

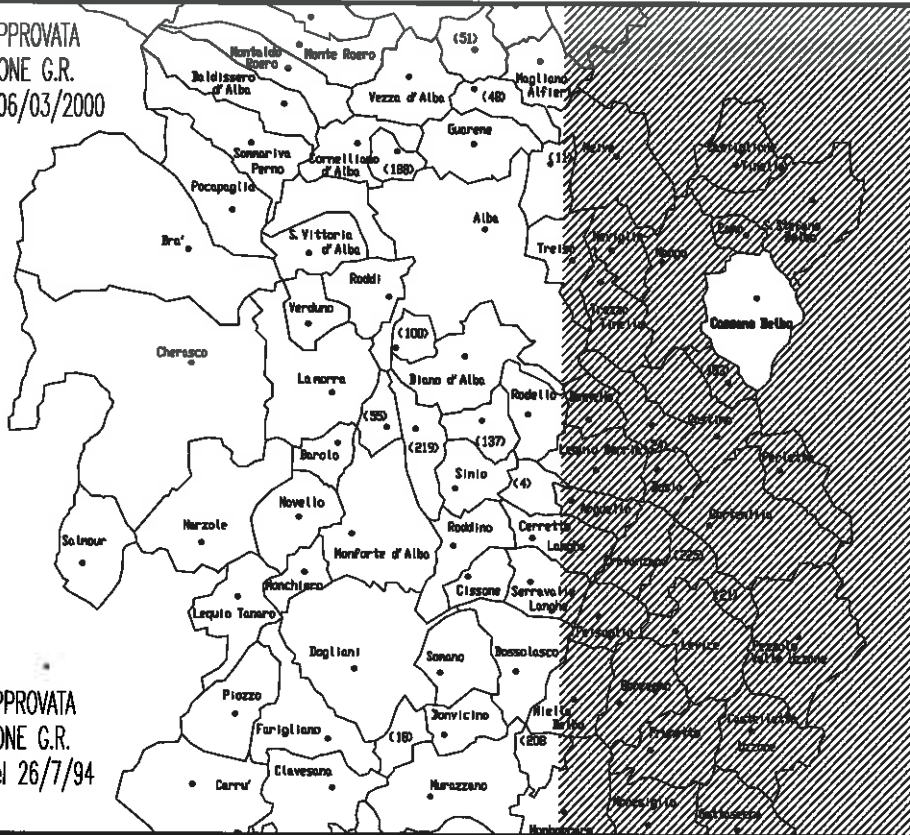
REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI COSSANO BELBO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE N.2 APPROVATA
CON DELIBERAZIONE G.R.
N.7-29597 del 06/03/2000



P.R.G.C. APPROVATO CON
DELIBERAZIONE G.R. N.60/15550
DEL 15/9/1987

VARIANTE N.1 APPROVATA
CON DELIBERAZIONE G.R.
N.102/37021 del 26/7/94

PROGETTO DEFINITIVO

VARIANTE STRUTTURALE N° 3: art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.

2007-2012

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

il Sindaco

approvato con delibera C.C. n°

in data

STUDIO DI URBANISTICA Ing. Manlio Dardo

l'incaricato

CUNEO - Corso Galileo Ferraris, 11 - Tel. 0171-67052
Fax 0171-435445 E-mail: ingdardo@gem.it-ingdardo@cuneo.net

Collaboratore: arch. Miranda Lamberti

INDICE

CAPITOLO I	Pag. 1
<u>NORME GENERALI</u>	Pag. 1
- ART. 1 - Oggetto delle norme di attuazione	Pag. 1
- ART. 2 - Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale	Pag. 1
- ART. 3 - Permesso di costruire	Pag. 3
- ART. 4 - Campo di applicazione del permesso di costruire	Pag. 3
- ART. 5 - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività ed interventi di attività di edilizia libera	Pag. 4
- ART. 6 - Prescrizioni generali per gli interventi edilizi	Pag. 5
CAPITOLO II	Pag. 14
<u>CLASSI E CARATTERISTICHE DI INTERVENTO</u>	Pag. 14
- ART. 7 - Classi di destinazione d'uso del territorio	Pag. 14
- ART. 8 - Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale	Pag. 14
- ART. 9 - Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale	Pag. 16

- ART. 10 -	Aree destinate ad usi residenziali	Pag. 17
- ART. 11 -	Area edificata di origine antica di recupero ambientale (C.S.)	Pag. 18
- ART. 12 -	Edifici di interesse storico artistico	Pag. 24
- ART. 13 -	Aree residenziali esistenti a capacità insediativa esaurita (R.E.)	Pag. 24
- ART. 14 -	Aree residenziali esistenti e di completamento (R.C.)	Pag. 28
- ART. 15 -	Area residenziali di nuovo impianto (A.E.)	Pag. 32
- ART. 15 bis -	Area di espansione residenziale in attuazione (A.E.A.)	Pag. 32
- ART. 16 -	Aree a verde privato, inedificabile	Pag. 33
- ART. 17 -	Aree destinata ad insediamenti produttivi	Pag. 33
- ART. 18 -	Aree destinate ad insediamenti artigianali esistenti che si confermano (P.E.)	Pag. 35
- ART. 19 -	Aree per insediamenti artigianali ed industriali esistenti e di completamento (P.C.)	Pag. 37
- ART. 19 bis -	Area per impianto stradale di distribuzione carburante	Pag. 42
- ART. 19 ter -	Insediamenti commerciali	Pag. 42

- ART. 20 -	Area per attrezzatura di interesse collettivo – Casa di riposo ed assistenza per anziani a gestione privata	Pag. 44
- ART. 21 -	Aree agricole	Pag. 46
- ART. 22 -	Allevamenti di bestiame	Pag. 56
- ART. 23 -	Nuclei frazionali rurali	Pag. 58
- ART. 24 -	Aree inedificabili e ad edificazione condizionata	Pag. 61
- ART. 25 -	Strutture tecniche agricole esistenti nelle zone residenziali	Pag. 68
- ART. 26 -	Attività tollerate nelle zone residenziali	Pag. 68
- ART. 27 -	Area a vincolo cimiteriale	Pag. 70
- ART. 28 -	Area a vincolo idrogeologico	Pag. 70
- ART. 29 -	Eliminazione delle barriere architettoniche	Pag. 72
CAPITOLO III		Pag. 73
<u>NORME GENERALI, PARTICOLARI, TRANSITORIE</u>		Pag. 73
- ART. 30 -	Definizioni degli interventi edilizi	Pag. 73
- ART. 31 -	Prescrizioni costruttive particolari	Pag. 77
- ART. 32 -	Adeguamento dell'altezza dei piani	Pag. 78
- ART. 33 -	Definizione di locali abitabili	Pag. 78

- ART. 34 -	Definizioni sottotetti abitabili	Pag. 79
- ART. 35 -	Bassi fabbricati	Pag. 80
- ART. 36 -	Strade private	Pag. 80
- ART. 37 -	Costruzioni in arretramento dal filo stradale	Pag. 81
- ART. 38 -	Distanza delle costruzioni dalle strade e distanza in corrispondenza di incroci	Pag. 81
- ART. 39 -	Parcheggi privati	Pag. 83
- ART. 40 -	Recinzioni	Pag. 83
- ART. 41 -	Aree boscate, fasce di rispetto dei fiumi, torrenti e canali	Pag. 85
- ART. 41 bis -	Abitati da consolidare	Pag. 86
- ART. 42 -	Costruzioni temporanee e campeggi	Pag. 87
CAPITOLO IV		Pag. 87
<u>NORME FINALI</u>		Pag. 87
- ART. 43 -	Natura delle previsioni del P.R.G. Poteri di deroga	Pag. 87
- ART. 44 -	Varianti e revisioni del P.R.G.C.	Pag. 88

- ART. 45 -	Vincolo non aedificandi dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione	Pag. 88
APPENDICE		Pag. 90
CAPITOLO V		Pag. 90
<u>PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI</u>		Pag. 90
- ART. 46 -	Altezza dei fronti della costruzione (Hf)	Pag. 90
- ART. 47 -	Altezza della costruzione (H)	Pag. 90
- ART. 48 -	Numero dei piani della costruzione (Np)	Pag. 90
- ART. 49 -	Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)	Pag. 90
- ART. 50 -	Superficie coperta della costruzione (Sc)	Pag. 90
- ART. 51 -	Superficie utile lorda della costruzione (Sul)	Pag. 90
- ART. 52 -	Superficie utile netta della costruzione (Sun)	Pag. 91
- ART. 53 -	Volumetria della costruzione (V)	Pag. 91
- ART. 54 -	Superficie fondiaria (Sf)	Pag. 91
- ART. 55 -	Superficie territoriale (St)	Pag. 91

- ART. 56 -	Rapporto di copertura (Rc)	Pag. 91
- ART. 57 -	Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	Pag. 91
- ART. 58 -	Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	Pag. 91
- ART. 59 -	Indice di densità edilizia fondiaria (If)	Pag. 92
- ART. 60 -	Indice di densità edilizia territoriale (It)	Pag. 92

<u>TABELLE DI ZONA</u>	Pag. 93
------------------------	---------

CAPITOLO I

NORME GENERALI

- ART. 1 - Oggetto delle norme di attuazione

Le seguenti norme indicano le prescrizioni generali per l'attuazione del Piano Regolatore Generale. Norme specifiche riferite a particolari situazioni sono contenute nel R.E. e nelle Tabelle di zona.

- ART. 2 - Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale viene attuato attraverso:

- strumenti urbanistici esecutivi la cui preliminare approvazione subordina il rilascio *del permesso di costruire di cui all'art. 10 del D. Lgs. n. 301/2002 o consente la denuncia di inizio di attività di cui alla lett. b) comma 3 art. 22 del D. Lgs. suddetto;*
- intervento edilizio diretto tramite *permesso di costruire, denuncia di inizio di attività di cui all'art. 6 D. Lgs. 301/2002.*

L'ATTUAZIONE DEL P.R.G. può avvenire tramite:

a) Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)

Il P.P.A. di cui all'art. 13 della Legge 28.1.1977 n. 10 è uno strumento programmatico in quanto indica gli interventi sul territorio, le aree e le zone con cui si realizzano le previsioni del Piano Regolatore Generale, nonché le opere di urbanizzazione relative al soddisfacimento del fabbisogno pregresso e quelle relative alle aree di nuovo impianto.

Il Programma di Attuazione *(qualora il Comune lo voglia redigere in quanto esonerato ai sensi dell'art. 36 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed*

integrazioni) deve essere riferito ad un arco temporale non inferiore a 3 anni e non superiore a 5 anni; è adottato e approvato secondo le modalità e con i contenuti di cui agli artt. 33; 34; 35; 37 della L.R. n. 56 del 5.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni.

b) Strumenti urbanistici esecutivi

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

- b.1) Piani Particolareggiati, di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17/8/1942 n. 1150, e successive modificazioni ed all'art. 27 della Legge 22/10/1971 n. 865 e artt. 38; 39; 40; l.r. 5/12/1977 n. 56 e legge n. 50/80;
 - b.2) Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni e all'Art. 41 L.R. 56/77 e s.m.i.;
 - b.3) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 27 - 28 - 30 della Legge 5/8/1978 n. 457 e all'Art. 41/bis L.R. 56/77 e 50/80;
 - b.4) Piani Esecutivi Convenzionati di cui agli artt. 43; 44 della L.R. n. 56 del 5/12/1977 e L.R. n. 50/80; (P.E.C.)
 - b.5) I Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. n. 56 del 5/12/1977. (P.T.)
- c) Intervento edilizio diretto tramite *permesso di costruire o denuncia di inizio attività od attività di edilizia libera come definita agli articoli: 6, 10 e 22 del D. Lgs. 27.12.2002 n. 301.*

L'intervento edilizio diretto è rappresentato da ogni attività edificatoria sui singoli lotti e sulle abitazioni esistenti, subordinato al rilascio di *permesso di costruire* od autorizzazione.

In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e del programma di attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e

di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del Programma di Attuazione anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

Le procedure di formazione dei comparti di cui al presente articolo sono definite all'Art. 46 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i.

- ART. 3 - Permesso di costruire

Ai sensi dell'Art. 13 del D. Lgs. 27.12.2002 n. 301 il permesso di costruire viene rilasciato dal Dirigente o Responsabile del competente Ufficio Comunale.

Fatti salvi i casi previsti dall'Art. 17, comma 3, D. Lgs. 27.12.2002 n. 301, il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione nonché di costruzione; l'art. 16 del D. Lgs. n. 301/2002 suddetto detta le modalità di corresponsione di tali contributi.

- ART. 4 - Campo di applicazione del permesso di costruire

Costituiscono trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio ogni intervento che comporti la modifica dell'ambiente e lo sfruttamento delle risorse o che incida sugli equilibri funzionali all'interno di P.R.G.C. Non costituisce trasformazione urbanistica la semplice modifica della destinazione colturale agricola quando non sia soggetta a specifiche prescrizioni regolamentari o normativa di P.R.

Sono considerati interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio, e quindi subordinati al rilascio *del permesso di costruire quelli definiti dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i.*

I progetti e le domande relative *ai permessi di costruire* devono indicare la destinazione d'uso degli immobili o delle singole parti di essi.

Non è consentito modificare la destinazione d'uso senza *apposito permesso di costruire*, se non nel caso previsto dal comma seguente.

Non sono soggetti a *permesso di costruire o denuncia di inizio di attività* i mutamenti della destinazione d'uso delle unità immobiliari aventi volume non superiore a 700 mc., non comportanti opere edilizie e non contrastanti con il Piano Regolatore Generale, le modificazioni delle colture agricole *senza esecuzione di scavi e gli interventi di "attività edilizia libera" come definiti all'Art. 6 del D. Lgs. 27.12.2002 n. 301 ed al successivo Art. 5 delle presenti norme.*

La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà del Sindaco di revocare la licenza di abitabilità ed agibilità; restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.

Il permesso di costruire è rilasciato dal Dirigente o Responsabile del competente Ufficio al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo con le modalità, le procedure e per gli effetti di cui agli Artt. 11, 12 e 13 del D. Lgs. 27.12.2002 n. 301 purchè in conformità della Legge del P.R.G.C. e del R.E.C.

-ART. 5 - *Interventi subordinati a denuncia di inizio attività ed interventi di attività di edilizia libera*

Mediante denuncia di inizio attività sono realizzabili gli interventi definiti dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

- ART. 6 - Prescrizioni generali per gli interventi edilizi

Qualora le norme di Piano consentano interventi di nuove costruzioni, demolizione e ricostruzione, anche per minime porzioni, ed in ogni caso di riattivazione muraria esterna degli edifici, si osservano le seguenti prescrizioni:

- materiali esterni e gli elementi tradizionali strutturali o decorativi (quali coperture, balconi, cornicioni, ringhiere, infissi, archi, travature, volte, tipi di muratura) debbono essere mantenuti, ripristinati o realizzati in conformità con quelli caratteristici della zona;
- le tinteggiature debbono essere intonate alla tipologia di zona e nel rispetto delle caratteristiche di insieme e delle preesistenze ambientali.

Le stesse norme si applicano per qualunque intervento esterno sugli edifici esistenti.

Oltre alle prescrizioni suddette, su tutto il territorio comunale, a tutela della struttura insediativa e del paesaggio, devono essere applicate le seguenti norme:

- a) ***Ogni intervento edilizio dovrà armonicamente essere inserito nell'ambiente circostante, evitando impatti visivi contrastanti e compromissioni della continuità di percezione e dell'ampiezza del paesaggio. Nelle aree agricole e nuclei rurali il modo di costruire dovrà essere coerente con quello della struttura agricola tradizionale senza sconvolgere l'assetto delle strade e delle colture. Le tipologie dovranno essere intonate alla semplicità dell'edificato tradizionale sia nell'impianto, nell'articolazione volumetrica e nell'uso dei materiali sia per i nuovi insediamenti che per l'ampliamento di quelli esistenti. Questi ultimi dovranno adottare criteri di ampliamento con partiture architettoniche non contrastanti con le preesistenze.***
- Anche nelle aree residenziali di P.R.G.C., gli interventi di completamento edilizio o di nuova edificazione si dovranno attenere, in generale, ai modelli tipologici dell'edificazione tradizionale presenti di vecchio impianto. Si dovrà comunque, nei tessuti insediativi esistenti: non stravolgere la tipologia***

insediativa del contesto in cui si deve ristrutturare, od ampliare o completare; inserire i nuovi volumi in modo armonico nel profilo dell'insediato; eseguire gli ampliamenti e le pertinenze in sintonia con i caratteri dell'insediamento esistente orientando le parti in ampliamento lungo gli insediamenti dominanti. Le progettazioni delle nuove aree, sia destinate alla residenza che alle attività produttive, devono essere finalizzate a creare un aggregato urbano organico ed integrato, dotato di tutte le infrastrutture e servizi ben coordinati con i lotti edificabili, ossia l'insediamento deve essere progettato come "un borgo" con il suo contesto e le sue caratteristiche; i margini e perimetri di detti insediamenti non dovranno assumere un aspetto di abbandono di periferia ossia "di non finito".

- b) Sui fabbricati rurali che conservano un discreto valore documentario della "vecchia cascina" gli interventi dovranno essere volti alla salvaguardia di tutti gli elementi architettonici, tipologici e caratterizzanti quali: copertura in coppi vecchi o frammisti a nuovi in laterizio, comignoli tradizionali, cornicioni "a pantalera" con passa fuori in legno senza tavolato, serramenti in legno con persiane gelosie, intonaci tradizionali ecc. Vale quanto riportato ai punti c) e d) successivi.*

Dovranno esclusivamente essere sottoposti a manutenzione e restauro conservativo le cappelle, le chiesette ed i piloni votivi lungo le strade anche non evidenziati in cartografia.

- c) Gli edifici per attività produttive in area agricola e quelli in area produttiva (compresi i cosiddetti capannoni) dovranno essere realizzati aderenti ai modelli presenti rappresentati dai rustici tradizionali per quanto riguarda le partiture architettoniche (facciate, porte, finestre) le pendenze delle falde di copertura ed i materiali di copertura e di rifinitura. Dovranno essere evitate le strutture prefabbricate "in vista". Le facciate, quando prefabbricate a pannelli in calcestruzzo, dovranno essere rivestite ed intonacate e risolte con tinteggiatura chiara tradizionale. Sono vietati i sistemi di apertura, per finestre o luci, "a nastro" tipicamente derivate dai prefabbricati industriali ad eccezione delle aree produttive esistenti e di completamento quando sia dimostrata l'esigenza e la necessità diversa per motivi strutturali e/o di lavorazione.*

Per quanto riguarda il manto di copertura si prescrive in generale:

- per il centro storico vale quanto riportato alla lettera g);
- per tutte le aree residenziali, agricole e produttive dovrà essere realizzato in coppi laterizi piemontesi vecchi o frammisti vecchi e nuovi, o nuovi, oppure anche in tegole laterizie simil coppo piemontese; per le aree produttive esistenti la Commissione Edilizia potrà sempre imporre l'uso del materiale preesistente.

La forma del tetto, per garanzia di un corretto inserimento ambientale, può essere risolta del tipo "a capanna" composto da due falde inclinate unite al colmo o del tipo "a padiglione". I cornicioni dovranno essere inclinati come la pendenza della falda ossia "a pantalera in legno" senza tavolati in legno in vista od eseguiti, fuori dal centro storico, con solette sottili anche in calcestruzzo "a vista", o intonacato o tinteggiato. Il cornicione potrà sempre essere realizzato sagomato in calcestruzzo o in mattoni a vista. L'inclinazione delle falde, elemento importante per il paesaggio, dovrà osservare pendenze comprese fra il 30 ed il 40% ed essere uguale per tutte le falde, ad eccezione dei fabbricati produttivi localizzati in aree a destinazione specifica (aree produttive) i quali potranno ridurre la pendenza e la tipologia dei cornicioni per esigenze particolari derivanti dalla tipologia strutturale e/o di lavorazione. La Commissione Edilizia potrà di volta in volta giudicare la soluzione adottata ed imporre eventuali modifiche.

- d) *Per i materiali di rifinitura delle facciate (escluso il Centro Storico soggetto a normativa specifica) si potrà usare l'intonaco a cemento o a calce. Molta prudenza deve essere usata per rivestimento in mattone "a vista": se usato non dovrà essere a mattoni rossi o scuri con sabbatura grossa. Dovranno essere usati mattoni fatti a mano di colore naturale chiaro, non sabbati o con sabbatura fine con giunti di malta tenuti "a raso" e non resi di colore bianco. La Commissione Edilizia dovrà valutare, caso per caso, l'utilizzo del mattone chiaro "a vista" suddetto.*

Sono vietati i rivestimenti di facciata tipo ceramicato, piastrelle in gres, Klinker e similari, e la perlinatura o il rivestimento in legno.

