

TITOLO PRIMO NORME GENERALI

ART. 1 - PREMESSE

Il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Alice Bel Colle, è formato ai sensi del Titolo III della legge regionale del 05\12\1977 n.56 e successive modificazioni, con le finalità di cui all'art.11 della stessa legge.

Le presenti N.T.A. sono state redatte tenendo conto delle seguenti precisazioni:

- 1) Il testo di queste N.T.A. riproduce fedelmente la terminologia espressa nel “Regolamento Edilizio Comunale”, le cui definizioni già espresse nel succitato regolamento edilizio vengono dalle presenti norme stralciate;**
- 2) La Regione Piemonte non ha ancora aggiornato la suddetta terminologia, a seguito dei D.L. 6\6\2001 N°378, dei D.P.R. 6\6\2001 N°279 e del D.P.R. 6\6\2 001 n°380, così come modificato dal D.L. 301\2002, viene pertanto mantenuta la terminologia indicata al precedente punto 1);*
- 3) Tutti i termini che sono stati sostituiti dall'entrata in vigore delle disposizioni legislative indicate al punto 2) si intendono automaticamente sostituiti anche nell'ambito del Regolamento Edilizio Comunale succitato e delle presenti N.T.A.;*
- 4) Si procederà alla sostituzione di fatto di questa terminologia (anche a proposito degli allegati facenti parte del “Regolamento Edilizio Comunale”) a seguito delle disposizioni che la Regione Piemonte esprimerà in materia;*

I regolamenti Comunali esistenti e di seguito elencati:

- Regolamento Edilizio Comunale, delibera c.c. n.29 del 24/07/2007;*
 - Regolamento Comunale di Polizia Mortuaria e Cimiteriale, delibera c.c. n.7 del 15/03/2005;;*
 - Regolamento Comunale di Polizia Rurale, delibera del 1972;*
- costituiscono, a tutti gli effetti, parte integrante e sostanziale delle presenti N.T.A.*

*Ai sensi del Disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.L. 31\3\98 N.114), conseguenti alla D.C.R. n.59-10831 del 24\03\2006, recante modifiche e integrazioni all'allegato A della D.C.R. n. 563-13414 del 24\10\99, modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23\12\2003, e **preso atto della delibera del C.C. n.26 del 23/09/2009**, di recepimento e adeguamento alla normativa succitata, il presente viene adeguato alla normativa succitata e agli indirizzi programmatici della delibera consigliare del Comune di Alice Bel Colle.*

Ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale 23 dicembre 2003, n. 64-11402, in cui è contenuto l'allegato B, “Elenco degli edifici e costruzioni di cui alla D.G.R. n.61-11017 punto 2) (tipologie di edifici e costruzioni, rientranti tra quelli di interesse strategico di nuova costruzione per i quali è introdotto il rispetto della progettazione antisismica prevista dall’Ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri 20 Marzo 2003 n.3274 per la zona 4)”, le presenti N.T.A. prendono atto di quanto previsto dalla normativa succitata e agli indirizzi a cui gli interventi previsti nel succitato elenco per la zona 4) dovranno obbligatoriamente adeguarsi.

ART. 2 - DOCUMENTI DEL P.R.G.C.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Alice Bel Colle, estende la sua efficacia a tutto il territorio comunale ed è sottoposto a revisione periodica decennale e/o in occasione del Piano Territoriale e ogni sua variante.

Le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Alice Bel Colle, costituendone a tutti gli effetti parte integrante e sostanziale.

