disciplina gli interventi urbanistico - edilizi e gli altri interventi sul territorio agricolo, ai fini del recupero, della valorizzazione e dello sviluppo del patrimonio produttivo agricolo, tutela le potenzialità colturali e le unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme cooperative ed associative. Sbanamenti di terreno sono invece consentiti nelle aree non coltivate poste all'interno o in contiguità ad aree interessate da edificazione residenziale, purché gli stessi siano funzionali all'esigenza di salvaguardare strutture e manufatti esistenti prospicienti a spazi pubblici.

Il territorio agricolo è costituito dall'insieme di tutte le aree destinate ad attività agricole o zone agricole, da normarsi ai sensi dell'art. 25 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, e comprende tutte le porzioni del territorio destinate all'esercizio dell'agricoltura e della selvicoltura, ovvero recuperabili alla produzione agricola, o comunque direttamente connesse con la produzione agricola.

Il territorio agricolo è suddiviso dal P.R.G.I. nelle seguenti zone omogenee:

- **Zona agricola di produzione intensiva**, comprendente quelle porzioni di territorio agricolo che per caratteristiche di giacitura, ubicazione, irrigabilità, lavorabilità, fertilità agronomica sono suscettibili di una razionale e proficua coltivazione intensiva. Consentono altresì, a causa della loro localizzazione, l'insediamento anche di allevamenti suinicoli e avicunicoli la cui produzione è destinata esclusivamente o prevalentemente alla commercializzazione e di allevamenti zootecnici in genere a carattere industriale, in cui il fabbisogno alimentare annuo dei soggetti viene coperto per più del 75% con foraggi e mangimi non di produzione aziendale;
- **Zona agricola estensiva e di coltivazione**, comprendente quelle porzioni di territorio agricolo che per caratteristiche di giacitura, normalmente acclive, difficoltà di irrigazione e di lavorazione, presenza estesa del manto forestale, non consentono un alto grado di attività agricolo - produttiva. Appartengono a questa zona anche le superfici forestali, eccezion fatta per quelle occupate da coltivazioni legnose a rapido accrescimento, ubicate su superfici pianeggianti, facenti parte della zona di produzione intensiva. Sono altresì comprese quelle porzioni di territorio agricolo in frangia a nuclei abitati di antica e certa formazione rurale ed in cui ancora oggi permane un discreto livello di attività agricola; oltre a quelle porzioni di territorio prevalentemente ubicate al margine di zone territoriali omogenee destinate alla residenza, ai servizi sociali ed attrezzature di livello comunale e di interesse globale ed a attività commerciali, direzionali, turistiche e ricettive;

Tutti gli edifici di servizio per l'attività agricola, ed utilizzati come tali alla data di adozione del P.R.G.I., situati al di fuori del territorio agricolo, sono da considerare impropri e pertanto normati ai sensi dell'art. 49.

Art. 47 – Edifici in zona agricola non attinenti tale attività**a. Definizioni**

Tutti gli edifici residenziali che ricadono all'interno del territorio agricolo come delimitato dal P.R.G.I. stesso, sono da considerarsi impropri.

b. Tipi di intervento ammessi

Su tali edifici residenziali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e gli interventi di cui agli articoli 18 e 20, il tutto nei limiti previsti dall'art. 34 in deroga al comma 6 del successivo art. 48.

Nel rispetto dell'indice di densità fondiario per gli edifici aventi destinazione residenziale, di cubatura inferiore ai 600 mc, è ammesso un incremento una-tantum di mc 350.

c. Parametri

Tutti gli altri edifici qualunque sia la loro destinazione, per gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti parametri:

If:	Indice di densità fondiario max	=	1 mc/mq
Rc:	Rapporto di copertura massimo	=	33% di Sf
H:	Altezza massima fuori terra	=	m 7,50 con un massimo di due piani
Dc:	Distanza minima dai confini	=	m 6,00 o pari all'esistente
DI:	Visuale libera	=	m 10,00
Ds:	Distanza dalle strade	=	vedi tabella art. 29

d. Prescrizioni particolari di cui alla Variante Parziale 3/2011 al PRG vigente

Per l'esistente immobile sito in località Cascinone (contraddistinto da asterisco in cartografia) è ammessa la trasformazione di parte (m² 1.580) della superficie accessoria dell'edificio oggetto di recupero ad uso residenziale in destinazione terziaria di servizio e ricettiva, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- per le aree a parcheggio da reperire: superficie ad alta permeabilità e integrazione con alberature ad alto fusto;
- raccolta delle acque meteoriche per successivo utilizzo a fini irrigui;
- raccolta e smaltimento delle acque reflue previa autorizzazione ai sensi delle vigenti normative;
- il cambio di destinazione d'uso è ammesso esclusivamente ad uso terziario come sopra indicato, non sono ammesse altre destinazioni o successivi ulteriori cambi di destinazioni d'uso.