Le finestre dovranno avere altezza maggiore della larghezza e non essere del tipo "a nastro". Quando le finestre suddette sono indispensabili e necessarie per interventi su fabbricati esistenti o su fabbricati nuovi, la commissione edilizia potrà valutare, di volta in volta, il loro impiego. Per le abitazioni gli infissi esterni saranno in legno biaccato od al naturale con impregnanti scuri

e dovranno essere muniti di gelosie in legno; le persiane avvolgibili sono consentite solo quando già preesistenti ed in seguito a modesti ampliamenti di edifici già dotati di persiane. Gli infissi in ferro verniciato o laccato sono considerati adeguati per tettoie, rimesse, garages e cantine solo in aree produttive. Potranno essere utilizzati serramenti in alluminio anodizzato scuro esclusivamente per le vetrine e porte ingresso dei negozi.

Tutti gli infissi dovranno essere messi in opera verso il filo interno delle murature ad eccezione dei portoni e porte.

Le tinteggiature date sugli intonaci saranno da preferire in colori tenui, chiari rosati e ocra chiaro. Da evitare il bianco puro che contrasta eccessivamente con il contesto territoriale circostante ed i colori scuri.

Gli elementi di metallo (cancellate, ringhiere, infissi ecc.) andranno finiti a tinte scure quali il verde, il bruno o il grigio. Si dovranno evitare il bianco puro e le tinte chiare.

I balconi (escluso il Centro Storico soggetto a normativa specifica) dovranno essere di tipologia tradizionale realizzati con solettoni in c.a. di spessore ridotto (cm. 12) opportunamente intonacate, oppure in lastre di pietra, oppure a voltini ad arco in mattoni a vista. Le zoccolature dei fabbricati, quando necessarie, dovranno essere in pietra di Luserna o similari o pietra locale messa in opera a lastre verticali e non "ad opus incertum". La zoccolatura potrà essere finita a vista con intonaco a spruzzo o mattoni a vista.

La Commissione Edilizia potrà, a suo insindacabile giudizio, negli interventi di completamento, od ampliamento dei fabbricati esistenti, quando sia accertata l'impossibilità tecnica di applicare le norme di cui ai punti a), b), c), d), valutare caso per caso le soluzioni tipologiche ed i materiali da imporre e/o da autorizzare.

- e) *Per la tutela dell'ambiente e della stabilità idrogeologica del terreno sono vietati disboscamenti, livellamento incontrollato del suolo e la perturbazione dell'idrografia degli impluvi minori se non finalizzati a ridurre fenomeni erosivi o ad interventi di bonifica e gestione forestale e agraria.*

Per la tutela del paesaggio, dell'ambiente, della fauna e delle acque nelle aree agricole non è ammesso aprire cave, eseguire movimenti di terra incontrollati senza l'autorizzazione comunale, modificare il regime idrogeologico dei rivi, addurre le acque di falda, modificare il regime di convogliamento e di raccolta

delle acque piovane, costruire gli scarichi e riporti di macerie e altri materiali di rifiuto.

f) I muri di contenimento, per la parte, fuori terra, dovranno essere sempre adeguatamente rivestiti con pietra a vista di "Langa" o mattoni pieni "chiari" anche alternati tra loro con possibile intonacatura delle parti realizzate in sfondato.

I muri potranno essere anche interamente eseguiti in pietra di "Langa" "tipo muro a secco" con giunti non visibili. Dovranno quindi essere eliminate le ampie superfici di cemento in vista.

I muri potranno anche essere eseguiti quando richiesti per esigenze statiche a cemento in vista purché ricoperti di vegetazione sempre verde (edera ecc.) o nascosti da piantumazioni eseguite pari all'altezza del muro. Tali prescrizioni dovranno essere controllate al momento della ultimazione dei lavori. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà, con apposite ordinanze anche successive, prescrivere l'adempimento del suddetto rivestimento.

g) nel centro storico devono essere osservate le prescrizioni contenute nel successivo articolo 11 delle presenti N.T.A.

Dovranno inoltre essere osservate le prescrizioni dettate dalla L.R. n. 13/2007 "Disposizioni in materia di rendimento energetico in edilizia" pubblicata sul B.U.R. n. 22 del 31.05.2007:

- per quanto riguarda l'AMBITO DI APPLICAZIONE si richiama l'Art. 2 della stessa L.R. n. 13/2007;*
- per quanto riguarda il CALCOLO CONVENZIONALE DELLE VOLUMETRIE EDILIZIE si richiama l'Art. 8 stessa L.R. n. 13/2007;*
- per quanto riguarda le DISPOSIZIONI IN MATERIA DI IMPIANTI SOLARI si richiama l'Art. 18 stessa L.R. n. 13/2007.*

In particolare negli interventi edilizi di nuova costruzione e di adattamento di quelli già esistenti si dovranno prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili. Inoltre dovranno essere rispettati i provvedimenti attuativi della L. n. 13/2007 approvati dalla G.R. il 04.08.2009 relativi:

- *alla certificazione energetica degli edifici, secondo le “Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”, approvate con Decreto del Ministro per lo sviluppo economico del 26.06.2009;*
- *all’installazione di impianti solari termici, impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e serre solari, sia in edifici di nuova costruzione, sia in edifici esistenti in caso di loro ristrutturazione o inserimento dell’impianto termico;*
- *tutti gli impianti di riscaldamento e di raffreddamento degli edifici che verranno realizzati nelle zone in Variante dovranno garantire almeno i livelli di prestazione minimi stabiliti dal D. Lgs. 192/05, come modificato dal D. Lgs. 311/06, dalla Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 e dalla D.C.R. 98-1247 dell’11.01.2007.*

Per quanto riguarda le “disposizioni in materia di rendimento energetico in edilizia” non menzionate nel presente Art. 6 N.T.A. valgono tutte le norme e prescrizioni di cui alla L.R. n. 13/2007.

Si richiamano le prescrizioni dettate dall’ARPA nel parere alla Variante Strutturale n. 3, prot. 131259 del 21.12.2012 (Conferenza di Valutazione di assoggettabilità VAS) che dovranno essere rispettate sia negli interventi edilizi di nuova costruzione e sia di adattamento di quelli esistenti:

- *Per le finalità di risparmio idrico, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche, dovranno essere utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto.*
- *Dovranno essere adottate tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica.*
- *Per limitare la dispersione di flusso luminoso dovranno essere regolamentati gli orari di accensione dell’illuminazione decorativa e l’applicazione di regolatori di flusso luminoso.*
- *Dovrà essere ridotta l’impermeabilizzazione delle superfici scolanti adottando pavimentazioni permeabili, particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi, prevedendo l’uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio, in particolare, in tutte le aree di nuova edificazione*

dovrà essere mantenuta una superficie permeabile non inferiore al 30% della superficie totale di ciascun ambito edificato.

- *Dovrà essere garantita una buona integrazione degli interventi con gli elementi del contesto paesaggistico in cui si collocano e mitigare gli impatti visivi sul paesaggio realizzando fasce di mitigazione paesaggistica (fasce tampone). Si dovrà fare riferimento alle linee guida adottate con D.G.R. n. 30-13616 del 22 Marzo 2010 “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia” ed “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale”, quali strumenti di indirizzo per la pianificazione e la progettazione degli interventi di trasformazione del territorio.*
- *Le previsioni non devono interferire con la vegetazione arborea esistente (filari, alberi isolati, aree boscate e di pertinenza dei corpi idrici anche artificiali) al fine di non mutarne le caratteristiche fisionomiche e ecosistemiche.*
- *Dovranno essere garantite la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni fertili agricoli.*
- *I rifiuti prodotti dall'attività di costruzione e demolizione dovranno essere gestiti come previsto dalla parte quarta del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. Per quanto riguarda le terre e le rocce da scavo si ricorda che si dovrà fare riferimento al D.M. 161/2012 in vigore dal 06.10.2012.*

Si richiamano le “indicazioni di carattere generale” dettate dal “Settore viabilità” nel Parere Provinciale alla Variante Strutturale n. 3 di cui al parere prot. 104152 del 10.12.2012 (Conferenza di Valutazione di assoggettabilità VAS).

- *In previsione di nuove lottizzazioni (PEC, PIP) è opportuno prevedere e concordare preventivamente con l'Ufficio Tecnico Settore Viabilità della Provincia, l'individuazione di idonee aree per gli innesti o le miglorie necessarie (a carico dei proponenti) alla viabilità di competenza provinciale.*
- *Per le nuove aree di tipo: Industriale, Artigianale, Residenziale. in adiacenza alla viabilità di competenza provinciale, si dovranno prevedere a carico dei proprietari (all'atto dell'urbanizzazione), le strutture necessarie a contenere il rumore derivante dal traffico veicolare (inquinamento acustico), nei limiti previsti dalle relative normative di settore per l'attività insediatasi.*

- *Nel rilasciare eventuali autorizzazioni relative ad impianti di distribuzione carburanti, adiacenti alla viabilità di competenza provinciale, si farà riferimento allo schema ANAS in vigore.*
- *Dovranno essere individuate sulle tavole di P.R.G.C., le possibili aree adiacenti alle fermate autobus esistenti/progetto da preordinare all'esproprio. Tali aree dovranno essere destinate a fermata autobus per non intralciare il transito sulla carreggiata, l'identificazione di tali aree sarà concordato con il Settore Trasporti della Provincia.*
- *Per la realizzazione delle opere inerenti la viabilità dovranno essere richieste le specifiche e prescritte autorizzazioni agli Enti competenti.*

Inoltre:

- *Non saranno consentiti nuovi accessi per singoli edifici sulle strade di competenza provinciale, i nuovi accessi alle aree individuate dal PRGC (Zone Residenziali, Aree Artigianali, Aree Industriali, ecc.....), la regolazione di intersezioni (rotatorie in progetto o nuovi svincoli), con strade di competenza Provinciale, dovranno essere concordate e preventivamente approvate dall'Ufficio Tecnico della Provincia, in particolare, per eventuali rotonde, dovrà essere adottata la tipologia "convenzionale" prevista dal D.M. 19.04.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".*

Per l'eventuale sfruttamento delle risorse idriche dovrà essere osservata la normativa di settore.

Nei casi di accostamento di poligoni a diversa destinazione d'uso, quali ad esempio aree residenziali ed aree produttive / artigianali, l'attuazione delle aree è subordinata ad un'attenta ed adeguata progettazione e posizionamento dei fabbricati e delle aree verdi di separazione quale previsione di quinte alberate, riduzione delle pareti finestrate sui lati verso le attività produttive volte a ridurre eventuali ricadute di emissioni atmosferiche, rumore, ecc. al fine di garantire una buona integrazione degli interventi.

Si richiamano le prescrizioni dettate dall'Organo Tecnico Regionale VAS con parere prot. 41265/DB08.05 del 28.12.2012, relative al "risparmio e approvvigionamento idrico/scarichi di acque reflue" che dovranno

essere osservate dall'Ufficio Tecnico;

- *la realizzazione dell'adeguamento del servizio idrico per nuovi edifici in zone già urbanizzate è subordinata alla richiesta del parere di compatibilità con il piano d'ambito reso dall'Autorità d'ambito e alla stipula di apposita convenzione con il soggetto gestore del servizio medesimo, al quale le opere, una volta realizzate, sono affidate in concessione;*
- *per quanto concerne gli scarichi di acque reflue in relazione all'incremento delle unità abitative ed altre tipologie di insediamenti, dovranno essere rispettati i contenuti del Piano di Tutela delle Acque, approvato con D.C.R. 13.03.2007 n. 117-10731, nonché i provvedimenti di pianificazione emanati dall'autorità d'Ambito di appartenenza in materia di servizio idrico integrato;*
- *è necessario prevedere l'allacciamento alla pubblica fognatura delle nuove utenze, provvedendo alla pianificazione di reti fognarie laddove non siano già presenti, e valutare la compatibilità di quelle esistenti ai carichi idraulici presunti;*
- *per le nuove trasformazioni urbanistiche, oltre alla necessità di adottare adeguate soluzioni per il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche, compatibilmente con l'assetto urbanistico e territoriale e con le risorse finanziarie disponibili, ai sensi dell'art. 146 comma 3 D. Lgs. 152/06, dovranno essere previste reti duali al fine di rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla previsione, nel progetto, dell'installazione di contatori per ogni singola unità abitativa, nonché del collegamento a reti duali, ove già disponibili.*

Ogni intervento è subordinato al rispetto delle prescrizioni vincolistiche ed operative contenute nella "Relazione e normativa geologica" allegata alla presente Variante n. 3, nonché della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" scala 1:10.000.

Per ogni intervento dovrà essere verificata la compatibilità con la classificazione acustica della zona in cui ricade l'intervento stesso ad essere verificato che le attività insediate emettano rumori contenuti nei valori limite assoluti della classe di appartenenza riportati sulla tavola del "Piano di Classificazione acustica" vigente di cui alla L.R. 52/2000.

CAPITOLO II

CLASSI E CARATTERISTICHE DI INTERVENTO

- ART. 7 - Classi di destinazione d'uso del territorio

Il P.R.G. individua varie classi di destinazione d'uso che sono assimilabili alle seguenti:

- 1) aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale
- 2) aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale
- 3) aree destinate ad usi residenziali
- 4) aree destinate ad usi agricoli
- 5) aree destinate ad usi produttivi
- 6) aree soggette a vincoli di inedificabilità e/o di rispetto.

Sono inoltre individuati in base a caratteristiche, paesaggistiche, culturali, ecc., vincoli sulla possibilità di interventi edificatori e di mutamento della destinazione d'uso nell'ambito di ogni singola area, con definizioni circa gli strumenti urbanistici e le modalità ammesse per gli interventi.

- ART. 8 - Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale

Il Piano Regolatore Generale individua aree da adibire a parco urbano, ad attrezzature sociali, ad attività sportivo-ricreative per il tempo libero.

Gli eventuali interventi attuativi privati saranno assoggettati a convenzione, deliberata dal Consiglio Comunale, che determini l'uso pubblico e l'interesse pubblico delle attrezzature da realizzare.

Saranno altresì ammessi impianti tecnologici la cui delimitazione è finalizzata all'erogazione di pubblici servizi.

Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51 lettere c); d); e); f); g); p); s); t); v); l.r. 05.12.1977 n. 56 possono essere attuate anche su aree senza specifica destinazione d'uso, e/o in deroga alle previsioni parametriche e normative del P.R.G. salvo che per le distanze dai confini.

Gli interventi tecnologici, relativi a pubblici servizi, realizzati dagli Enti istituzionalmente competenti quali *fognatura, acquedotto, rete di distribuzione ed adduzione gas, rete di telefonia fissa, stazioni radiobase per le telecomunicazioni (antenne per la telefonia mobile), illuminazione pubblica, rete di distribuzione energia elettrica a bassa e media tensione* ecc. aventi caratteristiche di opere di urbanizzazione e di completamento dei servizi relativi agli insediamenti esistenti o previsti dal P.R.G. possono precludere delle destinazioni di zone, delle previsioni parametriche e normative del P.R.G. fermo restando al rispetto delle distanze dai confini e dalle strade.

Gli impianti tecnologici, come definiti dalla Legge 22.2.2001 n. 36, ossia gli impianti di elettrodotti per Alta Tensione, Media Tensione, nonché le cabine di trasformazione primaria e secondaria, stazioni e sistemi o impianti fissi e mobili radioelettrici sia trasmettitori che ricevitori comprese le apparecchiature accessorie in una data postazione necessarie ad assicurare un servizio di radiodiffusione, di radiocomunicazione o radioastronomia (antenne, cabine, stazioni, ponti, tralicci, parabole ecc.), impianti per telefonia mobile ed accessori connesse quali stazione radio di terra ecc. di impianto fisso per radiodiffusione e strutture connesse e comunque tutte le strutture fisse o mobili che generano campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, esclusi gli apparecchi e dispositivi di uso domestico e quelli per uso diagnostico o terapeutico, dovranno osservare le disposizioni della L. 36/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e dei due D.P.C.M. del 08.07.2003 nei quali si fa presente che in prossimità di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a

quattro ore possono essere realizzati elettrodotti i cui valori di induzione magnetica non superino i 3 microtesla.

Dovranno altresì essere ottemperate le disposizioni regionali di cui alla L.R. 19/2004 (art. 3 c. 1 lett. j; art. 7 c. 1 lett. b) c); art. 7 c. 2; art. 8 c.1 e art. 15 c. 1) e delibere attuative dell'allegato alla D.G.R. 16/757 del 05.09.2005.

Gli impianti esistenti dovranno adeguarsi alla normativa di cui sopra. L'installazione di un singolo ripetitore su un'antenna esistente però non richiede alcuna autorizzazione edilizia, ma soltanto quelle previste dalla normativa sull'inquinamento elettromagnetico e dovrà essere valutato caso per caso.

Per la produzione di energia rinnovabile fotovoltaica valgono le disposizioni di cui alla D.G.R. n. 3-1183 del 14.12.2010 circa l'individuazione dei siti e delle aree non idonee all'installazione di impianti fotovoltaici che sono:

- 1. aree sottoposte a tutela del paesaggio e del patrimonio storico, artistico e culturale e specificatamente i siti inseriti nel patrimonio mondiale dell'UNESCO, le aree interessate dai progetti di candidatura a siti UNESCO, i beni culturali e paesaggistici, le vette e crinali montani e pedemontani, i tenimenti dell'Ordine Mauriziano;*
- 2. aree protette nazionali di cui alla legge 394/1991 e Aree protette regionali di cui alla l.r. 12/1990 e alla l.r. 19/2009, siti di importanza comunitaria nell'ambito della Rete Natura 2000;*
- 3. aree agricole e specificatamente i terreni agricoli e naturali ricadenti nella prima e seconda classe di capacità d'uso del suolo, le aree agricole destinate alla produzione di prodotti D.O.C.G. e D.O.C. e i terreni agricoli irrigati con impianti irrigui a basso consumo idrico realizzati con finanziamento pubblico;*
- 4. aree in dissesto idraulico e idrogeologico.*

Inoltre per l'installazione o modifica degli impianti dovranno sempre e comunque essere rispettati i disposti della specifica normativa di settore anche se non riportata sulle presenti norme.

ART. 9 - Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale

Il Piano Regolatore Generale in relazione alla capacità insediativa teorica, nel rispetto degli standards minimi previsti all'Art. 21 della L.R. 5/12/1977 n.

56, individua le aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse pubblico quali:

- 1) Aree per attrezzature e servizi di interesse pubblico: la destinazione d'uso di tali aree e dei relativi edifici, ha quale finalità la realizzazione o il mantenimento di servizi pubblici. La proprietà immobiliare ammessa è esclusivamente pubblica: comunale o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi.
- 2) Aree di verde attrezzato e di verde urbano di arredo: la destinazione di tali aree ha quale obiettivo il miglioramento qualitativo e una maggior utilizzazione degli spazi liberi adibiti, con adeguate sistemazioni, allo svago, al gioco, allo sport e al tempo libero.
- 3) Attrezzature per lo sport.
- 4) Parcheggi pubblici.

L'attuazione di tali aree avverrà con progetti esecutivi di iniziativa Comunale o di Ente Pubblico istituzionalmente competente, o, anche, a completamento di interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia, in esecuzione di oneri convenzionali e/o in forza di esplicite condizioni previste contestualmente al rilascio del permesso di costruire, a scomputo parziale e/o totale degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Pur non essendo puntualmente evidenziato sulle tavole di piano il Comune dovrà ai sensi dell'art. 4 L.R. 24/2002 e nel rispetto dei Criteri Tecnici Regionali adottati con D.G.R. n. 32-13426 del 1°03.2010, individuare sulle aree di proprietà Comunale o sulle aree pubbliche in progetto, le infrastrutture e i punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni in cui sono composti i rifiuti urbani.

- ART. 10 - Aree destinate ad usi residenziali

Le aree residenziali sono quelle destinate, nel rispetto degli indici e dei vincoli contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione, prevalentemente alla residenza.

In esse sono ammessi usi sussidiari ed attività compatibili con la destinazione abitativa quali: uffici, negozi, magazzini e depositi, attività professionali

ed artigianali di servizio (non nocive e non moleste), edifici pubblici e di interesse pubblico.

E' ammesso il commercio al dettaglio nel rispetto di quanto definito al successivo art. 19 ter "Insediamenti commerciali",

Sono esclusi depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie e ricoveri di animali per allevamento, *ferme restando le limitazioni previste dall'art. 216 Testo Unico Leggi Sanitarie di cui al R.D. 27.07.1934 n. 1265 e successive modificazioni, nonché quelle norme emanate ed emanate relative alla tutela dell'ambiente e della salute pubblica.*

Le aree libere di pertinenza dei fabbricati devono essere sistemate a giardino, orto, o pavimentate; non sono ammessi accumuli a cielo libero di materiali e rottami in genere.

Le aree residenziali si distinguono, anche per le specifiche modalità di attuazione, in diverse aree e sub - aree omogenee, di cui ai successivi articoli.