Ai sensi della Legge n. 1150 del 17/8/1942 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge della Regione Piemonte del 5/12/1977 n°56 e successive modifiche ed integrazioni, il P.R.G.C. è formato dai seguenti elaborati:

La cartografia oggetto di variante risulta essere la seguente:

ELABORATI TECNICO – URBANISTICI

1.	DESCRIZIONE	SCALA
2	TAV. A RELAZIONE ILLUSTRATIVA;	
3.	TAV. B SCHEDA DATI QUANTITATIVI, ALLEGATI 1,2,3,4.....;	
4.	TAV. C RELAZIONE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE	
5	TAV. D NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
6.	TAV. 1 PLANIMETRIA SINTETICA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DEI COMUNI CONTERMINI;	1: 25.000
6.	TAV. 2 QUADRI DI UNIONE CATASTALE E DELIMITAZIONE DEGLI SVILUPPI DEL PIANO;	1: 5.000
7.	TAV. 3 PERIMETRAZIONI;	1: 5.000
8.	TAV. 4 USO DEL SUOLO A FINI AGRICOLI E FORESTALI;	1: 5.000
9.	TAV. 5 RETE ACQUEDOTTO COMUNALE;	1: 5.000
10.	TAV. 6 RETE FOGNARIA;	1: 5.000
11.	TAV. 7 VINCOLI E FASCE DI RISPETTO;	1: 5.000
12.	TAV. 8 ZONIZZAZIONE;	1: 5.000
13.	TAV. 9 SVILUPPO DEL P.R.G.C. (CONCENTRICO);	1: 2.000
14.	TAV.10 SVILUPPO DEL P.R.G.C. (BORGO STAZIONE);	1: 2.000
15.	TAV.11 SVILUPPO DEL P.R.G.C. (VALLERANA);	1: 2.000
16.	TAV.12 INTERVENTI SUGLI EDIFICI DEL CENTRO ABITATO;	1: 1.000
17.	TAV.13 ASSETTO GENERALE DEL PRGC E CLASSI DI FRUIBILITA' URBANISTICA.	1: 5.000
18.	TAV.14 SOVRAPPOSIZIONE DELLA CARTA DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA CON LA TAVOLA DELLE PREVISIONI DEL P.R.G.C.	1: 5.000
19	TAV.15 RAFFRONTO TRA LE PREVISIONI DEL VIGENTE PRGC E QUESTA VARIANTE	1: 5.000

ELABORATI GEOLOGICO-TECNICI

(a cura del geologo Luigi Dott. Foglino)

	RELAZIONE GEOLOGICO – TECNICA AREE DI NUOVO IMPIANTO;	
	RELAZIONE GEOLOGICO – TECNICA;	
1.	TAV. 1 CARTA GEOLOGICA;	1: 10.000
2.	TAV. 2 CARTA GEOMORFOLOGICA DEI DISSESTI, DELLA DINAMICA FLUVIALE E DEL RETICOLO IDROGRAFICO MINORE;	1: 10.000
3.	TAV. 3 CARTA GEOIDROLOGICA;	1: 10.000
4.	TAV. 4 CARTA DELL'ACCLIVITA';	1: 10.000
5.	TAV. 5 CARTA DELLE OPERE DI DIFESA IDRAULICA CENSITE;	1: 10.000
6.	TAV. 6 CARTA DELLA CARATTERIZZAZIONE LITOTECNICA DEI TERRENI;	1: 10.000
7.	TAV. 7 CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELLA IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA;	1: 10.000

ELABORATI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

(a cura degli ingegneri: Guido Monaco – Bruno Repetto)

1.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' DELLA PRESENTE VARIANTE AL PRGC CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA;	
----	---	--

I dati quantitativi risultanti alle tavole grafiche facenti parte di questo P.R.G.C. hanno significato indicativo. Nel caso vi sia contraddizione fra le tavole grafiche e lo stato reale del luogo, per tutti gli interventi descritti ai vari articoli di queste norme, faranno fede la volumetria esistente, la superficie costruita, la superficie fondiaria effettivamente esistente e riscontrata alla luce dello stato di fatto, a cui verranno applicati gli indici di fabbricabilità indicati alle presenti norme.

La veridicità delle condizioni dello stato di fatto - il cui rilievo esatto deve essere presentato dal richiedente - sarà testimoniata, sotto la propria responsabilità, dal tecnico libero professionista incaricato della progettazione. In caso di discordanza tra diversi elaborati grafici prevarranno le indicazioni contenute in quello di maggiore dettaglio. In caso di discordanza tra elaborati grafici e Norme Tecniche di Attuazione prevarrà quanto stabilito dalle norme.