Art. 48 - Interventi edilizi e urbanistici nel territorio agricolo

Nelle aree agricole non sono ammesse nuove costruzioni che non siano quelle destinate alla residenza rurale ed alle attrezzature e infrastrutture di servizio delle aziende agricole e forestali, realizzate dagli aventi titolo, di cui all'art.25 della L.R. 56/1977 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Non potrà essere autorizzata l'apertura di nuove cave e lo sbancamento di materiale, se non nei limiti strettamente necessari all'esecuzione delle opere connesse all'attività agricola; sono però consentite opere di bonifica del suolo e di urbanizzazione (strade, fognature, depuratori, elettrificazioni, ecc.) a servizio del territorio urbano o di collegamento tra le parti di esso. Inoltre detti interventi di sbancamento di terra sono ammessi nei siti agricoli non coltivati posti all'interno delle aree edificate, o a queste contigue.

Al fine del computo dei volumi residenziali è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti, anche qualora gli appezzamenti non risultino contigui e siano siti in Comuni diversi, sempre però che in questo ultimo caso risultino a distanza inferiore a km. 2,00 in linea d'aria dal centro aziendale.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto, indipendentemente dal loro azzonamento nel presente P.R.G.I. che riporta lo stato attuale delle coltivazioni.

L'edificio per la residenza rurale non potrà superare il volume di mc 500 per nucleo familiare esistente in azienda, con un massimo di complessivi mc 1.500. Gli indici di densità fondiaria massimi per le abitazioni rurali sono quelli prescritti all'art.25, comma 12 della L.R.56177 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Le aree agricole poste ai margini delle zone che il P.R.G.I. destina ad usi residenziali, produttivi, terziari e pubblici sono da considerarsi aree di rispetto delle predette zone ed inedificabili per una profondità di m 50,00; Analogo vincolo sussiste, qualunque sia la loro distanza, per tutte le aree agricole completamente intercluse tra aree destinate ad altre funzioni.

Nelle aree agricole, purché coltivate, è consentita anche a soggetti diversi da quelli elencati nel presente articolo, purché proprietari e conduttori dei fondi utilizzati a seminativo **e/o prato** e di quei siti dove tradizionalmente i depositi costituiscono una esigenza necessaria ad una corretta coltivazione, la realizzazione di bassi fabbricati accessori e funzionali all'attività agricola nel rispetto delle seguenti caratteristiche, anche in deroga al comma precedente:

- tipologie costruttive, forme compositive e materiali coerenti alla tradizione locale;
- superficie utile massima: mq 15, quando l'appezzamento da coltivare risulta di superficie superiore a mq 1.000; ,
- superficie utile massima: mq 25, quando l'appezzamento da coltivare risulta di superficie superiore a mq 3.000;
- altezza massima in gronda: m 3,00, con un massimo di m 3,80 al colmo;
- distanza dai confini: m 6,00;
- distanza da altri fabbricati: m 12,00;
- distanza dalle strade: vedi. tab. art. 29.

Sono da considerarsi destinazioni in contrasto e, pertanto non ammissibili, tutte quelle attività già oggetto di diniego espresso con atti deliberativi del Consiglio comunale o con decisioni referendarie della popolazione.

Art. 49 - Parametri edilizi ed urbanistici per gli interventi nel territorio agricolo

Le residenze rurali nei limiti di quanto indicato all'art. 25 della L.R. 56/77 e sue successive modifiche ed integrazioni e dal precedente art. 47 sono consentite in tutte le aree agricole ad eccezione che nelle zone agricole di rispetto di cui al precedente art. 48, nelle zone e fasce di rispetto di cui all'art. 8, nelle aree a bosco, nelle aree di interesse ambientale, fatte salve, per le aree boscate, le autorizzazioni rilasciate dalla Regione in conformità a quanto previsto dal D:Lgs 42/2004.