- ART. 11 - Area edificata di origine antica di recupero ambientale (C.S.)

E' l'area di "centro storico" individuata ai sensi dell'Art. 81 della L.R. 56/77 e la cui delimitazione è stata approvata dai competenti organi regionali.

In tale area gli obiettivi principali sono la conservazione, il risanamento, la ricostruzione, una migliore utilizzazione ed, in generale, la rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

In essa oltre alle abitazioni sono ammessi negozi, magazzini, depositi, botteghe artigiane (purchè non siano cause di molestia), edifici pubblici e di interesse generale.

Sono esclusi industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai e ricoveri animali per allevamento, ferme restando le limitazioni previste dall'Art. 216

del Testo Unico Leggi Sanitarie di cui al R.D. 27.7.1934 n. 1265 e successive modificazioni, nonché quelle norme emanate ed emanate relative alla tutela dell'ambiente e della salute pubblica.

Il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto (*permesso di costruire o denuncia di inizio attività*) o tramite Piani di Recupero.

Il P.R.G. indica, tramite la Tav. 17/V₃ “Planimetria di progetto IV – Assetto del nucleo antico” scala 1:1.000, gli interventi ammessi sia con intervento diretto che tramite Strumento Urbanistico Esecutivo.

Gli ambiti di S.U.E. dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- *comprendere tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica;*
- *essere estesi a tutto l'insieme edilizio caratterizzato da un unico momento costruttivo e comunque da una evidente continuità tipologica.*

Il rilascio *del permesso di costruire* è subordinato alla formazione e approvazione del Piano di Recupero per gli interventi di:

- ⊖ *ristrutturazione edilizia di tipo B integrale “ReBi”: oltre agli interventi ammessi per la ristrutturazione di tipo B (descritti al successivo comma) e cioè l'aumento della superficie utile e il riutilizzo dei volumi esistenti destinati ad usi diversi, compatibilmente con quelli ammessi nel “Nucleo antico” e con i caratteri strutturali degli edifici stessi, sono ammessi anche interventi consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati a condizione che non vengano modificate la conformazione planovolumetrica e le distanze preesistenti secondo le definizioni dei parametri edilizi riportate nel regolamento edilizio comunale e nella tabella di zona n. 1; gli interventi di ristrutturazione di tipo B integrale sono ammessi solo sui fabbricati contrassegnati con apposita retinatura sulla tavola 17/V₃;*

- utilizzazione per fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con l'esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel nucleo abitativo preesistente.

In assenza dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi interventi diretti di:

- a) manutenzione ordinaria: *precisati al successivo Art. 30, lettera a;*
- b) manutenzione straordinaria: *: precisati al successivo Art. 30, lettera b;*
- c) restauro e risanamento conservativo: *precisati al successivo Art. 30, lettera c;*
- d) ristrutturazione edilizia di tipo A: *sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.*
La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.
La ristrutturazione edilizia di tipo A - si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.
La ristrutturazione di tipo A assicura, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio ed esclude trasformazioni urbanistiche di rilievo e maggiori carichi urbanistici.
E' ammessa la modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compatibile con quelle ammesse nel "Nucleo Antico" e con i caratteri strutturali degli edifici.

e) **ristrutturazione edilizia di tipo B**: sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

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

La ristrutturazione edilizia di tipo B – ammette variazioni di superficie utile e recupero di volumi, in particolare consente l'incremento delle superfici utili, ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi compatibili con quelli ammessi nel “Centro Storico” e con i caratteri strutturali degli edifici.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B prevista per gli edifici ubicati nel “Nucleo Antico” non sono ricompresi quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato.

Le aree libere o rese libere sono inedificabili.

I progetti debbono comunque rispettare le seguenti modalità:

- le coperture devono essere ricostruite in coppi laterizi *piemontesi vecchi di recupero* secondo la sagoma ed i particolari architettonici che conservino le caratteristiche tipologiche *esistenti dell'edificio interessato dall'intervento e più in generale della zona*;
- le finestre, balconi, *cornicioni, gronde, comignoli*, ingressi, luci, scale esterne e comunque ogni elemento progettuale non possono subire alterazioni contrastanti rispetto a quella originaria; *in particolare è consentito soltanto l'uso dei serramenti in legno e chiusure esterne a persiane gelosie alla piemontese (con aletta larga); inoltre i balconi dovranno essere eseguiti in lastre di pietra, o legno, se preesistevano di tale tipo oppure in solettoni di cemento di spessore cm. 8-10 con modiglioni in pietra o cemento intonacato tradizionale; le finestre devono avere davanzali in pietra e stipiti ed architravi in muratura intonacata; i*

cornicioni devono essere realizzati in legno "a pantalera" con esclusione di rivestimenti in tavolato a vista, oppure in calcestruzzo o mattoni del tipo sagomato, essi devono avere la sporgenza minima di 50 cm; i canali devono essere in vista, in lamiera verniciata o in rame; i pluviali in lamiera verniciata, in rame o in ghisa; i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli presenti nel centro storico; i nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo "alla piemontese" sull'esempio di quelli presenti negli edifici di più antico impianto;

- le volte, se non in condizioni stabili precarie a tutela della pubblica incolumità, devono essere mantenute ed i solai in legno di pregevole fattura devono essere ripristinati con le caratteristiche tipologiche preesistenti;
- è prescritto il mantenimento della pietra a vista *delle murature*, ove preesistente, intonaci di finitura rustici, ringhiere in ferro conformi al preesistente o se mancanti, non contrastanti con le tipologie di zona;
- *non è consentito l'uso, sulla facciata principale e sugli altri prospetti, di rivestimenti di muri o stipiti di finestre e porte in marmo, materiale ceramicato o similari. fa eccezione l'uso della pietra di Luserna o similare, martellinata per zoccolature, davanzali, soglie o gradini scale esterne;*
- *in caso di ricostruzione di muri perimetrali obsoleti non è consentita la modifica dei fili di fabbricazione preesistenti e l'incremento della superficie utile di calpestio;*
- *in caso di interventi di risanamento e di manutenzione straordinaria delle facciate è fatto obbligo di eliminare i materiali contrastanti con quelli descritti ai punti precedenti; in particolare per gli "edifici in contrasto ambientale per tipologia e materiali" appositamente evidenziati sulla tavola 17/V₃, tali difformità dovranno essere eliminate e sostituite con materiali e tipologie conformi alle presenti norme.*

Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G. si dovrà anche prevedere l'eliminazione di tettoie, baracche, depositi, accumuli di materiali,

ed ogni altra costruzione accessoria, ritenute in sede di rilascio di *permesso di costruire*, incompatibili con l'ambiente.

Le destinazioni d'uso in atto, sono di norma, confermate: sono consentite, nei limiti di cui al precedente Art. 10, variazioni alle destinazioni d'uso. E' ammessa altresì, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, l'utilizzazione a fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio dell'agricoltura, con esclusione delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel fabbricato principale già in parte destinato a residenza.

Per il decoro dell'ambiente tutti gli edifici che non presentino le sufficienti condizioni di manutenzione, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, nonché presentino condizioni statiche inaccettabili per la pubblica incolumità, il Sindaco potrà imporre al proprietario dell'immobile l'esecuzione di tutte quelle opere che risultino indispensabili per ovviare agli inconvenienti suddetti.

In ogni caso il Comune potrà, in sede di formazione del Programma Pluriennale di Attuazione o con specifiche deliberazioni consiliari, indicare gli interventi sugli immobili, aree o complessi edilizi, che in aggiunta alle indicazioni del P.R.G., dovranno essere subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo.

Non sarà ammessa in alcun caso la realizzazione di recinzioni cieche per nuove delimitazioni fondiarie.

Nelle aree comprese nell'ambito A.1. "Addensamento storico rilevante" evidenziato sulla tavola *16/V₃* "Assetto del Capoluogo e Fraz. Scorrone (1:2.000)" sono ammesse attività di vendita al dettaglio ai sensi di quanto definito al successivo articolo 19 ter "Insediamenti commerciali".

- ART. 12 - Edifici di interesse storico artistico

Gli edifici di carattere storico-artistico sono quelli individuati sulla cartografia di Piano Regolatore Generale. *Sono inoltre definiti edifici di interesse storico-artistico, anche se non segnalati in cartografia, gli edifici vincolati ai sensi ex Legge 1.6.1939 n. 1089 e successive modifiche ed integrazioni.*

Su tali edifici e comunque su quelli compresi negli elenchi di cui alle leggi n. 1497/39 e n. 1089/39 *come modificata dal D. Lgs. 490/99*, qualunque sia la zona nella quale sono inseriti, sono consentiti solo gli interventi di restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni di cui all'ottavo comma dell'art. 24 della L.R. 56/77.

Le eventuali opere di manutenzione straordinaria volte a rinnovare e/o sostituire parti strutturali degli edifici, devono essere eseguite con materiali aventi le medesime caratteristiche di quelli esistenti.

Non sono assolutamente ammesse variazioni delle quote degli orizzontamenti, della forma e delle tipologie delle strutture nonché della posizione delle scale.

Per gli edifici vincolati a norma ex Legge 1089/39 e s.m.i. ogni tipo di intervento é subordinato al parere della Soprintendenza Regionale.

- ART. 13 - Aree residenziali esistenti a capacità insediativa esaurita (R.E.)

Il P.R.G.C. individua come tali le parti del territorio comunale occupate perlopiù da insediamenti di vecchio impianto, che non presentano rilevanze storico-artistiche, ma esclusivamente una certa coerenza delle tipologie edilizie, dei sistemi costruttivi e dei materiali impiegati, con frammistione di attività residenziali, commerciali ed artigianali e che comunque presentano un indice di densità tale che possono ritenersi ormai sature dal punto di vista edificatorio.

In esse il P.R.G. propone, con l'inserimento di zone adibite a spazio pubblico, il miglioramento dell'impianto urbanistico attuale, finalizzato ad una più elevata qualità dell'ambiente.

L'attuazione delle previsioni del P.R.G. avverrà, di norma, con intervento diretto da parte del Comune per il miglioramento delle opere tecniche ed infrastrutturali, nonché per l'attuazione delle aree verdi di isolato e di arredo urbano.

Le aree libere saranno inedificabili e convenientemente sistemate a prato, giardino, orto o pavimentate, è vietata la formazione di depositi ed accumuli di materiali.

Le previsioni del P.R.G. si attuano, di norma, con interventi diretti tramite *permesso di costruire o dichiarazione di inizio di attività* salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi (Piani Esecutivi Convenzionati o Piani di Recupero) quando le infrastrutture tecniche e sociali delle aree risultano insufficienti o quando sia necessaria una ristrutturazione del tessuto urbanistico esistente ossia la demolizione e ricostruzione estesa ad un fabbricato plurifamiliare o ad un complesso di fabbricati.

Gli interventi diretti, ammessi sugli edifici esistenti, sono esclusivamente i seguenti:

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 2) demolizioni superfetazioni;
- 3) restauro e risanamento conservativo;
- 4) ristrutturazione interna senza aumento delle superfici utili di calpestio;
- 5) variazioni di destinazione d'uso compatibili con le strutture esistenti degli edifici;
- 6) realizzazione volumi tecnici per installazione impianti tecnologici e igienico-sanitari alle abitazioni;

- 7) sistemazioni esterne delle aree di pertinenza degli edifici, ivi comprese le recinzioni;
- 8) ampliamenti e sopraelevazioni una-tantum, di edifici esistenti, fino ad un aumento massimo del 20% del volume esistente salvo il rispetto delle prescrizioni delle tabelle di zona;
- 9) demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria nel rispetto delle dimensioni del perimetro (inteso come somma di tutti i lati) e di altezze preesistenti per i fabbricati unifamiliari, salva la verifica della volumetria massima che non dovrà comunque superare quella risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità;
- 10) è applicabile il disposto di cui al successivo art. 32;
- 11) inoltre si applicano le seguenti norme:
 - in ogni caso non sono ammesse scale esterne aggettanti rispetto al filo dei balconi e la formazione di maniche interne;
 - la chiusura dei volumi riutilizzati dovrà essere effettuata senza alterare i caratteri tipologici, architettonici ed estetici della preesistenza;
 - le coperture dovranno *rispettare quanto definito dal precedente Articolo 6, comma 3, lettera c)*;
- 12) le esigenze supplementari per superfici di deposito, magazzino, sosta coperta, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie purchè siano rispettate le seguenti condizioni:
 - il nuovo inserimento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici

esistenti con esclusione tassativa di maniche interne, salve le norme successive;

- la nuova costruzione non potrà superare i 60 mq. di superficie coperta e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, struttura del tetto in legno, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno;
- la superficie coperta risultante, computata includendo tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non dovrà essere superiore ad 1/2 della totale superficie fondiaria;
- l'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quella dei fabbricati preesistenti e circostanti; in difetto di riferimenti l'altezza massima ammessa è mt. 3,00 su di un unico piano;
- la distanza dell'edificio da pareti finestrate dovrà essere non minore di 10 mt.; i bassi fabbricati possono essere a confine salvo le distanze da pareti finestrate fissate dal codice civile;
- sono tassativamente da escludersi strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, copertura) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

Per le aree in fregio alla viabilità provinciale è vietata l'apertura di nuovi accessi, dovranno essere utilizzati quelli già esistenti.

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: *tav. 14/V₃* "Vincoli"; *tav. 16/V₃* "Assetto del Capoluogo e della frazione Scorrone", ed in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 24 e nella "Relazione *e normativa geologica*" redatta dal geologo dott. Orlando Costagli.

Inoltre dovranno essere rispettate tutte le norme e le prescrizioni di cui al precedente Articolo 6.

Nelle aree comprese nell'ambito A.1. "Addensamento storico rilevante" evidenziato sulla tavola *16/V₃* "Assetto del Capoluogo e Fraz. Scorrone (1:2.000)" sono ammesse attività di vendita al dettaglio ai sensi di quanto definito al successivo articolo 19 ter "Insediamenti commerciali".

- ART. 14 - Aree residenziali esistenti e di completamento (R.C.)

Le aree residenziali esistenti di più recente edificazione sono le zone urbanizzate destinate, nel rispetto delle previsioni del P.R.G., dei vincoli e indici contenuti nelle N.T.A. e nelle relative tabelle di zona, prevalentemente alla residenza.

In esse sono ammessi usi sussidiari ed attività compatibili con la destinazione abitativa di cui al precedente art. 10.

Le previsioni del P.R.G. si attuano, di norma, con interventi diretti tramite *permesso di costruire o denuncia di inizio di attività*, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi (Piani Esecutivi Convenzionati o Piani di Recupero) quando le infrastrutture tecniche e sociali delle aree risultano insufficienti o quando sia necessaria una ristrutturazione del tessuto urbanistico esistente ossia la demolizione e ricostruzione estesa ad un fabbricato plurifamiliare o ad un complesso di fabbricati.

Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate in sede di formazione di Programma Pluriennale di Attuazione o con specifiche delibere consiliari ai sensi dell'Art. 32, 2° comma e Art. 34, 1° comma della legge regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

In assenza di strumento attuativo e nel rispetto delle presenti norme e delle tabelle allegate, è consentito operare con *permesso di costruire o denuncia di inizio di attività*, nei casi seguenti:

1) interventi sui fabbricati esistenti:

- adeguamento igienico sanitario e di altezza dei piani preesistenti, nei limiti di cui al successivo Art. 32; con ampliamento non superiore per ogni unità abitativa al 20% del volume esistente e comunque a 60 mc.;
- ristrutturazione senza alterazione di volumetria, salvo per quanto previsto al punto precedente;
- parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;
- demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria nel rispetto delle dimensioni del perimetro (inteso come somma di tutti i lati) e di altezza preesistente per i fabbricati unifamiliari salva la verifica della volumetria massima che non dovrà comunque superare quella risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità;
- utilizzazione per fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel nucleo abitativo preesistente;
- modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente; 25 mq. di superficie utile sono comunque consentiti fatte salve le prescrizioni fissate nelle tabelle di zona.

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

- il nuovo inserimento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti con esclusione tassativa di maniche interne, salve le norme successive;
- la nuova costruzione non potrà superare i 60 mq. di superficie coperta e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, struttura del tetto in legno, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno;

- la superficie coperta risultante, computata includendo tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non dovrà essere superiore ad 1/2 della totale superficie fondiaria;
- l'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quella dei fabbricati preesistenti e circostanti; in difetto di riferimenti l'altezza massima ammessa è mt. 3,00 su di un unico piano;
- la distanza dell'edificio da pareti finestrate dovrà essere non minore di 10 mt.; i bassi fabbricati possono essere a confine salvo le distanze da pareti finestrate fissate dal Codice Civile;
- sono tassativamente da escludersi strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, copertura) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

La normativa specifica è articolata nel Regolamento Edilizio Comunale.

- 2) nuovi interventi edilizi nei lotti liberi, individuati sulla cartografia di Piano, che alla data di entrata in vigore del P.R.G. risultino serviti da accesso diretto da via pubblica o di uso pubblico ed in aree già dotate delle infrastrutture tecniche, ovvero esiste l'impegno del Comune di realizzarle, ovvero quando il concessionario le realizzi contestualmente al fabbricato. Tali interventi dovranno rispettare le tipologie edilizie prevalenti e l'indice di utilizzazione massimo previsto dalle relative tabelle di zona. ***In particolare per le nuove edificazioni nelle aree residenziali R.C.1 e R.C.5 dovranno essere adottate tipologie tradizionali e misure di mitigazione degli impatti paesaggistico-ambientali e dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nell'articolo 6.***

Per il lotto ***in attuazione*** compreso nell'area R.C.2, ubicato lungo la strada Provinciale n. 31 Cossano Belbo-Castino, l'edificazione dovrà essere arretrata dalla curva ad una distanza fissata dalla corda congiungente i due punti di tangenza della curva ed essere consentita tramite ***l'unico accesso costituito dalla viabilità indicata sulla tavola 16/V₃ "Assetto del Capoluogo".***

Inoltre i nuovi interventi edilizi da realizzare nel lotto in attuazione compreso nell'area R.C.2 sono subordinati alla stipula di atto di impegno unilaterale ai

sensi del 5° c., Art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i. dal quale risulti l'obbligo dei richiedenti stessi:

- *a realizzare ed a dismettere gratuitamente ad uso pubblico le aree per attrezzature funzionali nella quantità e nell'ubicazione evidenziate sulla tavola 16/V₃;*
- *ad eseguire a loro cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria secondo un progetto delle opere stesse approvato dalla Commissione edilizia ed a costruire la strada nella ubicazione e dimensione indicate sulla stessa tavola 16/V₃.*

Nel lotto libero edificabile in area R.C.₅ è necessario prevedere una fascia a verde privato impiantumata con idonea vegetazione di larghezza mt. 3,00 parallela all'area di spazi pubblici, con funzione di filtro di separazione fra l'area residenziale R.C.₅ e l'area produttiva P.E.₁.

Nel lotto libero edificabile in località Vassa in area R.C.₂ è necessario prevedere una fascia a verde privato impiantumata con idonea vegetazione di larghezza mt. 5,00 con funzione di filtro di separazione fra il lotto libero suddetto e la confinante area P.C.₃;

- 3) *nuovo intervento edilizio nel lotto con apporto di nuova cubatura per mc. 1.600 per il fabbricato ubicato nell'area R.C.₁ ed appositamente contrassegnato sulla cartografia di Piano Tav. 16/V₃ Planimetria di progetto III - Assetto del Capoluogo - a condizione che tale intervento rispetti i limiti di altezza, il rapporto di copertura, le distanze minime stabilite sulla relativa tabella di zona e che tale intervento sia realizzato nel rispetto della distanza dalla S.P. 592 definita dall'allineamento del fabbricato esistente.*

La normativa specifica è articolata dal Regolamento Edilizio Comunale e secondo i disposti degli artt. 38, 39, 40, dovranno comunque essere mantenuti gli allineamenti e le tipologie degli edifici contigui esistenti.

Le altezze massime e i limiti massimi di confrontanza e di distanza dai confini sono fissati dalle Tabelle di zona.

Per le aree poste in fregio alla viabilità provinciale è vietata la realizzazione di nuovi accessi, dovranno quindi essere utilizzati gli accessi già esistenti, ad esclusione dei lotti liberi edificabili ove è consentito un unico accesso nel caso non siano presenti strade alternative.

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: *tav. 14/V₃* "Vincoli"; *tav. 16/V₃* "Assetto del Capoluogo e della frazione Scorrone", in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 24, nella "Relazione e *normativa geologica*" e nella "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica" redatte dal geologo dott. Orlando Costagli.

Si richiamano le prescrizioni di cui al precedente articolo 6.

- ART. 15 - Area residenziale di nuovo impianto (A.E.)

AREA RICLASSIFICATA

- ART. 15 bis - Area di espansione residenziale in attuazione (A.E.A.)