Per una corretta applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione (d'ora in poi N.T.A.) si precisa che:

1) per ogni intervento che rappresenti modifica alle condizioni del territorio, anche nel caso di installazione di infrastrutture di carattere pubblico o di altri elementi simili, dovrà essere richiesta, da parte di tecnico abilitato permesso al Sindaco;

2) per la valutazione di ogni richiesta si dovrà valutare:

- le tavole in scala 1:5000, 1:2000, 1:1000, facenti parte di questa Variante che rappresentano le previsioni, e le destinazioni d'uso delle varie aree;

- le tavole, in scala 1:5000 facenti parte di questa Variante che rappresentano i vincoli gravanti sull'intero territorio comunale;

- le tavole, in scala 1:10000 e 1:5000 degli elaborati geologico tecnici (a cura geologo Luigi dott. Foglino) e degli elaborati riguardanti la zonizzazione acustica (a cura ingegneri Guido Monaco e Bruno Repetto).

- la documentazione geo-tecnica e le relative tavole grafiche a firma del geologo Foglino Luigi, riguardante le nuove aree edificabili;

- le Norme Tecniche di Attuazione facenti parte di questo P.R.G.C.;

Le disposizioni legislative, nazionali e regionali, vigenti al momento del Permesso di Costruire ed il Codice Civile, ove prevedano norme più vincolistiche delle presenti Norme, prevalgono su di esse.

ART. 3 - SISTEMAZIONE URBANISTICA

L'istanza di permesso di costruire, per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intera area asservita all'edificio o al manufatto interessato dalle opere edilizie e comunque all'intervento oggetto della concessione, in ottemperanza alle norme del P.R.G.C.

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

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

Il Permesso di Costruire, per la utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno da parte del richiedente di procedere alla sistemazione dei luoghi allo scadere del permesso di costruire stesso.

ART. 4 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ E PERMESSO DI COSTRUIRE

L'esecuzione di attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è sottoposta alla denuncia di inizio attività e al permesso di costruire, a seconda dei casi elencati nel seguito.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 22 del Testo Unico dell'edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., sono soggetti a denuncia di inizio attività:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'immobile e non

violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Al fine dell'attività di vigilanza urbanistica, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori;

h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio di attività:

i) gli interventi di ristrutturazione che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumenti delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino aumenti della destinazione d'uso.

l) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 21 dicembre 2001, n.443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

m) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

La facoltà di cui sopra è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, o della legge 18 maggio 1989, n. 183, non siano compresi nelle zone omogenee A (con esclusione delle opere interne che, comunque non dovranno mutare la destinazione d'uso dell'unità immobiliare) di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico - archeologiche, storico - artistiche, storico - architettoniche e storico - testimoniali;

b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

PERMESSO DI COSTRUIRE

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 del Testo Unico dell'edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., a norma dell'art. 1 della legge n°10/77 e dell'art. 48 della legge n°56/77 e successive modifiche ed integrazioni, e della legge 28 febbraio 1985, n.47 art.25 comma 4, il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al sindaco il permesso di costruire per l'esecuzione delle seguenti attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale:

a) nuova costruzione ed ampliamento, soprelevazione di edifici;

b) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni;

c) collocamento, modificazione, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni ed altri manufatti;

d) sistemazioni di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto;

e) apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di ponti e di altri accessi pedonali e carrabili, esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo, di punto o di rete;

f) costruzione di vani nel sottosuolo;

g) collocamento, modificazione o rimozione di apparecchiature e di impianti diversi da quelli di cui alla lettera d) del presente comma ed a) del seguente comma;

h) apertura ed ampliamenti di cave e torbiere, sfruttamento di falde acquifere, minerali e termali;

i) costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio diverse da quelle di cui alla lettera a) del seguente comma;

l) costruzioni temporanee e campeggi;

m) ogni altra opera ed interventi non richiamati ai seguenti comma.