Gli indici di densità fondiaria massima da calcolarsi con riferimento alle colture in atto, o, in progetto, sono quelli indicati all'art. 25 della L.R. 56/1977 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Per la strutture agricole e le attrezzature per la produzione la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione di prodotti agricoli, consentite in tutte le aree agricole ad eccezione che nella zona agricola di salvaguardia, nelle zone e fasce di rispetto di cui all'art. 8, si dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

H:	Altezza massima	=	m 7,50 salvo attrezzature tecnologiche particolari
Rc:	Rapporto di copertura massimo	=	10% dell'area asservita
Dc:	Distanza dai confini	=	m 6,00
Ds:	Distanza dalle strade	=	vedi tabella art. 29
D:	Distanza tra le costruzioni	=	m 8,00
DI:	Visuale libera	=	m 10,00

Distanza delle strutture di allevamento da ogni più vicina area residenziale, o industriale, o

terziaria (come da definizioni del P.R.G.I.)	=	m 300, per i suini
	=	m 100 per bovini, ovini, caprini, equini
	=	m 50 per ogni altro animale

Le aree boscate ai sensi dell'art. 142 del DL 22.01.2004 n. 42 sono sottoposte a vincolo paesaggistico. In queste aree sono consentiti il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, di antincendio e di conservazione previste ed autorizzate in base alle norme vigenti in materia. Nuove costruzioni, l'ampliamento di quelle eventualmente esistenti e le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre alla ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione, sono autorizzabili nei limiti indicati al comma 1 e 2 del presente articolo, previa competente autorizzazione regionale. Si precisa che non vengono considerate bosco o foresta le aree interessate da cespugliato, cenosi vegetale di invasione e da piantumazioni spontanee di origine recente

In tutte le aree agricole con le eccezioni previste dal primo comma del presente articolo è inoltre consentito il cambiamento di destinazione d'uso a fini residenziali di edifici rurali esistenti, purché dismessi dall'attività agricola da almeno cinque anni, subordinatamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di captazione idrica e di depurazione e smaltimento delle acque di scarico, o attraverso alle reti comunali, o consortili, o con la realizzazione di impianti tecnologici ed igienici, prescritti, da caso a caso dalle competenti autorità sanitarie.

Art. 50 - Aziende agricole in zona impropria

a. Definizioni:

I fabbricati di servizio agricolo esistenti al di fuori del perimetro del territorio agricolo, alla data di adozione del P.R.G.I. ed afferenti ad aziende agricole attive, sono considerati impropri; sugli stessi sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di miglioria igienico-sanitaria e di adeguamento strutturale dettato da esigenze di sicurezza statica e di prevenzione incendi.

b. Tipi di intervento ammessi e parametri:

In caso di cessazione dell'attività agricola, o di trasferimento del centro aziendale in zona omogenea agricola, dopo l'adozione del P.R.G.I. sugli edifici di servizio agricolo situati in zona impropria è sempre consentito l'intervento di ristrutturazione di tipo RE2 e cambio di destinazione unicamente a residenza e altra attività compatibile con la residenza stessa, con incremento volumetrico nei limiti del 20%, anche quando non è prevista l'utilizzazione diretta da parte dei soggetti concessionari.

All'interno dei nuclei di antica formazione e nei centri storici sono ammessi gli interventi sopra richiamati purché siano eliminate le eventuali superfetazioni, non funzionali all'attività agricola e siano rigorosamente tutelati i caratteri formali e documentari eventualmente presenti.

Per quanto attiene i parametri, nel caso di interventi di ristrutturazione di tipo RE2, si farà di volta in volta riferimento ai parametri relativi ad ogni singola zona di piano all'interno della quale è inserito il fabbricato agricolo.

TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E PARTICOLARI

Art. 51 - Decadenza delle norme in contrasto

Tutte le previsioni urbanistiche e di assetto del territorio in contrasto con le presenti norme e gli elaborati grafici del P.R.G.I. decadono salvo nel caso di specifica diversa indicazione contenuta nelle presenti norme.

Art. 52 - Misure di salvaguardia

A datare dalla data della deliberazione di adozione del P.R.G.I. e fino alla sua approvazione da parte della Regione, il Sindaco con motivata ordinanza notificata agli interessati, sospende ogni determinazione sulle istanze di permesso di costruire e di denuncia di inizio di attività nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che sia in contrasto con le presenti norme e con le indicazioni della tavole grafiche del P.R.G.I..