L'area di espansione residenziale in attuazione è quella dotata di strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) di cui all'Art. 43 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, approvato con D.C.C. n. 30 del 23.12.1994 ed in parte attuato con Convenzione stipulata il 21.04.1995 e scaduta il 22.04.2000 (validità anni 5).

Gli interventi edilizi di completamento dell'area con nuovi fabbricati e gli interventi *relativi al* fabbricato *esistente* potranno sempre essere consentiti tramite permesso di costruire diretto purchè venga accertato il rispetto della massima cubatura consentita dal P.E.C. approvato di mc. 2.419, il rispetto di tutti i parametri edilizi ed urbanistici previsti dal P.E.C. stesso e purchè il Comune accerti la realizzazione ed il completamento di tutte le opere di urbanizzazione e gli impegni previsti nel progetto e nella convenzione approvati a suo tempo.

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di progetto: *tav. 14/V₃* “Vincoli”, *tav. 16/V₃* “Assetto del Capoluogo e della frazione Scorrone”, in particolare *dovranno essere adottate le prescrizioni previste per la classe di edificabilità IIa contenute nella Relazione e normativa geologica* e le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 24 e nella “Relazione geologico tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica” redatta dal geologo dott. Orlando Costagli *allegate al progetto di Variante Strutturale n. 3.*

- ART. 16 - Aree a verde privato, inedificabile

Sono quelle parti di territorio già impiantate a giardini o parchi.

In tali aree, indicate nelle tavole del P.R.G. è d’obbligo il mantenimento e la formazione del verde per giardini e parchi privati.

Le colture legnose esistenti non potranno essere in nessun caso indebolite o abbattute se non per il risanamento ecologico previa autorizzazione da parte del Comune (Art.56 L.R. 56/77 e s.m.i. e L.R. 50/80).

Nelle aree a parco privato non è ammessa la costruzione di alcun manufatto ed alcuna modificazione del suolo che non sia necessaria al miglioramento dell’assetto vegetale ed idrogeologico.

- ART. 17 - Aree destinate ad insediamenti produttivi

Le aree per insediamenti produttivi sono riservate ad edifici ed attrezzature per l’attività industriale manifatturiera, edilizia, impiantistica, ecc., nonché per attività artigianali e commerciali al dettaglio e all’ingrosso.

Sono altresì ammesse nuove costruzioni per l'insediamento di magazzini, silos, rimesse, depositi, uffici, ecc.; edifici ed attrezzature per attività ricreative socio - culturali e per il tempo libero degli addetti.

Non sono ammesse costruzioni adibite a residenza salvo quelle per la proprietà, o il dirigente, il personale di custodia e i dipendenti incaricati della manutenzione degli impianti che per documentate ragioni tecniche, debbono risiedere in tale zona. Tali tipi di intervento non possono eccedere i mq. 250 di superficie residenziale utile per ogni singola azienda.

Nelle aree previste nel 1° comma del presente articolo sono vietati gli insediamenti produttivi che per qualsiasi ragione (di igiene, di sicurezza e di pubblica incolumità) dovessero recare molestia od essere pregiudizievoli per le aree residenziali vicine e per le destinazioni d'uso in atto.

L'esistenza delle caratteristiche igieniche, di sicurezza e pubblica incolumità, di cui al comma precedente, sono dichiarate con giudizio insindacabile del Consiglio Comunale previo parere dell'Ufficiale Sanitario e, ove occorra, dalla Commissione Edilizia.

L'insediamento delle attività di cui al 1° comma del presente articolo dovrà comunque essere subordinato all'osservanza delle disposizioni sugli agenti inquinanti dell'aria, dell'acqua e del suolo in ordine alle norme vigenti in materia.

Ai fini dell'ammissibilità delle attività commerciali al dettaglio dovrà essere rispettato quanto definito dal successivo articolo 19 ter "Insediamenti commerciali".

Le aree per insediamenti produttivi si dividono in:

- aree destinate ad insediamenti artigianali esistenti che si confermano;
- aree per insediamenti artigianali e industriali esistenti e di completamento.

Le prescrizioni particolari per le classificazioni suddette sono riportate nei successivi articoli.

- ART. 18 - Aree destinate ad insediamenti artigianali esistenti che si confermano (P.E.)

Sono le aree esistenti nel tessuto edilizio del centro abitato da confermare nelle loro attuali destinazioni d'uso e in quelle del precedente art. 17, con gli insediamenti da mantenere, riordinare, ristrutturare ed ampliare.

In queste aree sono ammessi interventi edilizi diretti, concernenti opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione con il mantenimento della destinazione di cui all'art. 17, demolizioni, ricostruzioni e nuovi interventi ammessi dalle norme e prescrizioni dell'ultimo comma del presente articolo.

In queste aree sono pure ammesse le costruzioni di cui al 2° e 3° comma del precedente articolo.

Sono ammessi interventi edilizi diretti di cui al 2° comma del presente articolo con le seguenti prescrizioni:

- 1) il rapporto massimo di copertura per ogni lotto deve essere pari a 1/2 della superficie fondiaria;
- 2) la distanza minima dai confini non deve essere inferiore a ml. 5,00;
- 3) la distanza minima dal *confine* stradale per interventi di nuova costruzione ossia non in aderenza a strutture esistenti, deve essere maggiore o uguale a ml. 10,00, mentre per interventi di ampliamento in aderenza a strutture esistenti e/o ristrutturazione si possono mantenere i fili di fabbricazione esistenti fatto salvo il rispetto dei disposti di cui al D.M. 30 aprile 1992, n. 285 e D.P.R. 10 dicembre 1992, n. 495;

- 4) per gli edifici destinati alla residenza ammessi come indicati al precedente Art. 17 deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 25 mq. per ogni 100 mc. di costruzione;
- 5) per le aree in fregio alla viabilità provinciale è vietata l'apertura di nuovi accessi, dovranno essere utilizzati quelli già esistenti;
- 6) ***la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti, per parcheggi e verde attrezzato, è stabilita nel 10% della superficie fondiaria ai sensi dell'art. 21 della Legge 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, da localizzarsi in fregio alla viabilità pubblica così che ne sia garantita la massima fruibilità;***
- 7) ***la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti commerciali è stabilita dal successivo articolo 19 ter, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77, così come modificato dalla L.R. 28/99.***

Nelle aree di cui al presente articolo è inoltre consentita la realizzazione di pensiline a sbalzo (ossia non costituenti tettoie o porticati appoggiati al suolo con pilastri) sino ad una superficie coperta pari al 15% di quella coperta esistente, in deroga al rapporto di copertura fissato dal precedente 4° comma, punto 1).

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: *tav. 14/V₃ "Vincoli", tav. 16/V₃ "Assetto del Capoluogo e della frazione Scorrone" e tav. 18/V₃ "Assetto aree produttive loc. S. Bovo"*, in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 24 e nella "Relazione *e normativa geologica*" redatta dal geologo dott. Orlando Costagli *allegata alla Variante n. 3.*

- ART. 19 - Aree per insediamenti artigianali ed industriali esistenti e di completamento (P.C.)

Le aree in oggetto sono quelle con destinazione d'uso prevista dall'Art. 17, già occupata in parte da insediamenti esistenti da mantenere, riordinare, ristrutturare in loco o ampliare e da completare ed integrare, nei lotti liberi, da nuovi impianti produttivi.

La destinazione industriale è riservata unicamente ad impianti operanti nella conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti derivanti dall'agricoltura locale.

In tali aree oltre alla possibilità di ampliamento e di ristrutturazione degli impianti produttivi esistenti è possibile procedere alla realizzazione di nuovi impianti ad integrazione di quelli già esistenti.

Nelle aree *P.C.* l'attuazione degli interventi potrà avvenire tramite *permesso di costruire diretto o dichiarazione di inizio attività* tenuto conto della particolare compromissione delle aree.

Per l'area *P.C.*₁ occorre definire in sede di *rilascio di permesso di costruire* che l'accesso alla strada Statale dovrà avvenire dalla strada Comunale dei Marchesini. *La nuova rotatoria prevista sulla S.P. 592 (riportata sulla tavola 18/V₃) è puramente indicativa, le caratteristiche geometriche ed il posizionamento dovranno essere concordate ed autorizzate dall'Ufficio Tecnico Provinciale.* Per l'area *P.C.*₄, in sede di rilascio di *permesso di costruire*, l'accesso sulla strada Statale dovrà avvenire tramite l'utilizzazione degli accessi esistenti.

*Nelle aree P.C.*₁ e *P.C.*₃ le porzioni comprese in classe *IIIa1* e *quelle* appositamente individuate in cartografia (*tav. 16/V₃ e 18/V₃*), sono inedificabili, ma partecipano al computo della superficie coperta.

Gli interventi edilizi diretti, cioè quelli volti alla ristrutturazione o all'ampliamento degli edifici o degli impianti esistenti e alla realizzazione di nuovi impianti, sono soggetti alle seguenti norme:

- 1) il rapporto massimo di copertura per ogni lotto pari a 3/5 della superficie fondiaria;
- 2) la distanza minima dai confini non deve essere inferiore a ml. 5,00;
- 3) la distanza minima dal *confine* stradale mt. 10,00 *fatte eccezioni per l'area P.C.6 in cui la distanza dal confine stradale è ridotta a m. 6,00 e per la distanza minima dal confine della strada Provinciale per S. Stefano Belbo che è pari a m. 15,00;*
- 4) la dotazione minima da predisporre di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, prevista dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., è stabilita nel 10% della superficie fondiaria disponibile *di cui il 5% deve essere realizzato e dismesso gratuitamente ad uso pubblico per parcheggi, mentre la restante parte del 5% per attrezzature funzionali, su richiesta del Comune, può essere monetizzata;*
- 5) *i nuovi scarichi industriali dovranno essere conferiti in fognatura, con o senza pretrattamento, secondo quanto indicato dal gestore dell'impianto di depurazione;*
- 6) *nell'area P.C.4 non sono ammessi nuovi accessi sulla strada provinciale 592 di Valle Belbo; dovranno essere utilizzati gli accessi esistenti;*
- 7) *per gli edifici destinati alla residenza ammessi come indicati al precedente Art. 17 deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 25 mq. per ogni 100 mc. di costruzione.*

Nelle aree di cui al presente articolo è consentito procedere alla realizzazione di piccole costruzioni ed impianti a carattere temporaneo o precario, necessari alle esigenze delle aziende produttive vinicole, come ad esempio vasche di raccolta e deposito, cisterne e contenitori esterni di stoccaggio.

L'autorizzazione per la realizzazione di tali strutture sarà sempre comunque rilasciata previa stipulazione di apposita convenzione approvata dalla Giunta Comunale nella quale saranno fissate le distanze da rispettare dai confini,

dalle strade e dalle abitazioni, le altezze e/o ogni altra prescrizione che la Giunta Comunale riterrà opportuno imporre caso per caso.

Inoltre in tali aree, per i fabbricati esistenti è inoltre consentito realizzare pensiline a sbalzo (ossia non costituenti tettoie o porticati appoggiati al suolo con pilastri) in deroga al rapporto di copertura previsto, sino ad una superficie coperta pari al 15% di quella coperta esistente, con un limite massimo di superficie coperta di mq. 490 per i fabbricati dell'area P.C.1, ad Est della S.S. 592 dell'Industria F.lli Martini. Per i nuovi fabbricati è consentita la realizzazione di pensiline o tettoie per carico e scarico merci in deroga al rapporto di copertura, sino al 15% dell'area coperta realizzabile.

Inoltre tutti i nuovi interventi nelle aree P.C. dovranno ispirarsi ai criteri di progettazione delle aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) di cui alle relative "Linee guida" adottate con D.G.R. n. 30-11858 del 28.07.2009 in particolare dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

al fine di un corretto inserimento nel contesto territoriale la progettazione dovrà:

- *verificare l'efficienza di processi energetici ai fini della minimizzazione di consumi e considerare opportunamente le fonti energetiche alternative per usi civili e industriali;*
- *favorire l'utilizzo, per la realizzazione di infrastrutture ed edifici, di materiali prevalentemente ecologici, riciclabili, non inquinanti ed a basso impatto ambientale;*
- *prevedere per le nuove infrastrutture stradali l'utilizzo di asfalti fonoassorbenti;*
- *realizzare aree verdi con funzione di biofiltro (con effetto su aria, rumore, inquinamento visivo);*
- *prevedere il fronte strada con una fascia da destinare a verde e parcheggi privati che costituisca una "barriera verde" per la riduzione dell'impatto acustico e visivo;*
- *prevedere reti di illuminazione pubblica ed impianti di illuminazione dei piazzali privati studiati per ridurre l'inquinamento luminoso in un'ottica di risparmio energetico;*
- *far riferimento ad idoneo Piano di Gestione delle Acque meteoriche, come previsto dalla normativa regionale relativo all'intera area e non alle singole attività produttive;*

al fine di garantire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico la progettazione dovrà:

- *prevedere spazi ed opere per la mitigazione dell'impatto paesistico dell'area;*
- *prevedere aree verdi che tengano conto delle caratteristiche fisiche e climatiche dell'area, che privilegino la vegetazione autoctona e assicurino continuità con il territorio circostante;*
- *minimizzare gli impatti sulle caratteristiche naturali dell'area (impermeabilizzazione del suolo, modifica delle aree di drenaggio ecc.) evitando in particolare la deviazione dei corsi d'acqua naturali;*
- *organizzare l'area per comparti unitari, anziché per singoli lotti, assicurando immediatamente l'esecuzione degli interventi di recupero ambientale;*
- *organizzare i lotti in modo da massimizzare l'utilizzo della luce naturale all'interno degli edifici ed ottimizzare l'energia solare passiva;*
- *ottimizzare i movimenti in terra e realizzare opere di scavo che seguano il profilo del terreno, evitando di modificare le aree di drenaggio naturale e mantenendo intatti i canali di deflusso;*
- *limitare le aree impermeabilizzate ed utilizzare, ove possibile, pavimentazioni drenanti.*

L'insieme delle indicazioni e dei suggerimenti elencati al precedente comma deve essere considerato nell'ambito di una progettazione organica dell'intervento, valutando soluzioni in grado di definire un disegno urbanistico integrato delle diverse funzioni: viabilità, insediamenti, spazi di servizio (parcheggi, strutture accessorie, strutture tecniche ecc.) e spazi verdi.

Nella progettazione dei volumi e della loro composizione architettonica, dovrà essere superata la logica della ripetizione seriale di manufatti, a favore di soluzioni meno schematiche e maggiormente in grado di conformarsi alle caratteristiche dei contesti interessati. Lo studio del planivolumetrico, a tal proposito, dovrà presentare alcuni approfondimenti in relazione al progetto di spazi particolarmente significativi per la definizione dell'identità architettonica del complesso produttivo, come le entrate e le uscite pedonali, le aree per i servizi comuni e gli spazi aperti.

Rispetto alla risoluzione architettonica dei singoli volumi dovranno essere utilizzate tecnologie per il risparmio/la produzione di energia (pareti ventilate, pannelli solari, sistemi di raccolta e riciclo delle acque, utilizzo di materiali ecocompatibili).

Inoltre, per le aree P.C.₁ e P.C.₄ sita in loc. S. Bovo e P.C.₆, ubicata nel Capoluogo, sarà indispensabile un approfondimento relativo all'inserimento paesaggistico in considerazione delle possibili ricadute sulle visuali verso il Torrente Belbo e della compromissione di eventuali ambiti di pregio anche naturalistico soggetti a vincolo di tutela paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004; dovranno essere impiantate essenze arboree anche all'interno delle aree stesse al fine di articolare il più possibile volumetrie previste.

Si richiamano le prescrizioni di cui al precedente articolo 6.

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: *tav. 14/V₃ "Vincoli", tav. 16/V₃ "Assetto del Capoluogo e della frazione Scorrone", tav. 18/V₃ "Assetto area produttiva loc. S. Bovo", Tav. 19/V₃ "Assetto area produttiva loc. Molino"*, in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 24, nella "Relazione *e normativa geologica*" e nella "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica" redatte dal geologo dott. Orlando Costagli *allegate alla Variante n. 3.*

Nelle aree di cui al presente articolo sono ammesse attività commerciali al dettaglio ai sensi di quanto definito dal successivo Art. 19 ter "Insediamenti commerciali".

In riferimento alle modifiche relative all'area P.C.₁ introdotte dalla Variante Parziale n. 5, si prescrive che i parcheggi lungo la strada provinciale n. 592 siano separati dalla sede stradale con cordolo e che i relativi accessi (entrata – uscita) siano definiti in sede di rilascio di autorizzazioni da parte dell'Ufficio Tecnico della Provincia di Cuneo.

Si richiamano le prescrizioni di cui al precedente articolo 6.

- ART. 19 bis - Area per impianto stradale di distribuzione carburante

E' l'area esistente che si conferma destinata all'impianto di distribuzione carburanti per autotrazione intesa sia come stazione di rifornimento e sia come stazione di servizio con la presenza di servizi per il veicolo (deposito olio lubrificante, servizio di sostituzione e riparazione gomme, grassaggio, elettrauto, autolavaggio, officina e simili) e di servizi per la persona.

In tale area gli interventi di adeguamento e/o completamento *devono rispettare* le prescrizioni fissate dalla D.G.R. n. 48-29266 del 31.1.2000 e dalla L.R. n. 8/99.

- ART. 19 ter - Insedimenti commerciali

In applicazione della D.C.R. n. 59-10.831 del 24.03.2006 il Comune di COSSANO BELBO ha approvato i "Criteri Comunali ai sensi dell'art. 8, c. 3 D. Lgs. 114/98 e dell'Art. 4, c. 1 L.R. n. 28/99 per il commercio" di cui fanno parte le "Norme Attuative" che hanno natura precettiva e vincolante e alle quali si rimanda.

Mediante l'approvazione dei "Criteri Comunali", ai sensi dell'articolo 6 delle "Norme Attuative" nel Capoluogo è stato riconosciuto l'Addensamento storico rilevante A.1. rappresentato sulla tavola **16/V₃** "Assetto del Capoluogo e della Frazione Scorrone (1:2.000)".

L'ammissibilità degli insediamenti commerciali al dettaglio nell'addensamento A.1. (riconosciuto) e nelle localizzazioni L.1 (individuabili nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 6 delle Norme Attuative dei "Criteri Comunali" approvati) è definita dalla tabella A della "Compatibilità territoriale dello sviluppo" contenuta nell'articolo 7 "delle Norme Attuative" dei "Criteri Comunali" al quale si rimanda.

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 concessione o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali.

Non sono state riconosciute le localizzazioni commerciali urbano – periferiche L.2.

Per maggior chiarimento circa le definizioni, la classificazione del Comune e la classificazione delle tipologie di strutture distributive si richiamano i rispettivi articoli 3, 4 e 5 delle “Norme Attuative” dei “Criteri Comunali”.

Si precisa che gli esercizi di vicinato sono consentiti anche esternamente all’addensamento A.1. e alle localizzazioni commerciali non addensate L.1 nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 6 e 23 della D.C.R. n. 59-10831/2006, purchè ricadenti in aree in cui è consentita, la destinazione commerciale al dettaglio.

Per quanto riguarda: nuove aperture, trasferimenti, variazioni della superficie e di settore merceologico, si richiama l’articolo 8 delle “Norme Attuative” dei “Criteri Comunali”.

Le aree per le attrezzature di servizio degli insediamenti commerciali al dettaglio sono di seguito definite nel rispetto dell’articolo 9 delle “Norme Attuative” dei “Criteri Comunali”.

Ai sensi dell’articolo 21, 1° c. numero 3) e 2° c., della L.R. 56/77 e dell’art. 25 “Indirizzi Generali” D.C.R. 59-10831/2006 per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree per attrezzature di servizio non dovrà essere inferiore ai seguenti valori:

per insediamenti commerciali con superficie di vendita fino a mq. 400:

- nei casi di intervento nei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e nelle aree di completamento la dotazione minima è stabilita nella misura dell’80% della superficie lorda di pavimento;
- nei casi di intervento nelle aree di nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento.

La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non

inferiore al 50% delle menzionate dotazioni.

Ai sensi dell'articolo 26 "Indirizzi generali" D.C.R. 59-10831 nell'addensamento commerciale A.1. per gli esercizi con superficie di vendita fino a mq. 250 è ammessa la monetizzazione delle aree da destinare a servizi. Tale possibilità è ammessa solo quando venga dimostrata l'impossibilità di reperire le aree stesse.

Dovranno inoltre essere reperiti i parcheggi ad autorimesse privati ai sensi dell'articolo 2, L. 122/89.

Ai sensi dell'articolo 11 delle "Norme Attuative" dei "Criteri Comunali" i permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto dell'articolo 26 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.

Per quanto non espressamente riportato nel presente articolo si rimanda alle "Norme Attuative" dei "Criteri Comunali" approvati e agli "Indirizzi Generali" di cui alla D.C.R. n. 59-10831/2006, alla L.R. n. 28/99 e al D. Lgs. n. 114/98.