n) l'occupazione temporanea di suolo pubblico o privato con depositi, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo aperto di veicoli e merce in genere, baracche e tettoie destinate ad usi diversi dall'abitazione;

o) le tinteggiature esterne degli edifici, la formazione e la sostituzione di intonaci e rivestimenti esterni per immobili ricadenti in zone di recupero urbanistico ed edilizio;

p) il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale;

- q) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- r) la sosta continuativa e non di case mobili, di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento ed attendamento in aree non destinate a campeggio;
- s) il collocamento, la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli, materiali, ecc.;
- t) manutenzione straordinaria degli edifici ivi compresa la realizzazione e integrazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici;
- u) demolizione parziale e/o totale di edifici e manufatti;
- v) scavi, movimenti di terra a carattere permanente, discariche e rinterri;
- w) le opere ed impianti necessari al rispetto della normativa in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, aeriformi, nonché alla igienicità ed idoneità del posto di lavoro purché tali da non comportare incrementi nelle superfici utili di calpestio;
- z) restauro e risanamento.

Costituiscono inoltre interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- x) gli interventi di nuova costruzione;
- y) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- k) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumenti delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino aumenti della destinazione d'uso.

Le regioni come previsto dal testo unico dell'edilizia, stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati al permesso di costruire o denuncia di nuova attività. Le regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi, che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. L'emanazione delle succitate disposizioni regionali non specificatamente dettate dal presente dispositivo o che si aggiungessero nel corso di validità del P.R.G.C., si intendono accolte e recepite senza costituire variante allo strumento urbanistico stesso;

Non sono soggette a denuncia di inizio attività né a permesso di costruire le seguenti opere:

- a) le opere necessarie per la conduzione normale dei fondi agricoli non comprese nei precedenti commi;
- b) le opere di manutenzione ordinaria di cui all'art. 8 delle presenti norme, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.
- c) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione di edifici;
- d) le opere di assoluta urgenza o di immediata necessità ordinate dal Sindaco o dall'Autorità Giudiziaria, fatto salvo ogni successivo adempimento necessario.

ART. 5 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Oltre a quanto stabilito dalle disposizioni delle leggi vigenti in materia e dalla normativa relativa alle singole zone, sono condizioni generali di edificazione:

1. l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero la previsione di attuazione di tali opere nel programma pluriennale di attuazione, ovvero l'impegno dei privati a procedere alla realizzazione delle opere stesse;
2. l'effettiva disponibilità dei servizi all'interno della zona, fissati dalle tabelle per ciascuna zona;

Le condizioni di cui ai punti precedenti non sono richieste per le aree agricole.

TITOLO SECONDO NORME PER L'ATTUAZIONE E LA GESTIONE DEL P.R.G.C.

ART. 6 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Gli strumenti urbanistici esecutivi previsti dal P.R.G.C. di Alice Bel Colle sono:

- A) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.);
- B) Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.);

Il P.R.G.C., mediante indicazioni cartografiche e/o normative, definisce le aree nelle quali gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi di cui sopra. La predisposizione di uno dei sopracitati strumenti urbanistici esecutivi è comunque obbligatoria nei casi seguenti:

- 1) quando, indipendentemente dal frazionamento fondiario o dal numero di proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di più edifici e quindi occorra disporre le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie all'insediamento;

- 2) quando la strada esistente di accesso alle aree su cui si intende edificare non abbia i requisiti richiesti dalle presenti norme; in tal caso lo strumento esecutivo dovrà estendersi alle aree, la cui sistemazione garantisce la formazione di un conveniente accesso;
- 3) quando l'allacciamento dell'area su cui si intende edificare alla rete dei pubblici servizi interessi altre aree edificabili, nel qual caso lo strumento urbanistico dovrà estendersi anche a queste ultime;
- 4) quando, a norma dell'art. 27 della Legge 457/78, nell'ambito delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente previsto dal P.R.G.C. siano individuati, con deliberazione del Consiglio Comunale, gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, le aree per i quali il rilascio della concessione debba essere subordinato alla formazione di Piani di Recupero.