Art. 53 - Elenco degli elaborati per la richiesta di permesso di costruire

Per quanto riguarda gli elaborati necessari per la richiesta del permesso di costruire o la presentazione di denuncia di inizio di attività, si faccia riferimento a quanto indicato in merito dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 54 - Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici di densità edilizia corrispondenti a una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse, tese cioè a utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volumi edificabili o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso nonché fra aree non contermini, a eccezione delle zone agricole.

Art. 55 – Norme contro l'inquinamento

Fermo restando il rispetto della normativa nazionale, regionale e di quanto previsto dai regolamenti comunali in materia ambientale, le presenti norme integrative si applicano su tutto il territorio comunale.

Suolo e versanti collinari.

I versanti collinari devono essere mantenuti liberi da tronchi, rami, arbusti caduti sul suolo. Tale obbligo deve essere ottemperato anche in corrispondenza dei corsi d'acqua e degli impluvi naturali.

I terrazzamenti devono essere mantenuti in piena efficienza mediante opportune opere di manutenzione consistenti nel ripristino delle parti lesionate e nel mantenimento dell'efficienza delle opere di drenaggio delle acque superficiali.

Per i nuovi insediamenti le acque meteoriche di prima pioggia non devono essere convogliate in pubblica fognatura, salvo decisione in deroga da parte dell'Ufficio tecnico qualora non esistano altre possibilità.

Inquinamento del suolo.

Su tutte le aree già interessate da attività produttive ogni trasformazione urbanistica deve essere preceduta da indagini che stabiliscano il rispetto dei limiti di accettabilità della concentrazione di inquinanti nel suolo in relazione alla specifica destinazione d'uso previsto dal PRGI.

Scavi e reinterri.

Prima dell'inizio dei lavori di sbancamento devono essere individuato il sito di scarica o i modi di riutilizzo dei materiali scavati.

Per ogni intervento che comporti un rimodellamento della morfologia dei versanti devono essere calcolate le condizioni di stabilità del nuovo profilo di versante in relazione alla configurazione finale prevista.

Tutti i lavori di sbancamento e di scavo devono prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali anche mediante opere di rinaturalizzazione spontanea o tramite tecniche di bio-ingegneria.

Per i reinterri devono essere utilizzate terre simili a quelle esistenti in loco. È tassativamente esclusa la possibilità di operare reinterri con materiali diversi dalle terre e rocce di scavo, ferma restando l'assenza di contaminazioni da inquinanti.

Non sono consentiti reinterri con materiali inerti provenienti da demolizioni e costruzioni.

Costruzioni interrato.

Al fine di evitare l'interferenza negativa sulla dinamica delle acque di falda il piano di calpestio dei locali interrati dovrà rimanere preferibilmente al di sopra del livello massimo di risalita della falda.

Nelle aree dove non sia possibile fondare al di sopra del livello massimo della falda, nuove costruzioni interrato saranno ammesse a condizione che i locali interrati siano resi stagni e non sia prevista la messa in opera di apparecchiature permanenti per la depressione della falda freatica.

Inquinamento acustico.

Ai sensi della vigente legislazione, l'Amministrazione ha delimitato, entro il territorio comunale, mediante specifico Piano di Zonizzazione acustica, aree con diversi limiti di inquinamento acustico ammissibile secondo i criteri previsti dalla DGR n. 85-3802, approvato con atto deliberativo del C.C. n. 80 del 28.12.2004.

Tale studio e le aree individuate costituiscono parte integrante del presente PRGI.

Art. 56 - Integrazioni normative di cui alla Variante Parziale n° 3

È necessario verificare puntualmente l'incidenza dei nuovi interventi con la rete di drenaggio esistente, limitando il più possibile l'impermeabilizzazione delle aree oggetto di intervento, anche per la realizzazione di parcheggi ed altri interventi pubblici.

Va prevista la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, queste devono comunque essere escluse dalla pubblica fognatura e dall'immissione diretta nel sottosuolo (solo in caso di potenziale contaminazione dovrà essere valutata l'immissione in fognatura).

Si richiamano, per i nuovi interventi, le prescrizioni contenute nelle indagini geologico-tecniche allegate al PRG vigente ed alla Variante Parziale n° 3.