- ART. 20 - Area per attrezzatura di interesse collettivo - Casa di riposo ed assistenza per anziani a gestione privata

L'area, individuata sulla planimetria di progetto, *Tav. 16/V₃*, è destinata esclusivamente alla realizzazione di casa di riposo, soggiorno ed assistenza anziani a gestione privata. Sono ammesse inoltre le destinazioni d'uso strettamente connesse con lo svolgimento del servizio (ambulatorio medico, cappella, autorimessa, locali per il personale, camera mortuaria).

L'attuazione dell'area avverrà mediante *permesso di costruire* nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- cubatura max realizzabile, mc. 7.000;

- rapporto di copertura, 1/3;

- altezza massima, m. 8;
- distanza minima dalla strada, m. 10,00;
- dotazione minima di mq. 12 per posto letto-degenza da destinare a spazi di parcheggio, sia pubblici che ad uso pubblico, dovranno inoltre essere reperiti i parcheggi privati ai sensi L. n. 122/89;
- dotazione minima di mq. 30 per posto letto-degenza da destinare a verde attrezzato, di cui almeno mq. 24 per posto letto-degenza da cedere al Comune e/o da assoggettare ad uso pubblico;
- numero massimo letto-degenza: 40.

Il permesso di costruire è subordinato, ai sensi del 5° comma Art. 49 L.R. n. 56/77 e s.m.i., alla stipula di una convenzione che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione dell'intervento.

La convenzione, approvata dalla Giunta Comunale, dovrà inoltre prevedere il mantenimento della destinazione d'uso a servizio di ricovero, soggiorno ed assistenza anziani per almeno trenta anni.

Dovranno essere rispettati tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: *tav. 14/V₃* "Vincoli", *tav. 16/V₃* "Assetto del Capoluogo e della frazione Scorrone", in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 24 e nella "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica" redatta dal geologo dott. Orlando Costagli.

Si richiamano le prescrizioni di cui al precedente articolo 16.

- ART. 21 - Aree agricole

Le aree agricole sono quelle destinate esclusivamente alle attività dirette alla coltivazione, all'allevamento del bestiame, alla silvicoltura o ad esse connesse, quali la trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli od associati, purchè non abbiano caratteristiche industriali o commerciali. I terreni vitati compresi nella "zona di eccellenza" (CORE ZONE) evidenziata sulla tavola 15/VP₆ "Assetto del territorio" sono inedificabili ai sensi del successivo art. 24.

In dette aree è consentito realizzare strutture agricole tecniche o fabbricati residenziali rurali.

Per quanto riguarda l'edificazione delle residenze rurali *i relativi permessi di costruire* potranno essere *rilasciati* ai soggetti di cui al 3° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.; per quanto concerne le strutture agricole necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni delle aziende configurabili come attività agricola ai sensi dell'Art. 2135 del Codice Civile, *i relativi permessi di costruire* potranno essere *rilasciati* ai proprietari dei fondi o a chi ne abbia titolo.

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

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

Le strutture tecniche aziendali:

- non possono superare gli otto metri di altezza, eccezion fatta per i silos e per le altre opere tecniche che richiedono - per la loro natura - maggiore altezza;

- devono, quando si tratti di stalle del tipo tradizionale e non intensivo, o concimaie, rispettare le distanze imposte dal tredicesimo comma del presente articolo;
- devono essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione, tenuto conto del regime dei venti e della ubicazione del nucleo abitativo eventualmente adiacente.

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

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

Il rilascio *del permesso di costruire* per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco dell'atto di impegno dell'avente diritto che preveda quanto stabilito dal 7° comma dell'Art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. Detto atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del *richiedente* sui registri della proprietà immobiliare; sono fatti salvi i disposti di cui al 9°-10°-11° comma del già richiamato art. 25 della L.R. 56/77.

La costruzione di fabbricati residenziali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa;
- l'avente titolo della concessione non deve poter disporre di altra abitazione idonea;
- l'accesso all'edificio, deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;

- l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privato; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
- il rapporto di copertura rispetto al lotto non sia superiore ad un terzo;
- l'altezza dell'edificio non superi i due piani (8 mt.) e disti dai confini di proprietà in misura non inferiore ai 5 mt. e da altri edifici non meno di 10 mt.;
- sono fatti salvi i seguenti indici di colture diverse stabiliti dall'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. da intendersi riferite alle colture in atto o in progetto:
 - terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 per mq;
 - terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per mq;
 - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
 - terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 per mq per abitazioni non superiore a 500 mc per ogni azienda.

Ai fini del computo dei volumi edificabili è ammesso accorpamento di singole aree non contigue di una stessa azienda agricola, al lordo dei volumi abitativi già esistenti:

- non è consentito l'accorpamento con aree non pertinenti, per colture in atto, all'azienda agricola interessata;
- non sono computabili, ai fini del calcolo della superficie, i terreni catastalmente classificati "incolti";
- sono computabili i terreni non contigui formanti un'unica azienda agricola, ancorchè siti in territorio di un Comune limitrofo, a condizione che l'edificio per residenze rurali non superi i 1.500 mc, è ammesso l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune;
- qualora sia previsto il vincolo di terreni non contigui il rilascio *del permesso di costruire* è altresì *subordinato* al deposito di atto pubblico o di scrittura privata

autenticata, debitamente trascritta nei Registri Immobiliari, recante il vincolo sopraindicato e la costituzione di servitù "non aedificandi" sui terreni vincolati;

- venga sottoscritto o atto pubblico o scrittura privata autenticata debitamente trascritta nei Registri Immobiliari dal quale risulti il vincolo dell'edificio alla destinazione d'uso al servizio dell'attività agricola per almeno venti anni, fatti salvi i casi previsti dall'art. 25 commi 7) e 8) della legge 56/77 e legge Regionale n. 50 del 20.5.80. L'atto di impegno deve contenere anche le sanzioni di cui all'art. 68 stesse leggi.

Quando si tratti di cooperative o associazioni agricole regolarmente costituite per l'allevamento di animali o per la trasformazione e conservazione di prodotti agricoli, è consentito realizzare anche l'alloggio di servizio-custodia.

In tal caso l'edificio abitativo dovrà insistere sul lotto che comprende la struttura tecnica e non potrà superare i 450 mc.

Gli interventi sulle costruzioni esistenti sono vincolati alle seguenti prescrizioni fatta salva la verifica di quanto riportato al successivo art. 24 (*circa la classe geomorfologica in cui ricadono*):

- a) è sempre consentito il consolidamento e la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) le strutture tecniche isolate o non congiunte con un nucleo originariamente abitativo devono mantenere l'originaria destinazione d'uso;
- c) gli edifici originariamente abitativi possono essere restaurati o ristrutturati, con assoluta esclusione di demolizioni e ricostruzioni esterne, nei limiti della volumetria e delle dimensioni perimetriche preesistenti; l'altezza potrà essere modificata soltanto in applicazione all'articolo 32 delle presenti N.T.A.
E' sempre consentita l'aggiunta dei volumi tecnici necessari per migliorare le condizioni igieniche e per l'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze dell'abitazione in misura non superiore al 20% del volume esistente.
Nella ristrutturazione dell'edificio abitativo potrà essere utilizzata anche la porzione di strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con

esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nella parte abitativa e l'intervento sia tecnicamente indispensabile per recuperare condizioni di abitabilità minime in funzione di residenze unifamiliari.

Ogni intervento è subordinato al rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive della zona valutate dalla Commissione Edilizia e da questa prescritte anche in relazione ai materiali da usare. ***Valgono in ogni caso le prescrizioni di cui al precedente articolo 6;***

- d) gli interventi di cui alla lettera che precede sono ammessi soltanto quando esistano o siano contestualmente realizzati gli allacciamenti all'acquedotto, anche se privato, all'energia elettrica e sia previsto un sistema di smaltimento degli scarichi che salvaguardi condizioni di igiene adeguate.

Gli accessi viari, pedonali o carrabili, devono essere mantenuti nelle condizioni esistenti al momento dell'intervento, salva diversa valutazione della Commissione Edilizia e l'esecuzione delle opere come sopra consentite non costituisce titolo per chiedere la modifica di tali accessi;

- e) sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende stesse, individuati sulla cartografia definitiva di P.R.G. e su quella della ***Variante n. 3***, sono ammessi interventi di cui alle lettere c) e d), volti al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, anche con destinazione residenziale extra-agricola ed agrituristica e negozio di vicinato, previo rilascio di ***permesso di costruire*** anche a soggetti che non svolgono attività agricola a titolo principale; è comunque vietato ogni insediamento incompatibile con l'attività agricola e con i caratteri ambientali della zona. Le modalità di intervento ed i materiali da costruzione dovranno rispettare le disposizioni inerenti, contenute ***nel precedente Art. 6.***

Gli allevamenti di bestiame, delle dimensioni massime di cui al successivo Art. 22, devono rispettare, salvo più precise prescrizioni del successivo articolo, le distanze minime seguenti:

- 500 mt. dal limite della perimetrazione delle aree residenziali produttive definite dalle tavole di P.R.G.;

- 100 mt. da ogni fabbricato a destinazione residenziale in zona agricola;
- 20 mt. dall'abitazione del proprietario e del conduttore.

Attorno agli allevamenti dovrà essere predisposta un'area verde a filtro con alberi di medio ed alto fusto.

Gli allevamenti di dimensioni superiori a quelle definite dal successivo art. 22, non possono essere autorizzati se non su specifiche zone individuate dal Piano Territoriale Comprensoriale o da successivi P.R.G.C.;

f) per gli impianti produttivi artigianali ed industriali già esistenti in zona agricola al momento dell'approvazione del P.R.G.C. ed individuati sulla cartografia della variante al Piano (Tavv. *15/V₃* e *19/V₃* Planimetrie di Progetto II e VI), in località Molino, è consentito il proseguimento delle funzioni in atto.

Sono sempre consentiti gli interventi:

- di ristrutturazione e le modifiche necessarie per consentire il recupero igienico e funzionale degli stessi;
- ampliamenti "una-tantum" di superficie coperta sino a mq. 250 per impianti di superficie coperta di mq. 500;
- ampliamenti "una-tantum" di superficie coperta sino a mq. 400 per impianti di superficie coperta di mq. 1.000.

Valgono le seguenti prescrizioni:

- altezze massime pari a quelle esistenti;
- distanza dai confini per i corpi in ampliamento: ml. 5,00;
- distanza dai fabbricati per i corpi in ampliamento: ml. 10,00;
- rapporto di copertura massimo pari al 50% dell'area fondiaria;
- piani fuori terra: n. 2.

E' consentito l'ampliamento anche per le destinazioni d'uso ad uffici o per l'abitazione del proprietario.

Per il fabbricato artigianale (officina meccanica ed abitazione del titolare) già esistente e funzionante in area agricola al momento dell'approvazione del P.R.G.C. appositamente individuato sulla Tav. 16/VP₃ "Planimetria di Progetto III – Assetto del Capoluogo e della Frazione Scorrone" (*ora Tav. 16/V₃*) (1:2.000) nei pressi dell'area di distribuzione carburante per autotrazione è consentito tramite permesso di costruire l'intervento di ristrutturazione edilizia,

da attuarsi a causa della obsolescenza delle strutture mediante demolizione e successiva ricostruzione ai sensi e per gli effetti dell'Art. 3 comma 1, lettera d) del D.P.R. n. 380/2001 "Testo unico dell'edilizia" come modificato dal D. Lgs. 27.12.2002 n. 301. L'intervento dovrà comunque rispettare la stessa volumetria, sagoma ed altezza del fabbricato esistente, la stessa destinazione d'uso, le medesime distanze dalle strade dal confine e dai fabbricati derivante dalla situazione preesistente. Non costituisce aumento volumetrico e modifiche alla sagoma l'adeguamento in altezza del fabbricato per esigenze igienico e funzionali, per una maggior altezza della linea di gronda di cm. 20.

Nel caso che detti fabbricati vengano usati per attività che producono inquinamento (atmosferico e delle acque), si dovrà provvedere, entro un anno dall'entrata in vigore del presente strumento urbanistico, a riportare i valori di massima concentrazione di ogni singola sostanza, per unità di misura aerea o liquida, al di sotto di quelli accettabili, così come definiti dalle attuali leggi sulla tutela ambientale. La permanenza delle attività di cui sopra, è comunque sempre subordinata ***alla verifica che le attività insediate emettano rumori contenuti nei valori limite assoluti della classe di appartenenza riportati sulla tavola del Piano acustico vigente ai sensi della L.R. 52/2000;***

- g) per gli edifici esistenti sul territorio comunale ed adibiti ad uso abitativo per residenze extragricole, non individuati sulla cartografia di Piano, sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - adeguamento igienico-sanitario e di altezza dei piani preesistenti, nei limiti del successivo Art. 33;
 - ristrutturazione edilizia senza alterazione della volumetria salvo quanto disposto al punto precedente;
 - parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;
 - modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente; 25 mq. di superficie utile sono comunque consentiti fatte salve le prescrizioni fissate nelle tabelle di zona;
 - per il fabbricato residenza extra-agricola di proprietà Pace Marita (Foglio catastale n. 29 mappale n. 182) appositamente individuato sulla Tav. 15/VP₇

“Assetto del territorio (1:5.000)” di Variante Parziale n. 7 (*ora 15/V₃*), ubicato nel nucleo frazionale rurale di località Ghilardi, è consentito l’apporto “una tantum” di maggior superficie coperta per mq. 150 per locali di autorimessa e deposito attrezzi da giardinaggio. L’ampliamento potrà avvenire anche in fabbricato staccato da quello principale di abitazione e dovrà rispettare le norme e prescrizioni della tabella di zona 19/VP₇ (*ora 19/V₃*) e del successivo Art. 23 “Nuclei frazionali rurali” e comunque il fabbricato dovrà avere un’altezza media inferiore a mt. 2,70.

Per tutto quanto non è compreso nel presente articolo si fa riferimento ai disposti dell’art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Si richiama quanto precisato al precedente Art. 6.

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: tav. *14/V₃* "Vincoli", tav. *15/V₃* "Assetto del territorio", in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 24 e nella "Relazione *e normativa geologica*" redatta dal geologo dott. Orlando Costagli.

Nelle “zone di eccellenza” (CORE ZONE) evidenziate sulla tavola 15/VP₆ “Territorio Comunale” (*ora 15/V₃*) valgono infine le seguenti prescrizioni dettate dal “Progetto Candidatura UNESCO” di cui all’allegato 3 della D.G.R. n. 87-13582 del 16.03.2010:

- a) Con riferimento al sistema idrografico: lungo i corsi d’acqua, ferme restando le prescrizioni del Piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI) e del Piano di Tutela delle Acque (PTA), devono essere conservate le specie vegetali autoctone che contornano rii, scarpate a pendenza elevata, sorgenti, torrenti e corsi d’acqua in genere e zone umide. Eventuali interventi devono essere realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.
- b) Con riferimento ad Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico: non è consentito aprire o ampliare impianti di

smaltimento/trattamento dei rifiuti e di attività estrattive non compatibili, depositi di sostanze pericolose o localizzazione di impianti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334.

E' vietata la localizzazione di impianti per la produzione di energie alternative ad uso produttivo quali campi fotovoltaici e centrali a biomasse. Nelle more dell'approvazione del Regolamento comunale che disciplina l'installazione degli impianti di energia alternativa per autoconsumo, gli stessi sono da assoggettare alla redazione della relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12.12.2005.

c) Con riferimento alle relazioni visive tra insediamento e contesto:

- non sono consentiti interventi che impediscano la preesistente percezione visiva dalle strade e dai punti panoramici, comprese le modifiche dell'impianto colturale, il disegno parcellare e il sesto d'impianto. Sono comunque fatti salvi, nelle more della definizione e approvazione del Piano di Gestione, gli interventi previsti dai disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, gli interventi di lotta obbligatoria alle fitopatie e gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola; analogamente non sono consentiti interventi che alterino la morfologia e gli elementi visivi dell'edificato e della vegetazione che compongono il paesaggio agrario;
- deve essere incentivato il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, favorendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche;
- gli interventi che modificano la trama del paesaggio agrario (sistemazione e/o ampliamento della viabilità esistente, realizzazione nuova viabilità, parcheggi), che comportino sbancamenti e/o muri contro terra, possono essere realizzati facendo ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica;
- nuove strade eventualmente necessarie per gli usi agricoli possono essere realizzate con larghezza massima di 3 m., fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la difesa del suolo e la protezione civile o motivati da esigenze aziendali e/o produttive di aventi diritto. In questi casi dovrà essere predisposto apposito progetto che verifichi l'inserimento paesaggistico dell'infrastruttura;

- nelle more di un progetto unitario che disciplini le caratteristiche dimensionali e di aspetto estetico, non è consentita la posa in opera di manufatti edilizi necessari per la realizzazione e manutenzione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico e di elementi di arredo urbano fatti salvi gli interventi urgenti nei casi di emergenza pubblica o di calamità naturali. Le nuove reti energetiche e di comunicazione devono essere interrate;
- nelle more di un progetto unitario che disciplini le caratteristiche dimensionali e di aspetto estetico della cartellonistica, non è consentita la posa in opera di cartelli pubblicitari ed ogni altra simile attrezzatura; sono fatte salve le indicazioni strettamente necessarie ai fini della sicurezza stradale dei servizi pubblici essenziali e per le insegne turistiche esistenti.

d) Con riferimento alle aree rurali:

- deve essere mantenuta la trama agricola costituita dal sistema viticolo storicamente consolidato;
- sono vietate alterazioni significative dello strato fertile del suolo, in particolare movimenti di terra (se non preordinati all'impianto delle colture e ad opere ad esso collegate se realizzate secondo le vigenti normative), attività estrattive, estese impermeabilizzazioni e interventi per la produzione di energie;
- devono essere mantenuti il reticolo idrografico superficiale, necessario alla corretta regimazione delle acque superficiali, il sistema dei pozzi, le sorgenti, la viabilità minore e le trame agricole. Sono comunque fatti salvi gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola;
- deve essere mantenuta la morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante il ricorso alle tradizionali forme di sistemazioni del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti, etc.);
- deve essere conservato l'assetto agrario costruito, le recinzioni storiche del sistema insediativo storico, le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia);
- sono ammessi i nuovi impianti viticoli privilegiando i vitigni autoctoni;
- oltre ai vigneti, sono ammesse le colture agricole tradizionali per mantenere la varietà culturale storicamente consolidata;

- la palificazione dei vigneti deve avvenire preferendo l'utilizzo di materiali cromaticamente simili a quelli naturali tradizionali;
- sono consentiti, quando ammessi dalle presenti N.T.A., gli interventi edilizi o infrastrutturali di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione o di ampliamento strettamente necessari per adeguamenti funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- è ammesso l'insediamento di nuove attività agricole solo qualora sia motivata l'impossibilità di scelte alternative, che privilegino il riuso di strutture esistenti;
- gli interventi edilizi ed infrastrutturali che eccedono il restauro conservativo devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ad esempio alle immediate pertinenze, ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12.12.2005.

Si richiamano le prescrizioni di cui al precedente articolo 16.

- ART. 22 - Allevamenti di bestiame

Gli allevamenti di bestiame si distinguono in:

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

1) Gli allevamenti aziendali sono quelli che a norma della vigente legislazione in materia di inquinamento presentano un carico di peso vivo/ha inferiore a 40 ql.

Gli allevamenti aziendali sopra definiti vengono così normati:

- a) Bovini allevati in modo tradizionale, con produzione di letame:
 - distanza da zone residenziali: m 200;
 - distanza dall'abitazione del conduttore: m 15;

- distanza da fabbricati di abitazione di terzi: m 50.

b) Suini, ovini, avicunicoli:

- distanza dalle zone residenziali: 500 m;
- distanza dai fabbricati di abitazioni di terzi: 100 m;
- distanza da fabbricati di abitazione del conduttore: 20 m.

2) Gli allevamenti industriali sono quelli che a norma della vigente legislazione in materia di inquinamento presentano un carico di peso vivo/ha superiore a 40 ql.

Gli allevamenti industriali sopra definiti non potranno essere autorizzati se non su specifiche aree fissate dal Piano Territoriale Comprensoriale e secondo le prescrizioni seguenti:

- a) dotare gli insediamenti produttivi di impianti di depurazione e di smaltimento;
- b) gli allevamenti suinicoli che sono caratterizzati da problemi di smaltimento dei rifiuti a causa delle difficoltà che si incontrano nella separazione e frazione liquida e solida, dovranno indicare in sede di attuazione con esattezza le aree nelle quali avverrà lo smaltimento controllato dei liquami, che saranno individuate in un istituendo catasto dei terreni impegnati dai conduttori per lo spandimento;
- c) su tutta l'area è comunque prescritta per tali tipi di impianti produttivi la depurazione biologica con sistema aerobico o a fanghi attivi o con trattamento chimico parziale che fornisca un effluente con caratteri accettabili.