Nei casi citati, in assenza di specifiche indicazioni del P.R.G.C. l'estensione degli strumenti urbanistici esecutivi è fissata di volta in volta dall'Amministrazione Comunale, che avrà facoltà, anche con il ricorso alle norme dell'art. 8, ultimo comma della Legge 765/67, di richiedere l'estensione alle aree circostanti oppure ad altre aree che debbano essere collegate a quella oggetto della richiesta, sia per ragioni di funzionalità urbanistica e sia per garantire una organica attuazione delle infrastrutture e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

In sede di attuazione del P.R.G.C. e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi l'Amministrazione Comunale può procedere con propria deliberazione alla delimitazione dei comparti costituenti unità di intervento, di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti anche ai fini di equo riparto di oneri e benefici tra proprietari interessati.

Le procedure di formazione dei comparti sono definite dall'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i.

La stessa predetta legge precisa gli indirizzi, i criteri e le modalità di allestimento agli Artt. 38 – 39 – 40 – 41 – 41 bis – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 - 47.

A) - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P.d.R.)

I Piani di Recupero di cui all'art. 28 della Legge 457/78 sono piani urbanistici esecutivi che disciplinano gli interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree comprese nelle zone di recupero.

I Piani di Recupero sono attuati:

- dai proprietari singoli;
- dai proprietari riuniti in consorzio quando rappresentino, in base all'imponibile catastale almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati;
- dal Comune, nei casi previsti dal citato Art. 28 della Legge 457/78.

I Piani di Recupero devono contenere:

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) la precisazione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare;
- 3) l'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'indicazione degli interventi di recupero proposti; le analisi devono documentare i valori storici - ambientali, le condizioni igienico - sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;
- 4) la definizione progettuale degli interventi proposti con la valutazione sommaria dei relativi costi;
- 5) l'individuazione degli immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche o comunque di opere di competenza comunale;
- 6) i tempi previsti per l'attuazione del Piano, con l'indicazione delle relative priorità.

I P.d.R., adottati dal C.C., sono depositati presso la Segreteria e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio del Comune per 30 gg. consecutivi, durante i quali chiunque può prendere visione e presentare, entro i 30 gg. successivi, osservazioni nel pubblico interesse, alle quali il Comune controdeduce apportando eventuali modifiche al Piano. I P.d.R. sono approvati con deliberazione del C.C. con le quali vengono decise le osservazioni ed hanno efficacia dal momento in cui questa abbia riportato il visto di legittimità di cui all'art. 59 della Legge 10/02/1953 n°62.

Gli elaborati del P.d.R. e le prescrizioni aggiuntive circa i suoi contenuti e la procedura di formazione, sono descritti all'art. 41 bis della Legge Regionale n°56/77 e successive modifiche e integrazioni.

B) - PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI (P.E.C.)

I P.E.C. sono piani urbanistici redatti dai privati ed approvati dal Comune.

I P.E.C. possono essere:

- di libera iniziativa;
- obbligatori quando espressamente previsti dalle presenti norme.

Il progetto del P.E.C. comprende gli elaborati di cui all'art. 39 della L.R. n°56/77 ed è presentato al sindaco unitamente allo schema della convenzione da stipulare con il Comune che deve contenere le seguenti indicazioni:

- 1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero, nel caso di parcheggi o verde di quartiere, l'assoggettamento ad uso pubblico di aree private. In alternativa è ammessa, previo assenso dell'Amministrazione Comunale, la possibilità di monetizzare, in tutto o in parte, la cessione delle aree a standards urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.: a tale scopo, a mezzo di apposito provvedimento amministrativo, l'Amministrazione Comunale provvederà periodicamente a quantificare l'importo per m² di area da cedere; l'importo corrispondente alla quantità di area da cedere verrà incamerato dal Comune (ed utilizzato esclusivamente per l'acquisizione delle aree a servizi previste dal P.R.G.C.) a titolo di acconto rispetto agli effettivi costi di acquisizione delle nuove aree per servizi previste dal P.R.G.C.: l'eventuale differenza, in più o in meno rispetto alle spese sostenute, verrà compensata ad avvenuta acquisizione dell'area. Tale compensazione sarà garantita da apposita fideiussione rilasciata dal proponente in sede di convenzionamento.
- 2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta, da realizzare a cura del Comune, secondo quanto stabilito dall'art. 5 della Legge 28/1/1977 n°10, ed i criteri per il suo aggiornamento nel caso di pagamento differito. Qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma della Legge 28/1/1977 n°10 Art. 2 e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- 3) i progetti degli edifici e delle opere da realizzare, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per la concessione di cui all'art. 4 della Legge 28/1/1977 n°10;
- 4) i termini di inizio ed ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i P.P.A.;
- 5) le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti per loro inosservanze alle destinazioni d'uso fissate nel Piano di intervento.

Entro 90 giorni dalla presentazione del progetto, il Sindaco decide l'accoglimento o il motivato rigetto. Il progetto viene messo dal Comune a disposizione agli organi del decentramento amministrativo. Il progetto viene quindi depositato presso la Segreteria e pubblicato per estratto all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque ne può prendere visione.

Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del Piano, possono essere presentate osservazioni o proposte scritte. Il progetto di P.E.C. ed il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale. La delibera di approvazione diviene esecutiva ai sensi dell'art. 3 della Legge 9/6/1947 n°530. Le destinazioni d'uso fissate nel piano esecutivo approvato, hanno efficacia nei confronti di chiunque. I P.E.C. obbligatori devono essere presentati entro 60 giorni dalla data di approvazione del P.P.A. che li prevede. Decorso inutilmente tale termine, il Comune invita i proprietari alla formazione del Piano entro il termine di 30 giorni; ove i proprietari non aderiscano all'invito, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio del P.E.C. e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito a dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari, il Sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione. Esperite le procedure di cui al 5° e 6° comma del presente paragrafo, il P.E.C. viene approvato dal Consiglio Comunale. Ad approvazione avvenuta, il Comune provvede all'espropriazione degli immobili dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di P.E.C. per cederli in proprietà o in diritto di superficie a soggetti privati, con diritto di prelazione agli originari proprietari, previa approvazione degli interventi da realizzare e previa stipula di convenzione di cui all'art. 35 della Legge 22/10/1971 n° 865. La convenzione dovrà prevedere il rimborso al Comune delle opere sostenute per la compilazione d'ufficio del Piano esecutivo.

I P.E.C. possono essere formati nelle zone definite dal P.R.G.C. come zone di completamento ed espansione e, come tutti i piani urbanistici esecutivi, devono essere inseriti nel P.P.A.

Gli elaborati dei P.E.C. e le precisazioni aggiuntive circa procedure e diritti di intervento, sono descritti all'art. 43 della L.R. n°56/77 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 7 - TIPI DI INTERVENTO

Gli interventi previsti dal P.R.G.C. per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziale, sono i seguenti:

Manutenzione ordinaria	(Art. 8)
Manutenzione straordinaria	(Art. 9)
Restauro e risanamento conservativo	(Art. 10)
Ristrutturazione edilizia	(Art. 11)
Demolizione	(Art. 12)
Ampliamento	(Art. 13)
Nuova costruzione	(Art. 14)

ART. 8 - MANUTENZIONE ORDINARIA

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

Per la manutenzione ordinaria sono ammesse, come da Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984, le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari; tra queste: pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere, ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli, riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.
- B. Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto): riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.
- E. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.
- F. Impianti ed apparecchi igienico - sanitari: riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico - sanitari.
- G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti tecnologici e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola), e commerciale sono ammesse la riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

ART. 9 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per la realizzazione ed integrazione di 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.