Gli allevamenti esistenti in zona agricola con carico di peso vivo superiore ai 40 ql. per Ha, in deroga a quanto detto sopra, possono adottare tutti quegli interventi che consentano loro di rimanere nell'area attuale apportando quelle modifiche alle strutture tecniche esistenti, necessarie all'esercizio dell'attività. Si potrà concedere un ampliamento una-tantum, pari al 20% della superficie coperta esistente purchè siano rispettate le prescrizioni di cui ai punti a) b) c) precedenti.

- ART. 23 - Nuclei frazionali rurali

Al fine di disciplinare l'uso del suolo per favorire il raggruppamento delle residenze agricole e disincentivare l'occupazione delle aree coltivate, ai sensi dell'art. 25 L.R. 5/12/1977, n. 56 e successive modificazioni, secondo comma lettera d), il P.R.G.C. individua nel territorio comunale interessato dal Piano le porzioni di territorio già compromesse in tutto od in parte da attività edilizia spontanea, individuate come Nuclei Frazionali Rurali, da normare secondo prescrizioni particolari.

Nell'ambito di tali perimetrazioni, fatta salva la verifica delle prescrizioni contenute nel successivo art. 24 relative *alle classi geomorfologiche in cui ricadono*, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) restauro, risanamento e ricostruzione oltre alla normale manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) costruzione di residenze rurali legate alla conduzione del fondo;
- c) ampliamento delle residenze agricole tramite il recupero dei rustici esistenti o di parte di strutture tecniche al servizio dell'agricoltura quando tali strutture si integrino nel complesso dell'edificio individuando una tipologia architettonica ben definita e caratterizzante l'edificio stesso;
- d) eventuali nuove costruzioni o demolizioni e ricostruzioni devono rispettare la distanza minima di mt 6 dal *confine* della strada;
- e) costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini, per deposito attrezzature e derrate agricole necessarie al potenziamento ed ammodernamento delle aziende agricole;
- f) riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole e loro utilizzazione anche per residenze extra-agricole, secondo quanto definito dall'art. 21, comma 12, lett. e), delle presenti norme. Per il fabbricato Pace Marita (Foglio n. 29 mappale 182) appositamente individuato sulla Tav. 15/VP₇ "Assetto del territorio (1:5.000)" di Variante Parziale n. 7 (*ora*

15/V₃), già recuperato, a suo tempo, a residenza extra-agricola, è consentito l'ampliamento per autorimessa e deposito attrezzi da giardino secondo quanto definito al precedente Art. 21 comma 12 lett. g) delle presenti norme;

- g) costruzione di impianti per la conservazione, lavorazione trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori agricoli od associati derivanti dalle aziende agricole.

Non è ammessa la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente, nè di attrezzature per l'allevamento industriale secondo le dimensioni definite al precedente articolo.

Il permesso di costruire per l'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere richiesta solamente da:

- a) imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22.2.1977, n. 15;
- b) proprietari conduttori in economia di cui sia accertata l'attività agricola;
- c) proprietari concedenti;
- d) affittuari o mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere.

Il rilascio *del permesso di costruire* è subordinato all'impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento per 20 anni della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricole e le sanzioni per la inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del *richiedente il permesso di costruire*, sui registri della proprietà immobiliare. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i limiti seguenti:

- a) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq.;
- b) terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 per mq.;

- c) terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 per mq.;
- d) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- e) terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc. 0,001 per mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.

Per tutto quanto non è compreso nel presente articolo si fa riferimento a quanto espresso nell'art. 25 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

La costruzione di fabbricati destinati alla residenza è soggetta inoltre alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalle dimensioni e dal numero dei conduttori dell'azienda;
- l'avente titolo *del permesso di costruire* non deve disporre di altra abitazione idonea;
- l'immobile deve essere servito dall'illuminazione elettrica e da acquedotto, anche privato; deve essere inoltre assicurato lo smaltimento delle acque nere secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti.

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: tav. *14/V₃* "Vincoli", tav. *15/V₃* "Assetto del territorio", tav. *16/V₃* "Assetto del Capoluogo e della frazione Scorrone", tav. *19/V₃* "Assetto area produttiva loc. Molino", in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 24 e nella "Relazione *e normativa geologica*" redatta dal geologo dott. Orlando Costagli.

Si richiamano le prescrizioni di cui al precedente articolo 16.

- ART. 24 - Aree inedificabili e ad edificazione condizionata

Sono definite inedificabili alcune aree, individuate sulla cartografia di Piano Regolatore Generale (Tav. 14/V₃).

I vincoli insistono su:

- a) area di rispetto cimiteriale (100 m, ai sensi art. 27 L.R. 56/77);
- b) fascia a protezione delle strade statali, provinciali e comunali (distanze minime stabilite dal "Nuovo Codice della Strada" di cui al D.L. 30.4.1992 e relativi decreti applicativi);
- c) aree di rispetto dei fiumi, torrenti, canali (art. 29 L.R. 56/77 *e successivo articolo 41 delle presenti norme*);
- d) aree boscate (art. 30 L.R. 56/77);
- e) aree di rispetto delle sorgenti (m. 200, ai sensi del *c. 5 art. 94 D. Lgs. 152/2006*); *tali aree potranno essere ridotte previa autorizzazione della Regione Piemonte su proposte dell'Autorità d'Ambito ai sensi dello stesso art. 94 (c. 1) D. Lgs. 152/2006*;
- f) terreni vitati ricadenti nella "zona di eccellenza" (CORE ZONE) evidenziata sulla tavola 15/V₃ "Assetto del territorio";
- g) *impianti di depurazione (m. 100 ai sensi normativa vigente di settore).*

In dette aree, riportate sulla Tavola 14/V₃ sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di volumetria dei fabbricati esistenti fermo restando quanto specificato ai successivi articoli 27, 28, 38 e 41 delle N.T.A. *Sui terreni vitati ricadenti nella "zona di eccellenza" (CORE ZONE) evidenziata sulla tavola 15/V₃ "Assetto del territorio" deve essere mantenuta la coltura in atto (i terreni vitati non sono evidenziati in cartografia).*

Sono inoltre inedificabili o edificabili con prescrizioni le seguenti aree:

- Aree in Classe IIp e IIc:

Nelle aree urbane ed extraurbane individuate in Classe IIp e IIc, sia di colline che di pianura, sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe.

Tutti gli interventi di nuova edificazione ricadenti in Classe IIp e IIc dovranno essere congruenti con l'eventuale potenziale situazione di rischio, con indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una Relazione geologico-tecnica, comprendente l'analisi geomorfologica dell'intorno significativo, nonché geotecnica dei litotipi costituenti il versante o la base di fondazione dell'opera, con verifiche locali di profondità, giacitura e stato di conservazione del substrato di fondazione. La Relazione geologico-tecnica dovrà fare esplicito riferimento alle nuove Norme Tecniche sulle Costruzioni (NTC) (D.M. 14.01.2008). Il rispetto del D.M. 14.01.2008 dovrà comunque essere garantito in tutti gli altri tipi d'intervento: manutenzione straordinaria, ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, mutamento di destinazione d'uso.

Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Pertanto si dovranno prevedere ed evitare situazioni che pregiudichino la fruibilità dei terreni adiacenti per motivi vari, tra cui sbancamenti eccessivi o non risarciti al piede, riporti di terreno non stabilizzato sui versanti, sbarramenti e ritombamenti di compluvi, immissione di acque concentrate su versanti, assenza o carenza di rete di drenaggio superficiale, opere riporti e difese spondali che tendono ad orientare la corrente su proprietà confinanti o indirizzino l'eventuale esondazione sui terreni degli opposti frontisti.

Gli interventi ricadenti nella Classe IIp del fondovalle Belbo, sebbene localizzati su aree sufficientemente sopraelevate rispetto ai massimi eventi di piena o adeguatamente protetti da opere di difesa idraulica, richiedono, comunque, il rispetto delle seguenti norme vincolanti:

- *rispetto delle eventuali prescrizioni riportate nelle schede di carattere geomorfologico relative alle singole aree di nuova trasformazione urbanistica (c.d. terza fase dalla Circolare n. 7/LAP-1996).*

- Aree in Classe III-B2:

Nelle aree individuate in Classe III-B2 nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti sono ammessi alle seguenti condizioni:

- ◆ *certificazione asseverata, da parte di un tecnico qualificato, dell'efficienza idraulica delle opere di difesa spondale realizzate a difesa dell'area;*
- ◆ *sopraelevazione del piano di campagna compatibile con la piena avente $T_r = 500$ anni, maggiorata di un franco minimo pari a metri 0,50 o, in alternativa, sopraelevazione alla medesima quota della livelletta della Strada Provinciale di Valle Belbo prospiciente;*
- ◆ *divieto di realizzare piani interrati o seminterrati, ad esclusione di vani tecnici non altrimenti localizzabili.*

Spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale verificare, periodicamente, le condizioni di efficienza idraulica delle opere realizzate ed eventualmente subordinare il rilascio delle concessioni edilizie al compimento degli interventi di manutenzione e pulizia degli alvei.

- Aree Classe III indifferenziata:

Nelle aree individuate in Classe III indifferenziata gli interventi edilizi ammessi sono i seguenti:

- a) *interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti. Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali purchè realizzate in modo tale da non innescare fenomeni in dissesto;*
- b) *relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:*
 - b₁) *manutenzione ordinaria;*
 - b₂) *manutenzione straordinaria;*
 - b₃) *restauro e risanamento conservativo;*
 - b₄) *mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);*
 - b₅) *ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale;*

realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;

- b₆) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; il modesto aumento di carico antropico è ammesso ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della SUL residenziale maggiore del 20% di quella esistente; non è ammesso l'aumento delle unità abitative esistenti.*

Oltre a quanto previsto alle lettere precedenti, esclusivamente nella classe III non differenziata, è ammesso quanto previsto nella seguente lettera:

- c) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.*

La fattibilità degli interventi ai punti b₅, b₆, c, dovrà essere attentamente "verificata ed accertata" a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e, qualora necessario, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e NTC (D.M. 14.01.2008), secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla Circ. PGR 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Per le opere d'interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

- Aree in Classe III-A:

Le aree perimetrate in Classe III-A comprendono porzioni di territorio inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti ed ampliamenti dell'esistente. All'interno di queste aree sono presenti varie forme di dissesto e di pericolosità geomorfologica, confluiti nel quadro di

aggiornamento al P.A.I. rappresentato nell'allegata Tavola 1 "Carta geomorfologica e dei dissesti". Questi areali comprendono:

- *frane attive (Fa);*
- *frane quiescenti (Fq);*
- *aree esondabili da acque ad elevata energia e/o battente (Ee, Eb);*
- *aree di conoide attivo o potenzialmente attivo non protetto (Ca);*
- *aree interessate da percorsi di valanga (Ve).*

Sono, inoltre, ricompresi in questi areali le aree che, pur non rientrando nel quadro generale dei dissesti, sono caratterizzate da fattori geomorfologici e geotecnici fortemente penalizzanti (acclività > 35°/70%, vicinanza ad aree con pericolosità geomorfologica, ecc.).

Nelle aree individuate in classe III-A gli interventi edilizi ammessi, se ricadenti in areali perimetrali a pericolosità idrogeologica, sono normati dall'art. 9 delle Norme sovracomunali d'attuazione al P.A.I.:

- *per le aree in frana attiva (Fa) si fa riferimento al comma 2;*
- *per le aree in frana quiescente (Fq) si fa riferimento al comma 3;*
- *per le aree esondabili (Ee) si fa riferimento al comma 5;*
- *per le aree esondabili (Eb) si fa riferimento al comma 6;*
- *per le aree di conoide (Ca) si fa riferimento al comma 7.*

Per le aree esterne alle suddette perimetrazioni, non rientranti in aree in dissesto, non sono ammessi gli interventi che aumentino il carico antropico ed urbanistico, è consentita:

- b₁) manutenzione ordinaria;*
- b₂) manutenzione straordinaria;*
- b₃) restauro e risanamento conservativo;*
- b₄) ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;*
- b₅) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; il modesto aumento di carico antropico è ammesso ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della SUL residenziale*

maggiore del 20% di quella esistente; non è ammesso l'aumento delle unità abitative esistenti.

La fattibilità degli interventi al punto b₅ dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e NTC (D.M. 14.01.2008), secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Per le opere d'interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

Tutti gli interventi che eccedono la manutenzione debbono sempre essere preceduti da indagini puntuali che n'attestino la compatibilità con le condizioni del dissesto.

Nelle aree individuate in Classe III-A, sia di collina che di pianura, sono sempre ammesse le pratiche agricole, le sistemazioni superficiali finalizzate alla rinaturalizzazione e alla costituzione e fruizione di parchi naturalistici, gli interventi di ripristino e di formazione di opere di difesa idraulica, di consolidamento dei versanti e di sistemazione ambientale.

Piccole costruzioni di tipo agricolo (c.d. ciabot), finalizzate all'esclusiva conduzione di appezzamenti di terreno da parte dei conduttori agricoli su terreni in attualità di coltivazione, aventi superficie coperta non superiore a 50 metri cubi, possono essere realizzate nelle aree di Classe III e III-A, per queste ultime escluse le aree Fa e Ee. Tali costruzioni dovranno risultare impostate su di un unico piano terra e realizzate senza comportare eccessivi scavi o riporti di terreno. Una perizia geologico-tecnica, a seguito di verifiche locali, ne dovrà attestare la compatibilità con le eventuali condizioni di dissesto idrogeologico del versante.

La Relazione geologico-tecnica deve essere redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione di Geologo, a norma della Legge n. 112/1963 e Legge n. 616/1996 e deve analizzare ed illustrare quanto segue:

- i. Planimetria di dettaglio dell'area d'intervento estesa ad un intorno significativo, in scala adeguata e curve di livello.*
- ii. Inquadramento geologico e geomorfologico, attraverso elaborati cartografici e descrittivi.*
- iii. Indagini geognostiche che consentano di definire, attraverso la determinazione delle caratteristiche meccaniche dei terreni, la scelta di adeguate tipologie di fondazione. Devono pertanto essere effettuate le indagini sufficienti a descrivere le caratteristiche del volume di terreno interessato direttamente e indirettamente dalle opere in progetto.*
- iv. Elaborati originali relativi a prove in sito e in laboratorio, descrizione dei metodi d'indagine.*
- v. Relazione illustrativa e conclusioni.*
- vi. Per interventi su pendio che prevedano significativi sbancamenti o riporti, valutazioni e verifiche di stabilità, secondo quanto previsto dalle NTC (D.M. 14.01.2008).*

Per interventi ricadenti in zone pianeggianti di fondovalle dovrà sempre essere verificata la soggiacenza della falda idrica rispetto ai piani di fondazione ed il grado d'addensamento intergranulare dei terreni di fondazione al fine di una corretta valutazione delle più opportune tipologie di fondazione.

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

Dovranno inoltre essere osservati gli articoli 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 contenuti nel capitolo 8 della Relazione e normativa geologica redatta dal geologo O. Costagli.

Nelle aree di cui al presente articolo individuate sulle tavole di Piano (tav. 14/V₃, tav. 15/V₃, tav. 16/V₃, tav. 18/V₃ e tav. 19/V₃) e sulla tavola n. 3 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" redatta dal geologo dott. O. Costagli, devono inoltre essere osservate le prescrizioni contenute nella "Relazione e normativa geologica" e per le aree di espansione urbanistica anche le relative prescrizioni contenute nella "Relazione geologico tecnica sulle nuove aree di nuova espansione urbanistica" redatte dal geologo, dott. O. Costagli.

Sono inoltre sottoposti a tutela ambientale, ai sensi dell'art. 1 della L. n. 431 del 8.8.1985 e L. 490/99, le sponde del torrente Belbo, rio Tamiano, rio Bisseglio / Lautonzo e rio di Camo per una profondità di 150 m., così come segnalato sulla cartografia di Piano (Tav. 14/V₃) ed i territori coperti da boschi.

Sono infine sottoposte a vincolo ai sensi dell'art. 96 R.D. 523/1904, tutti i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, compresi quelli il cui alveo ha sedime demaniale, per i quali sono vietati la costruzione di manufatti e gli scavi ad una distanza minore di m. 10,00, piantagioni e smovimento del terreno ad una distanza minore di m. 4,00.

Per le aree comprese negli ambiti territoriali assoggettati a disposti dell'art. 2 della L. 02.02.1974 n. 64 "Abitati da consolidare" segnalate alla *tav. 14/V₃*, valgono le prescrizioni riportate al successivo art.41 bis.

- ART. 25 - Strutture tecniche agricole esistenti nelle zone residenziali

Per le strutture tecniche agricole esistenti nelle zone residenziali in uso ad imprenditori agricoli a titolo principale è consentito l'adeguamento alle esigenze aziendali (vedi art. 18 – V comma).

Esso non è tuttavia consentito quando si tratti di adibire le strutture ad allevamenti a carattere intensivo o comunque molesti e quando l'intervento comporti un potenziamento delle concimaie esistenti nell'ambito della zona perimetrata.

- ART. 26 - Attività tollerate nelle zone residenziali

Ancorché in contrasto con le destinazioni previste nel presente P.R.G. è consentito il proseguimento delle funzioni in atto al momento della adozione del P.R.G.

Gli edifici a destinazione per attività artigianali o commerciali, non segnate sulla cartografia di Piano, in quanto tali attività sono ubicate in edifici ad altra destinazione prevalente, esistenti all'interno di zone improprie e non ricadenti nel centro storico, che ospitano attività produttive funzionanti, possono per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore *della presente Variante n. 3* ampliarsi in misura non superiore al 50% della superficie di calpestio, salvo diversa indicazione nelle singole tabelle di zona; in ogni caso la superficie coperta non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà, al momento dell'adozione del progetto preliminare di *Variante n. 3*.

Nel caso che tali fabbricati vengono usati per attività che producono inquinamenti (atmosfera e delle acque), si dovrà provvedere, entro un anno dall'entrata in vigore del presente strumento urbanistico, a riportare i valori di massima concentrazione di ogni singola sostanza, per unità di misura aerea o liquida, al di sotto di quelli accettabili, così come definiti dalle attuali leggi sulla tutela ambientale.

La permanenza delle attività di cui sopra è comunque sempre subordinata *alla verifica che i rumori emessi siano contenuti nei valori limite assoluti della classe di appartenenza riportati sulla tavola del Piano di Classificazione Acustica vigente di cui alla L.R. 52/2000*.

Non possono essere concessi ampliamenti di strutture tecniche di aziende agricole esistenti all'interno delle zone residenziali esistenti, ma solamente gli interventi di manutenzione straordinaria.

Nelle zone residenziali proprie, sono ammessi salvo diverse prescrizioni nelle tabelle di zona, nuovi insediamenti di attività inerenti all'artigianato di servizio e l'artigianato produttivo tipico del luogo, fatte salve le predette norme per la tutela della nocività.

Sono pure ammesse stazioni di servizio e riparazione per autoveicoli, queste devono avere una superficie di parcheggio interno uguale ad almeno cinque volte l'area utile generale dell'officina.

- ART. 27 - Area a vincolo cimiteriale

L'area a vincolo cimiteriale (con profondità pari a 100 mt.) è destinata alle attrezzature cimiteriali; non sono ammesse nuove costruzioni, né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione, senza aumento di volumetria.

Nell'area a vincolo cimiteriale è ammessa la localizzazione di attrezzature verdi di interesse collettivo che non comportino l'elevazione di fabbricati, fatta eccezione per strutture completamente interrato e/o fuori terra queste ultime unicamente per chioschi di fiori, e piccole costruzioni tecniche, quali servizi igienici per il pubblico, purchè costruiti per iniziativa comunale su terreni di proprietà Comunale.

- ART. 28 - Aree a vincolo idrogeologico

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del R.D. 30.12.1923, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G. e delle presenti N.T.A., al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta **Provinciale**.

Nelle zone di cui al presente articolo si applicano i disposti degli Artt. 30 e 31 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni e L.R. 12.8.1981 n. 27.

Nelle aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici tutti gli interventi edilizi, di trasformazione fondiaria da bosco – termine definito all'art. 1 della L.R. n. 45/89 – in altra qualità di coltura o di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione mediante lavori di scasso profondo, di riprofilatura dei versanti ed esecuzione di trincee drenanti, si dovranno rispettare e richiedere le

autorizzazioni previste dall'art. 2 "Categorie di opere e deleghe" della L.R. n. 45/89.

Per gli interventi previsti nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico il decreto di svincolo dell'area di competenza **provinciale** dovrà essere esibito preliminarmente al rilascio **del permesso di costruire o della dichiarazione di inizio di attività** e per gli interventi di competenza comunale dovrà essere prodotta una relazione di tipo tecnico amministrativo redatta da un esperto in geologia e stabilità dei versanti. Per interventi di limitata entità interessanti superfici inferiori a 250 mq e/o volumi di scavo inferiori a 100 mc, la suddetta relazione potrà essere sostituita da una perizia geologica asseverata, come previsto dalla L.R. n. 45/89.

Oltre che per la fondazione a manufatti le suddette indagini geologiche e geotecniche dovranno essere previste per accertare la fattibilità di:

- opere di sostegno alle terre e a manufatti di materiali sciolti (rilevati, argini, riempimenti e reinterri);
- manufatti sotterranei (gallerie);
- sistemazione di pendii naturali interessati da frane;
- nuovi insediamenti urbani ed industriali e ristrutturazione di insediamenti esistenti;
- reti idriche e fognarie e di sottoservizi di qualsiasi tipo (D.M. 12.12.1985);
- bacini idrici artificiali e di derivazione di corsi d'acqua;
- cave, discariche e colmate;
- trivellazione di pozzi ed emungimenti da falde idriche;
- drenaggi e filtri;
- costruzioni stradali e cimiteriali.

Per opere di notevole importanza che indicano in modo rilevante sull'assetto territoriale dovrà essere predisposto uno studio che permetta di valutare l'impatto ambientale dell'intervento in progetto.

- ART. 29 - Eliminazione delle barriere architettoniche

Ai fini del superamento delle barriere architettoniche l'attuazione di tutti gli interventi edilizi pubblici e privati previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale, compresa la realizzazione dei percorsi esterni pedonali, abbinati e non alle sedi veicolari, è subordinata al rispetto dei disposti della legge 9 gennaio 1989, n. 13, del D.M. 14 giugno 1989, n. 236, della legge 30 marzo 1971, n. 118, del D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384 e di ogni altra disposizione in materia di barriere architettoniche.

Inoltre la realizzazione di nuovi tracciati di infrastrutture a rete, o la manutenzione di quelli esistenti sui sedimi stradali che comportano il ripristino di marciapiedi, devono prevedere il collegamento con la sede viaria mediante adeguate rampe di raccordo.

Il Sindaco, nella realizzazione di opere e infrastrutture pubbliche, oltre che nel rilascio delle concessioni e autorizzazioni edilizie, accerta che sia garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

NORME GENERALI, PARTICOLARI, TRANSITORIE

- ART. 30 - **Definizioni degli interventi edilizi**

Ai sensi della Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB/84 e dell'Art. 3 D. Lgs. n. 301/2002 si intendono:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio;
- le opere che riguardano le piccole riparazioni o comunque quelle dipendenti dal deterioramento prodotto dall'uso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, quali sono le opere:*
- *riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura (ripassatura con sostituzione parziale della copertura), pavimentazioni esterne;*
 - *riparazione infissi interni, rifacimento totale o parziale di pavimentazioni interne;*
 - *sostituzione di rivestimenti interni;*
 - *riparazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per i servizi igienici e tecnologici, né alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;*
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- Tali opere comprendono:*
- *pulitura esterna e rifacimento intonaci o rivestimenti esterni;*

- *consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, in conformità a quanto stabilito dal 7° comma dell'art. 24 della legge regionale 56/77:*

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti e di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non é ammessa l'alterazione dei prospetti, né l'eliminazione o la realizzazione di aperture;

- *realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari;*
- *demolizioni e costruzione di tramezzi divisorii non portanti;*

- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

- d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

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

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

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

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

La ristrutturazione di tipo A assicura, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio ed esclude trasformazioni urbanistiche di rilievo e maggiori carichi urbanistici.

Viceversa la ristrutturazione di tipo B intende consentire l'incremento delle superfici utili, ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi quando ammessi dalle N.T.A. delle singole zone.

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B fatta eccezione per gli interventi previsti nel "Nucleo Antico" in cui valgono le norme dettate nel precedente articolo 11 e nel successivo capoverso della presente lettera d), sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati a condizione non vengano modificate la conformazione planovolumetrica e le distanze preesistenti secondo le definizioni dei parametri edilizi riportate nel regolamento edilizio comunale e secondo modalità eventualmente specificate dalla normativa di P.R.G.C.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "a" e "b" relativi ad edifici compresi nel centro storico sono fatte salve le seguenti prescrizioni:

- *la ricostruzione di manufatti murari crollati, anche solo in parte, non è un intervento da prevedersi in linea generale; tuttavia può essere legittimamente consentita nei casi rigorosamente accertati di crolli causati da eventi naturali o da fatti o atti dolosi o colposi, non imputabili al proprietario o all'avente titolo;*
- *detti interventi di ricostruzione devono rispettare i seguenti criteri: possono riguardare esclusivamente parti limitate degradate o crollate degli elementi strutturali e parti limitate di muri perimetrali portanti o di tamponamenti esterni che risultino degradate o crollate; sono ammessi solo qualora a*

causa delle condizioni di degrado, a tutela della pubblica incolumità, non siano possibili interventi di ripristino e di consolidamento; devono essere impiegati materiali e tecniche costruttive congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio; se riferiti a muri perimetrali, portanti o di tamponamento, ne deve essere mantenuto il posizionamento;

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

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

- f) gli “interventi di ristrutturazione urbanistica”, quelli 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.

Per ulteriori chiarimenti in merito alle opere ascrivibili ai singoli tipi di intervento si dovrà fare riferimento alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB. del 27.4.1984.

- ART. 31 - Prescrizioni costruttive particolari

Non sono consentite costruzioni a pilotis se non previste in sede di P.P.E.

Il sottotetto non dichiarato abitabile potrà essere utilizzato esclusivamente per deposito.

La presente norma non si applica agli edifici pubblici o di interesse pubblico.

Per le edificazioni su terreni in pendenza non è ammesso scavo o riporto di terra che comporti la costruzione di muri od opere di contenimento di altezza superiore a *mt 2,70*. *Non rientrano in questa casistica i muri portanti l’edificio vero e proprio ed i muri funzionali all’edificio stesso in quanto costituenti strutture di contenimento del terrapieno e dei piazzali di monte. In questo ultimo caso, al momento della richiesta di concessione dovrà essere dimostrata la necessità inderogabile e contingente che impone altezze maggiori attraverso uno specifico studio geologico-tecnico e dovrà essere prodotto il progetto di impatto ambientale. Potrà la Commissione Edilizia imporre specifiche prescrizioni a salvaguardia dell’ambiente circostante. Rientrano, invece, nella casistica i muri di sostegno dei cortili e/o del terrapieno sui fianchi ed a valle dell’edificio per i quali dovrà sempre essere rispettata la massima altezza di mt. 2,70.*

I muri di contenimento che si innalzano a ridosso delle costruzioni non possono distare dalle stesse meno di cinque metri.

Non sono ammessi comunque interventi che comportino sostanziali modifiche alle caratteristiche clivometriche o morfologiche del terreno naturale se non autorizzati dalle presenti norme e non in contrasto con il R.E.C.

Per i muri di contenimento dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni contenute negli articoli 32 e 43 del R.E.C.

- ART. 32 - Adeguamento dell'altezza dei piani

Allo scopo di incentivare il processo di rivitalizzazione dei volumi edificati esistenti, é consentito, qualora previsto dalle norme relative alle singole zone l'adeguamento dell'altezza dei piani al livello minimo previsto dall'art. 1 del D.M. Sanità 5.7.1975 (Gazzetta Ufficiale 18.7.1975 n. 190), a condizione che tale adeguamento non sia tecnicamente o giuridicamente possibile utilizzando il volume globale esistente.

L'innalzamento della linea di gronda non dovrà, comunque superare i 50 cm.

- ART. 33 - Definizione di locali abitabili

Sono abitabili i locali che soddisfano per illuminazione e ventilazione alle prescrizioni del D.M. 5.7.1975 (G.U. n. 190 del 19.7.1975) ed in particolare:

- l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione é fissata in mt 2,70 riducibili a mt 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti, i

ripostigli ed i soppalchi, sono applicabili le deroghe di cui al comma 3, articolo 1 del suddetto D.M. 05.07.1975;

- per i negozi e/o locali pubblici l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3,00 fatte salve eventuali maggiori altezze richieste da normative specifiche delle attività che si intende insediare.

- ART. 34 - Definizioni sottotetti abitabili

Sono abitabili i vani sottotetto che rispondono ai requisiti previsti dall'Art. 36 del Regolamento Edilizio Comunale e dall'articolo precedente delle presenti norme.

I vani non abitabili sono definiti agibili e dovranno inoltre essere illuminati mediante lucernari aventi dimensione massima di mq 0,40 di superficie trasparente per ogni 40 mq di pavimento.

I vani sottotetto abitabili, e quelli *agibili*, vanno conteggiati come volumetria.

Nei sottotetti preesistenti alla data di pubblicazione della L.R. 6.8.1998 n. 21, realizzati legittimamente con sagoma, volume e superficie conformi al progetto autorizzato è sempre consentito, ferme restando le prescrizioni di cui alla stessa L.R. 21/98 e le destinazioni d'uso della zona, ricavate, con adattamenti ed opere murarie interne, locali da utilizzare a fini abitativi, nei limiti in cui non venga assolutamente alterata l'altezza della copertura preesistente fatto salvo quanto previsto al precedente art. 32, 2° comma.

- ART. 35 - Bassi fabbricati

Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per un'altezza non superiore a ml 2,50 *misurati secondo i principi definiti dal successivo articolo 47*, e che non siano destinati ad abitazione ma a servizio della abitazione.

I bassi fabbricati, potranno essere ubicati rispetto al fabbricato principale ed ai confini di proprietà secondo le norme in materia contenute nel Codice Civile. Essi sono computati nella superficie coperta.

- ART. 36 - Strade private

La formazione di nuove strade private aperte al pubblico transito, che servono più di un edificio o più di un lotto fabbricabile, deve inserirsi nei programmi di attuazione.

La larghezza e le caratteristiche costruttive delle nuove strade private dovranno essere relazionate all'entità ed alla natura dell'insediamento cui dovranno servire.

La larghezza non potrà comunque essere inferiore a mt 4.

Tutte le strade non soggette a servitù di pubblico transito sono considerate passaggi privati.

Questi sono ammessi unicamente per dare accesso ad aree interne di isolato dalle strade pubbliche o di uso pubblico, dalle quali debbono essere separati con cancelli contrassegnati con numero civico.

Essi non potranno avere larghezza inferiore a mt 3.

Non é ammessa la realizzazione di nuovi passaggi o accessi privati o servitù di passaggio che servano più di un edificio o più di un lotto edificabile, o che servano un lotto unico se esso é già servito da altro accesso da strada pubblica.

- ART. 37 - Costruzioni in arretramento dal filo stradale

Chi intende arretrare il proprio fabbricato dal filo di costruzione attuale (ove consentito, ovvero nel caso che l'arretramento gli sia imposto in osservazione delle presenti norme) deve provvedere a sistemare opportunamente l'area dell'arretramento, a non formare frontespizi nudi, oppure a sistemare quelli che rimangono eventualmente scoperti.

L'arretramento di un fabbricato ove sia possibile la demolizione e ricostruzione secondo le presenti norme, in fregio ad una via dà diritto, a chi si arretra, di calcolare l'altezza del suo fabbricato, computando l'arretramento nella larghezza della strada, sino all'altezza massima consentita dalle N.T.A., a condizione che provveda a sistemare convenientemente e a regola d'arte, l'area di arretramento nonché a cederla gratuitamente al Comune.

- ART. 38 - Distanza delle costruzioni dalle strade e distanza in corrispondenza di incroci

La conservazione delle linee di fabbricazione esistenti è prevista nelle zone classificate come zone di interesse storico e ambientale, salve diverse prescrizioni di P.P.E.

Per l'edificazione nelle zone residenziali di completamento e di espansione le distanze minime tra i fabbricati - tra i quali siano interposte strade o altri spazi destinati al traffico di veicoli con esclusione della viabilità a fondo cieco a

servizio dei singoli edifici o di insediamenti - debbono corrispondere a quanto previsto all'Art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Nel caso di strade a sezione trasversale non costante si computa la larghezza media dividendo la superficie (calcolata in proiezione orizzontale) del tronco antistante il lotto per la lunghezza del tronco stesso.

Nei centri abitati e al di fuori degli stessi, le distanze minime da osservare nell'edificazione sono stabilite dal "Nuovo Codice della strada" di cui al D.L. 30.4.1992 e relativi decreti applicativi.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni nei centri abitati, le fasce di rispetto sono incrementate dall'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze stabilite nel regolamento a seconda del tipo di strada, ed il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Nelle fasce di rispetto stradali è consentito a titolo precario l'impianto di vendita carburante ad uso veicolare e sono ammesse unicamente le destinazioni a: percorsi pedonali, piantumazioni, e sistemazione a verde e la formazione di parcheggi pubblici, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole.

La modifica dei tracciati stradali contenuta entro le fasce di rispetto non costituisce variante al P.R.G.C.

L'installazione e l'esercizio, lungo le strade, di impianti di distribuzione di carburanti liquidi e gassosi e di lubrificanti per autotrazione o di impianti affini, con le relative attrezzature ed accessori, è subordinata al parere tecnico favorevole dell'ente proprietario della strada nel rispetto delle norme vigenti.

Agli edifici rurali ad uso residenziale e non, possono essere concessi, nelle fasce di rispetto di cui sopra, aumenti di volume sino al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della strada.

Non saranno consentiti nuovi accessi singoli sulle strade di competenza provinciale, i nuovi accessi alle aree individuate dal PRG (Zone Residenziali, Aree Artigianali, Aree Industriali, ecc.), la regolazione di intersezioni (rotatorie in progetto o nuovi svincoli), con strade di competenza Provinciale, dovranno essere concordate e preventivamente approvate dall'Ufficio Tecnico della Provincia, in particolare per eventuali rotonde deve essere adottata la tipologia "convenzionale" prevista dal D.M. 19.04.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".

- ART. 39 - Parcheggi privati

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi liberi, da destinarsi a parcheggi, in misura non inferiore a mq 1 ogni 10 mc di costruzione.

- ART. 40 - Recinzioni

In tutte le zone indicate dal Piano Regolatore Generale le recinzioni verso le vie pubbliche e gli spazi pubblici ad uso pubblico e le vie private debbono essere "a giorno" e non superare l'altezza massima di mt 2.

Esse dovranno essere costruite nella parte fuori terra da uno zoccolo in murature di mattoni o in calcestruzzo di altezza non superiore a mt 0,50 dal suolo, sormontato da rete metallica o da cancellata metallica, tali da consentire il massimo di visibilità trasversale.

Le suddette recinzioni potranno, all'interno del centro abitato, definito ai sensi del D.P.R. 495/92 e s.m., essere realizzate:

- sui fili di fabbricazione indicate da recinzioni già esistenti o indicati dal Piano per i nuclei classificati in zone di recupero;
- per le strade esistenti ad una distanza minima dall'asse stradale pari alla larghezza della sede viabile sia veicolare che pedonale aumentate delle banchine e di tutte le altre eventuali strutture stradali (scarpate, ecc.), per quelle di larghezza inferiore a mt. 4; a 5/6 della larghezza per quelle tra 4 e 5 mt. e 4/6 per quelle con larghezza superiore a 5 mt.

In presenza di Piano Esecutivo potranno essere autorizzate soluzioni diverse.

Al di fuori del centro abitato valgono le distanze dal confine stradale stabilite dal "Nuovo Codice della Strada" di cui al D.P.R. 16.12.1992, n. 495 e D.P.R. 26.4.1993, n. 147.

Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente richieste dagli Enti, proprietari delle strade.

Al di fuori dei centri abitati, lungo le strade provinciali deve essere previsto un arretramento degli accessi carrai pari a 5 m. dal *confine* stradale.

Le recinzioni dovranno essere ubicate parallelamente all'asse della strada prospiciente.

Anche la divisione fra la proprietà, recinzioni o muri divisorii, dovranno avere le stesse caratteristiche delle recinzioni descritte al 1° comma.

Possono essere concesse autorizzazioni in deroga, a quanto prescritto in caso di restauro e completamento di recinzioni esistenti o muri divisorii esistenti, quando non si abbiano, ad esclusivo giudizio della Commissione Edilizia, a riscontrare ragioni negative di carattere tecnico od estetico.

Comunque l'altezza della muratura piena non può superare ml 2,00 dal suolo.

Le recinzioni poste in corrispondenza di incroci con strade provinciali dovranno prevedere una soluzione planimetrica tale da garantire la visibilità negli incroci.

- ART. 41 - Aree boscate, fasce di rispetto dei fiumi, torrenti e canali

Nelle fasce di rispetto dei fiumi, torrenti, canali e corsi d'acqua ogni trasformazione urbanistico-edilizia é vincolata al rispetto delle norme dell'art. 29 della Legge Regionale n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i. del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

Le norme di cui all'art. 29 commi da 1 a 3 della L.R. 56/77 e s.m.i. non si applicano negli abitati esistenti e comunque nell'ambito della loro perimetrazione prevista dal P.R.G.C., se difesi da adeguate opere di protezione.

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 lungo i corsi d'acqua, viene individuata una fascia di rispetto pari a m. 50 nelle aree agricole e a m. 25 nelle aree perimetrate e verificate con criterio idraulico (indicata non in scala sulla tavola 14/V₃ "Vincoli"), misurata dal piede esterno degli arginamenti; per i piccoli rii non segnalati in acque pubbliche si applicano le restrizioni derivate dalla tavola 14/V₃, se più restrittiva viene imposta una fascia di rispetto inedificabile pari a m. 10,00, entro tali fasce, (segnalate e non) é vietata ogni nuova edificazione, mentre sono ammessi interventi edilizi diretti esclusivamente volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla ristrutturazione edilizia senza aumento della volumetria, degli edifici esistenti, oltre agli interventi e le utilizzazioni di cui al 3° comma dell'art. 29 della Legge regionale suddetta. Per tutti i corsi d'acqua iscritti nelle acque pubbliche compresi quelli il cui alveo ha sedime demaniale (Torrente Belbo, Rio Tamiano, Rio Bisseglio/Lautonzo, Rio di Camo) ai sensi dell'articolo 96 del R.D. 523/1904, sono vietati: la costruzione di manufatti e gli scavi ad una distanza minore di m. 10,00, piantagioni e smovimenti del terreno ad una distanza minore di m. 4,00.

Sono sempre vigenti le prescrizioni di inedificabilità e le eventuali disposizioni più restrittive derivante dalla perimetrazione delle Classi terze d'idoneità urbanistica.

Sono inoltre sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 139, comma 1 del D. Lgs. n. 490/99, i territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento ed i fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R. D. 11.12.1933 n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna ed i terreni gravati da usi civici (art. 146, comma 1, lett. c del D. Lgs. n. 490/99).

Il vincolo di cui al precedente comma non si applica per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

Il tratto tombinato del Rio di Santa Maria, passante sotto il concentrico di Cossano Belbo, è disciplinato dall'art. 21 delle N. d. A. del P.A.I.: "Adeguamento dei tratti tombinati dei corsi d'acqua naturali". Lungo il tratto tombinato deve essere osservata da una fascia di rispetto inedificabile di 4 metri dalla sagoma esterna della condotta proiettata in superficie.

Dovranno inoltre essere osservate le prescrizioni contenute negli articoli 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30 compresi nel Capitolo 8 della "Relazione e normativa geologica" redatta dal geol. O. Costagli allegata al progetto di Variante n. 3.

ART. 41 bis - Abitati da consolidare

Sono le porzioni di territorio, individuate alla *tav. 14/V₃* "Planimetria di Progetto I - Vincoli", definite "Centri abitati da consolidare o trasferire", ai sensi della Legge 09.07.1908 n. 445 e *D.M. 28.07.1952*.

In esse *si applica quanto definito dall'art. 30 bis L.R. n. 56/77 e s.m.i.*

- ART. 42 - Costruzioni temporanee e campeggi

Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione e di campeggi o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, come roulotte o case mobili.

CAPITOLO IV

NORME FINALI

- ART. 43 - Natura delle previsioni del P.R.G.
Poteri di deroga

Le previsioni di Piano hanno natura precettiva e vincolante.

Non ha natura precettiva la relazione illustrativa alla quale dovrà comunque farsi riferimento ai fini interpretativi degli elaborati del Piano Regolatore.

Il permesso di costruire in deroga alle presenti norme di Piano Regolatore è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nell'art. 14 D.P.R. 380/2001.

Qualora si riscontrino difformità tra le indicazioni portate in elaborati diversi, prevalgono le tavole a base catastale o, in subordine, quelle a scala 1:5.000, salvo specifiche indicazioni riportate nelle presenti norme.

Le previsioni sulla localizzazione dei servizi ha natura vincolante. Essa si trasforma da vincolante in programmatica in occasione della formazione dei piani esecutivi.

- ART. 44 - **Varianti e revisioni del P.R.G.C.**

Il Piano Regolatore Generale è sottoposto a revisione periodica ogni 10 anni e, comunque, in occasione della revisione del Piano Territoriale e del Piano Paesaggistico. Esso mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive varianti parziali o generali.