Per la manutenzione straordinaria sono ammesse, come da Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984, le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.
- B. Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto): consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate, purché ne sia mantenuto il posizionamento e i caratteri originari.
- C. Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esistenti: rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.
- D. Tramezzi e aperture interne: 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. Sono ammesse limitate modificazioni purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico - sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G. e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.
- E. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.
- F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari.
- G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni all'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale e' ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfi-

ci utili di calpestio né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

ART. 10 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

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

Per il risanamento conservativo sono ammesse, come da Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984, le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è ammesso comunque l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- B. Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto): ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici di cui al punto G., né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
- C. Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esistenti: ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.
- D. Tramezzi e aperture interne: ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture dei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.
- E. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo per le parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- F. Impianti ed apparecchi igienico - sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.
- G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni all'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale e' ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per il restauro conservativo sono ammesse, come da Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984, le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originari, o ad essi af-

fini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è ammesso comunque l'impovertimento dell'apparato decorativo.

- B. Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto): ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).
- C. Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esistenti: restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.
- D. Tramezzi e aperture interne: restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.
- E. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.
- F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.
- G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali senza mutamento di destinazione d'uso si attua con Denuncia di Inizio Attività; in caso di mutamento di destinazione d'uso e per interventi su fabbricati diversi da quelli residenziali è previsto il Permesso di Costruire.

ART. 11 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti alla trasformazione degli 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, che hanno per oggetto la conservazione dei principali elementi compositivi, tipologici e della tecnologia edilizia, comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Il suddetto intervento e' graduato in due tipi: ristrutturazione di tipo A e ristrutturazione di tipo B: il primo (tipo A) si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superficie e di volumi, il secondo (tipo B) ammette anche variazioni di superficie utili e recupero di volumi.

Per la **Ristrutturazione di tipo A** sono ammesse, come da Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984, le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): rifacimento e formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- B. Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto): consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comportino aumento di superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e

di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

- C. Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esistenti: conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.
- D. Tramezzi e aperture interne: sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
- E. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- F. Impianti ed apparecchi igienico - sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari.
- G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola), e commerciale e' ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per la **Ristrutturazione di tipo B** sono ammesse, come da Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984, le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- B. Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto): consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, e' consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.
- C. Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esistenti: valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.
- D. Tramezzi e aperture interne: sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
- E. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
- F. Impianti ed apparecchi igienico - sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari.
- G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un aumento della superficie utile di calpestio.

Nel caso di reperimento di nuove superficie residenziali sono da rispettare i disposti di cui alla Legge 122/89.

Gli interventi oggetto del presente articolo si attuano di norma attraverso il Permesso di Costruire; sono invece subordinati alla redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo nei casi previsti dalle presenti N.T.A.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere redatto nel preciso rispetto delle norme del presente P.R.G.

ART. 12 - DEMOLIZIONE

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

Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui

sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.

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

Viceversa gli interventi di sola demolizione che abbiano carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono soggetti a singolo Permesso di Costruire, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

ART. 13 - AMPLIAMENTO

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

Tali interventi sono eseguiti secondo gli indici e le prescrizioni relative alle zone omogenee cui i fabbricati appartengono (vedi Tabelle di Zona) oppure gli interventi di ampliamento saranno soggetti ai seguenti parametri edilizi, V (volumetria massima ammissibile): 20% del volume del fabbricato esistente da ampliare una tantum, con un massimo di 300 mc; sono comunque consentiti 75 mc;

In ogni caso tutte le operazioni devono essere attuate in modo da garantire unitarietà nei prospetti; altresì l'ampliamento si deve configurare come organico al fabbricato esistente.

ART. 14 NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate) ovvero di nuovi manufatti (anche su aree inedificate) da eseguirsi sia fuori terra che interrati. Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi crollati o demoliti.