Costituiscono Varianti strutturali al P.R.G.C. da formare ed approvare con le procedure di cui all'Art. 15 L.R. 56/77 quelle definite dall'Art. 17, comma 4 L.R. 56/77 come modificato dall'Art. 34 L.R. 3/13.

Costituiscono Varianti parziali al P.R.G.C., la cui adozione ed approvazione spetta al Consiglio Comunale, quelle definite e normate all'Art. 17, comma 5 L.R. 56/77 come modificato dall'art. 34 L.R. 3/13.

Non costituiscono Varianti al P.R.G.C. quelle definite dall'Art. 17 comma 12 L.R. 56/77 come modificato dall'art. 34 L.R. 3/13.

- ART. 45 - **Vincolo non aedificandi dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione**

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di densità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude l'accoglimento di successive richieste di altri permessi ad edificare sulle superfici stesse anche quando siano intervenuti frazionamenti o passaggi di proprietà.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree appartenenti a zone aventi diversa destinazione d'uso, né fra aree non contigue.

Quest'ultima limitazione non si applica nelle aree agricole. Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le zone ed i vincoli di Piano Regolatore, archivio da aggiornarsi con congruità, anche in sede di rilascio *dei permessi di costruire* e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici i cui indici hanno già avuto utilizzazione; quindi, gli edifici oggetto di *permesso di costruire* e le superfici che in tale sede vengono vincolate per il rispetto degli indici edificatori.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di *permesso di costruire o dichiarazione di inizio attività per* edificare, deve essere corredato di una tavola estratta dalle mappe di cui ai precedenti commi, aggiornata alla data di presentazione della domanda *stessa*.

Il Comune – attraverso il funzionario a ciò delegato – dichiara, con annotazione in calce alla tavola, la conformità della stessa all'originale; aggiorna la tavola stessa al momento dell'esame del progetto da parte della Commissione Edilizia, e – quindi – dell'emissione *del permesso di costruire e della dichiarazione di inizio attività*.

Sulla tavola indicata nei commi che precedono, deve essere riportata in modo chiaro ed evidente l'ingombro e la localizzazione dell'edificio *in oggetto*, nonché la superficie che viene allo stesso vincolata per il rispetto degli indici.

APPENDICE

CAPITOLO V

PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

- ART. 46 - *Altezza dei fronti della costruzione (Hf)*
(Come Art. 13 R.E.C.)

- ART. 47 - *Altezza della costruzione (H)*
(Come Art. 14 R.E.C.)

- ART. 48 - *Numero dei piani della costruzione (Np)*
(Come Art. 15 R.E.C.)

- ART. 49 - *Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)*
(Come Art. 16 R.E.C.)

- ART. 50 - *Superficie coperta della costruzione (Sc)*
(Come Art. 17 R.E.C.)

- ART. 51 - *Superficie utile lorda della costruzione (Sul)*
(Come Art. 18 R.E.C.)

- ART. 52 - Superficie utile netta della costruzione (Sun)
(Come Art. 19 R.E.C.)

- ART. 53 - Volume della costruzione (V)
(Come Art. 20 R.E.C.)

- ART. 54 - Superficie fondiaria (Sf)
(Come Art. 21 R.E.C.)

- ART. 55 - Superficie territoriale (St)
(Come Art. 22 R.E.C.)

- ART. 56 - Rapporto di copertura (Rc)
(Come Art. 23 R.E.C.)

- ART. 57 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
(Come Art. 24 R.E.C.)

- ART. 58 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
(Come Art. 25 R.E.C.)

- ART. 59 - Indice di densità edilizia fondiaria (If)
(Come Art. 26 R.E.C.)

- ART. 60 - Indice di densità edilizia territoriale (It)
(Come Art. 27 R.E.C.)

TABELLE DI ZONA

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI COSSANO BELBO**

AREA EDIFICATA DI ORIGINE ANTICA DI RECUPERO AMBIENTALE C.S.

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 1
--------------------------------------	---------------------------------	------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	17.440
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	7.030
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	5.950
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	55.800
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	3,20
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	7,94

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Piani di Recuero ex art. 41/bis L.R. 56/77
e successive modifiche ed integrazioni.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

<i>It</i> (<i>indice di densità edilizia territoriale</i>)	mc/mq	esistente
<i>If</i> (<i>indice di densità edilizia fondiaria</i>)	mc/mq	esistente
H (altezza massima)	m	esistente
Rc (rapporto di copertura)		esistente
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)	m	esistente
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m	esistente
<i>Ds</i> (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	esistente

INTERVENTI AMMESSI:

Vedi Artt. 10 - 11 - 12 N.T.A. e *Tav. 17/V₃*.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI COSSANO BELBO**

AREA RESIDENZIALE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA R.E.₁

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 2
--------------------------------------	---------------------------------	------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	11.120
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	6.520
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	2.200
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	17.012
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	1,53
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	2,61

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:

- Piano di Recupero ex art. 41/bis L.R. 56/77 e s.m.i.
- Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

<i>It</i> (<i>indice di densità edilizia territoriale</i>)	mc/mq	-
<i>If</i> (<i>indice di densità edilizia fondiaria</i>)	mc/mq	2,70
H (altezza massima)	m	esistente
Rc (rapporto di copertura)		1/2
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)	m	5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
<i>Ds</i> (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	5,00

INTERVENTI AMMESSI:

Vedi Artt. 10 - 13 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI COSSANO BELBO**

AREA RESIDENZIALE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA R.E.₂

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 3
--------------------------------------	---------------------------------	------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	12.140
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	6.160
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	1.940
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	12.135
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	1,00
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	1,96

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:

- Piano di Recupero ex art. 41/bis L.R. 56/77 e s.m.i.
- Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

<i>It</i> (<i>indice di densità edilizia territoriale</i>)	mc/mq	-
<i>If</i> (<i>indice di densità edilizia fondiaria</i>)	mc/mq	2,00
H (altezza massima)	m	esistente
Rc (rapporto di copertura)		1/2
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)	m	5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	5,00

INTERVENTI AMMESSI:

Vedi Artt. 10 - 13 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI COSSANO BELBO**

AREA RESIDENZIALE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA R.E.₃

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: <i>LOCALITA' S. BOVO</i>	TABELLA N. 4
--------------------------------------	--	------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	1.840
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	1.840
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	150
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	850
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,46
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,46

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:

- Piano di Recupero ex art. 41/bis L.R. 56/77 e s.m.i.
- Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

<i>It</i> (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	-
<i>If</i> (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq	0,74
H (altezza massima)	m	esistente
Rc (rapporto di copertura)		1/2
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)	m	5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	5,00

INTERVENTI AMMESSI:

Vedi Artt. 10 - 13 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI COSSANO BELBO**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.₁

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 5
--------------------------------------	---------------------------------	------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St) mq	33.640
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf) mq	30.950
SUPERFICIE COPERTA	(Sc) mq	5.430
VOLUME EDIFICATO	(Ve) mc	29.865
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte) mc/mq	0,89
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe) mc/mq	0,96
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO LIBERO	mq	1.550

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:

- Piani di Recupero ex art. 41/bis L.R. 56/77 e s.m.i.
- Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

<i>It</i> (<i>indice di densità edilizia territoriale</i>)	mc/mq	0,90 *
<i>If</i> (<i>indice di densità edilizia fondiaria</i>)	mc/mq	1,10
<i>Ifll</i> (<i>indice di densità edilizia fondiaria lotto libero</i>)	mc/mq	0,80
H (altezza massima)	m	9,00
Rc (rapporto di copertura)		1/2
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)	m	5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	5,00 (1)

INTERVENTI AMMESSI:

Vedi Artt. 10 - 14 N.T.A.

* Vale solo per gli interventi soggetti alla formazione degli strumenti urbanistici esecutivi (P. d. R. - P.E.C.).

(1) filo di fabbricazione esistente sul fronte S.P. 592 per l'intervento edilizio nel lotto con apporto di cubatura, appositamente segnalato sulla tavola 16/V₃.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI COSSANO BELBO**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.₂

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 6
--------------------------------------	---------------------------------	------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	28.590
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	21.000
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	1.760
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	9.680
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,34
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,46
<i>SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI LIBERI</i>		<i>mq</i>	<i>1.980</i>
<i>SUPERFICIE FOND. LOTTI LIBERI IN ATTUAZIONE</i>		<i>mq</i>	<i>3.915</i>

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: - Piani di Recupero ex art. 41/bis L.R. 56/77 e s.m.i.
 - Piano Esecutivo Convenzionato ex art.43 L.R.56/77 e s.m.i.
 - Atto di impegno unilaterale 5° c. Art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

<i>It</i> (<i>indice di densità edilizia territoriale</i>)	mc/mq	0,50 *
<i>If</i> (<i>indice di densità edilizia fondiaria</i>)	mc/mq	0,60
<i>Ifll</i> (<i>indice di densità edilizia fondiaria lotti liberi</i>)	mc/mq	0,80
H (altezza massima)	m	9,00
Rc (rapporto di copertura)		1/2
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)	m	5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
<i>Ds</i> (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	5,00

INTERVENTI AMMESSI:

Vedi Artt. 10 - 14 N.T.A.

* Vale solo per gli interventi soggetti alla formazione degli strumenti urbanistici esecutivi (P. d. R. - P.E.C.).

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI COSSANO BELBO**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.₃

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: FRAZIONE SCORRONE	TABELLA N. 7
-------------------------------	----------------------------------	-----------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	14.090
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	11.265
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	2.620
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	13.100
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,93
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	1,16
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO LIBERO		mq	2.460

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:

- Piano di Recupero ex art. 41/bis L.R. 56/77 e s.m.i.
- Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

<i>It</i> (<i>indice di densità edilizia territoriale</i>)	mc/mq	0,80 *
<i>If</i> (<i>indice di densità edilizia fondiaria</i>)	mc/mq	1,40
<i>Ifll</i> (<i>indice di densità edilizia fondiaria lotti liberi</i>)	mc/mq	0,80
H (altezza massima)	m	9,00
Rc (rapporto di copertura)		1/2
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)	m	5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal confine stradale)	m	6,00

INTERVENTI AMMESSI:

Vedi Artt. 10 - 14 N.T.A.

* Vale solo per gli interventi soggetti alla formazione degli strumenti urbanistici esecutivi (P. d. R. - P.E.C.).

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI COSSANO BELBO**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.4

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 8
--------------------------------------	---------------------------------	------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St) mq	6.070
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf) mq	4.830
SUPERFICIE COPERTA	(Sc) mq	625
VOLUME EDIFICATO	(Ve) mc	2.420
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte) mc/mq	0,40
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe) mc/mq	0,50
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI LIBERI	mq	2.240

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:

- Piano di Recupero ex art. 41/bis L.R. 56/77 e s.m.i.
- Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

<i>It</i> (<i>indice di densità edilizia territoriale</i>)	mc/mq	0,60 *
<i>If</i> (<i>indice di densità edilizia fondiaria</i>)	mc/mq	0,70
<i>Ifll</i> (<i>indice di densità edilizia fondiaria lotti liberi</i>)	mc/mq	0,80
H (altezza massima)	m	9,00
Rc (rapporto di copertura)		1/2
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)	m	5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
<i>Ds</i> (distanza min. dal confine stradale)	m	5,00

INTERVENTI AMMESSI:

Vedi Artt. 10 - 14 N.T.A.

* Vale solo per gli interventi soggetti alla formazione degli strumenti urbanistici esecutivi (P. d. R. - P.E.C.).

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI COSSANO BELBO**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.5

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: SAN BOVO - PRA GRIMALDO	TABELLA N. 8bis
---------------------------------------	--	----------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St) mq	6.830
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf) mq	6.540
SUPERFICIE COPERTA	(Sc) mq	665
VOLUME EDIFICATO	(Ve) mc	3.660
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte) mc/mq	0,54
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe) mc/mq	0,54
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO LIBERO	mq	3.410

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:

- *Piani di Recupero ex art. 41/bis L.R. 56/77 e s.m.i.*
- *Piano Esecutivo Convenzionato ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.*

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	0,50 *
If (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq	0,60
Ifll (indice di densità edilizia fondiaria lotti liberi)	mc/mq	0,80
H (altezza massima)	m	9,00
Rc (rapporto di copertura)		1/2
Dc (distanza min. dal confine)	m	5,00
D (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal confine stradale)	m	5,00

INTERVENTI AMMESSI:

Vedi Artt. 10 - 14 N.T.A.

*** Vale solo per gli interventi soggetti alla formazione degli strumenti urbanistici esecutivi (P. d. R. - P.E.C.).**

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI COSSANO BELBO**

AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE IN ATTUAZIONE A.E.A.₁

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 9
--------------------------------------	---------------------------------	------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	4.200
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	2.370
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	205
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	1.210
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Piani Esecutivi Convenzionati ex art. 43 L.R. 56/77 approvato con D.C.C.n 30 del 23.12.1994 Convenzione non più valida dal 21.04.2000.

INTERVENTI DI COMPLETAMENTO: Tramite permesso di costruire diretto deve essere rispettata la massima cubatura consentita dal PEC pari a mc 2.419 e rispettati tutti i parametri edilizi ed urbanistici e gli impegni del P.E.C. approvato.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

<i>It (indice di densità edilizia territoriale)</i>	mc/mq	
<i>If (indice di densità edilizia fondiaria)</i>	mc/mq	
H (altezza massima)	m	come da
Rc (rapporto di copertura)		P.E.C.
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)	m	approvato
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m	
<i>Ds</i> (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	

INTERVENTI AMMESSI:
Vedi Artt. 10 - 15 bis N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI COSSANO BELBO**

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO A.E.1

DESTINAZIONE: <i>RESIDENZIALE</i>	UBICAZIONE: <i>CAPOLUOGO</i>	TABELLA <i>N. 10</i>
---	--	--------------------------------

AREA STRALCIATA

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI COSSANO BELBO**

AREA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO - CASA DI RIPOSO A GESTIONE
PRIVATA

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO - LOC. BORGONUOVO	TABELLA N. 11
--------------------------------------	---	-------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	8.460
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	7.020
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	-
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

<i>It</i> (<i>indice di densità edilizia territoriale</i>)		mc/mq	-
<i>If</i> (<i>indice di densità edilizia fondiaria</i>)		mc/mq	-
H (altezza massima)		m	9,00
Rc (rapporto di copertura)			1/3
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)		m	5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)		m	10,00
<i>Ds</i> (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)		m	10,00

INTERVENTI AMMESSI:

Vedi Art. 20 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI COSSANO BELBO**

**AREA DESTINATA AD INSEDIAMENTI ARTIGIANALI ESISTENTI CHE SI CONFERMANO
P.E.₁**

DESTINAZIONE: ARTIGIANALE	UBICAZIONE: PRA GRIMALDO – S. BOVO	TABELLA N. 12
--------------------------------------	---	--------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	2.780
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	2.780
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	906
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	-
If (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	-
Rc (rapporto di copertura)		1/2
Dc (distanza min. dal confine)	m	5,00
D (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal confine stradale)	m	fili esistenti

INTERVENTI AMMESSI:

Vedi Artt. 17 - 18 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI COSSANO BELBO**

AREA DESTINATA AD INSEDIAMENTI ARTIGIANALI ESISTENTI CHE SI CONFERMANO
P.E.2

DESTINAZIONE: ARTIGIANALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 13
-------------------------------------	---------------------------------	-------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	670
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	670
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	350
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

<i>It</i> (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq		-
<i>If</i> (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq		-
H (altezza massima)	m		-
Rc (rapporto di copertura)			1/2
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)	m		5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m		10,00
<i>Ds</i> (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m		fili esistenti

INTERVENTI AMMESSI:

Vedi Artt. 17 - 18 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI COSSANO BELBO**

AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO P.C.₁

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA	UBICAZIONE: CAPOLUOGO - LOC. BOCCANERA	TABELLA N. 14
------------------------------------	--	-------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	106.080
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	92.395
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	43.980
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

MODALITA' DI INTERVENTO: *Permesso di costruire.*

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

<i>It</i> (<i>indice di densità edilizia territoriale</i>)	mc/mq	-
<i>If</i> (<i>indice di densità edilizia fondiaria</i>)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	-
Rc (rapporto di copertura)		3/5
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)	m	5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds ₁ (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	10,00
Ds ₂ (distanza min. dal <i>confine</i> S.S. n. 592)	m	15,00

INTERVENTI AMMESSI:

Vedi Artt. 17 - 19 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI COSSANO BELBO**

AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO P.C.₂

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 15
-----------------------------	--------------------------	------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	27.080
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	22.480
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	14.910
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

MODALITA' DI INTERVENTO: *Permesso di costruire.*

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

<i>It (indice di densità edilizia territoriale)</i>	mc/mq	-
<i>If (indice di densità edilizia fondiaria)</i>	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	-
Rc (rapporto di copertura)		3/5
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)	m	5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
<i>Ds</i> (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	10,00

INTERVENTI AMMESSI:

Vedi Artt. 17 - 19 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI COSSANO BELBO**

AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO P.C.₃

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 16
-----------------------------	--------------------------	------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	19.660
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	15.550
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	6.580
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

MODALITA' DI INTERVENTO: *Permesso di costruire.*

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

<i>It</i> (<i>indice di densità edilizia territoriale</i>)	mc/mq		-
<i>If</i> (<i>indice di densità edilizia fondiaria</i>)	mc/mq		-
H (altezza massima)	m		-
Rc (rapporto di copertura)			3/5
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)	m		5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m		10,00
<i>Ds</i> (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m		10,00

INTERVENTI AMMESSI:

Vedi Artt. 17 - 19 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI COSSANO BELBO**

AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO P.C.4

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA	UBICAZIONE: LOC. S. BOVO (S.S. 592 DI CANELLI)	TABELLA N. 17
------------------------------------	--	-------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	29.990
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	29.000
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	42.070
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

MODALITA' DI INTERVENTO: *Permesso di costruire.*

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

<i>It</i> (<i>indice di densità edilizia territoriale</i>)	mc/mq	-
<i>If</i> (<i>indice di densità edilizia fondiaria</i>)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	-
Rc (rapporto di copertura)		3/5
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)	m	5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
<i>Ds</i> (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	10,00

INTERVENTI AMMESSI:

Vedi Artt. 17 - 19 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI COSSANO BELBO**

AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO P.C.5

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA	UBICAZIONE: LOC. MOLINO (S.S. 502 PER CANELLI)	TABELLA N. 18
-----------------------------	---	------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	4.510
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	4.510
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	1.010
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

MODALITA' DI INTERVENTO: *Permesso di costruire.*

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

<i>It</i> (<i>indice di densità edilizia territoriale</i>)	mc/mq		-
<i>If</i> (<i>indice di densità edilizia fondiaria</i>)	mc/mq		-
H (altezza massima)	m		-
Rc (rapporto di copertura)			3/5
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)	m		5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m		10,00
<i>Ds</i> (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m		10,00

INTERVENTI AMMESSI:

Vedi Artt. 17 - 19 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI COSSANO BELBO**

AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO P.C.6

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 18 bis
-------------------------------------	----------------------------------	------------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	12.510
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	12.510
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	1.450
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

MODALITA' DI INTERVENTO: *Permesso di costruire.*

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	-
If (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	-
Rc (rapporto di copertura)		3/5
Dc (distanza min. dal confine)	m	5,00
D (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal confine stradale)	m	6,00

INTERVENTI AMMESSI:

Vedi Artt. 17 - 19 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI COSSANO BELBO**

NUCLEI FRAZIONALI RURALI

DESTINAZIONE: RURALE	UBICAZIONE: TERRITORIO COMUNALE	TABELLA N. 19
--------------------------------	---	-------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	150.530
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	144.230
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	19.170
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	95.810
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,64
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,66

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

<i>It</i> (<i>indice di densità edilizia territoriale</i>)		come da Art. 23 N.T.A.
<i>If</i> (<i>indice di densità edilizia fondiaria</i>)		come da Art. 23 N.T.A.
H (altezza massima)	m	9,00
Rc (rapporto di copertura)		1/3 rispetto al lotto
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)	m	5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
<i>Ds</i> (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	6,00 o filo di fabbricazione già definito

INTERVENTI AMMESSI:

Vedi Art. 23 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI COSSANO BELBO**

AREE AGRICOLE

DESTINAZIONE: RURALE	UBICAZIONE: TERRITORIO COMUNALE	TABELLA N. 20
--------------------------------	---	-------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	20.330.540
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	19.108.360
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	-
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)		come da Art. 21 N.T.A.
Iff (indice di fabb. fondiaria)		come da Art. 21 N.T.A.
H (altezza massima)	m	9,00
Rc (rapporto di copertura)		1/3 rispetto al lotto
Dm (distanza min. dal confine)	m	5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds ₁ (distanza min. dal confine stradale)	m	5,00
Ds ₂ (distanza min. dal <i>confine</i> strade Statali, Provinciali e Comunali)		Vedi Art. 38 N.T.A.

INTERVENTI AMMESSI:

Vedi Art. 21 - 23 N.T.A.