L'intervento combinato di demolizione e ricostruzione è ammesso su fabbricati la cui situazione di elevato degrado statico è documentata fotograficamente e da perizia asseverata da tecnico abilitato che ne evidenzia l'impossibilità di recupero attraverso gli interventi edilizi di cui ai precedenti articoli delle presenti norme di attuazione. Il presente intervento, nel caso di impianti produttivi e fabbricati rurali in zona propria utilizzati in funzione della conduzione del fondo e' consentita senza che si debbano accertare situazioni di impossibilità del recupero o antieconomicità; la documentazione fotografica e' comunque necessaria.

Gli interventi di nuova costruzione sono eseguiti secondo gli indici e le prescrizioni relative alle zone omogenee cui i fabbricati appartengono (vedi Tabelle di Zona) e si attuano, di norma, con permesso di costruire singolo nel rispetto dei disposti di cui al seguente Art. 27.

Per l'attuazione dell'intervento di nuova edificazione e' prescritta la formazione del S.U.E. qualora non risulti specificata sulla tavola di P.R.G. la viabilità di transito e di penetrazione interna attinente all'area sulla quale si intende realizzare l'intervento. E' altresì prescritto lo S.U.E. quando l'area su cui si attua l'intervento non e' completamente fornita di opere di urbanizzazione primaria oppure quando e' direttamente interessata dalla previsione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 15 - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

In merito ai parametri ed indici edilizi ed urbanistici, si fa riferimento a quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio approvato dal Consiglio Comunale in data 24/07/2007 con delibera n.29 e pubblicata per estratto sul B.U.R. numero 32 del 09/08/2007 e quindi tutte le definizioni in esso presenti vengono dalle presenti Norme tecniche di Attuazione stralciate.

Vengono solo introdotte alcune definizioni relative a parametri ed indici, ma non in contrasto con quanto previsto dal succitato regolamento edilizio, ed in particolare:

a) MANUFATTI DA CONSIDERARE O MENO NEL CALCOLO DEI VOLUMI

E' compresa nel calcolo della volumetria totale anche il volume di eventuali locali abitabili od usabili esistenti o previsti sotto le falde di un tetto inclinato.

Inoltre dovranno essere computati i volumi realizzati sia in seminterrato sia in interrato se utilizzati per: laboratori, uffici, sale riunioni, tavernette, empori, supermercati, locali pubblici, escluse cantine, autorimesse (ad uso privato di pertinenza delle abitazioni), volumi tecnici e locali accessori alla residenza.

I locali non espressamente elencati vengono definiti per analogia dall'Amministrazione Comunale su parere della Commissione Edilizia.

Qualora il volume degli interrati di un fabbricato superi il 30% del volume della parte del medesimo edificio fuori terra, l'eccedenza è da conteggiarsi come volume: quest'ultima disposizione non si applica nel caso di edifici con volume f.t. inferiore a mc. 1000.

Le porzioni di fabbrica costruite in parte interrate ed in parte fuori terra anche a seguito dell'inclinazione del terreno esistente, sono da computare nella volumetria per la sola parte che eccede tale inclinazione, valendo co-

munque i precedenti disposti del presente articolo, del successivo ed indipendentemente dalla sistemazione delle coperture.

Non sono da considerare nel calcolo della volumetria:

- portici aperti soggetti a servitù di uso pubblico, nonché ad uso privato sino alla concorrenza massima del 30% dell'intera superficie coperta dall'edificio di cui la suddetta struttura fa parte: l'eventuale superficie eccedente detta misura va inserita nel calcolo volumetrico;
- balconate aperte, logge, pergolati e tutte le strutture analoghe;
- autoparcheggi, autorimesse, cantine, volumi tecnici e similari costruiti al di sotto della quota marciapiede o di riferimento, oppure costruiti in seminterrato sempre che non siano previsti rinterri, che la parte fuori terra non superi la quota di mt. 1 dal piano di riferimento e che siano compresi nell'ingombro della parte di fabbrica fuori terra;
- gli eventuali spazi a piloties ad eccezione dei corpi che ne interrompono la continuità come vani scala, elevatori, guardiole, ecc.

b) DISTACCHI :

I distacchi prescritti per ogni edificio, nei confronti dei confini, delle recinzioni e degli altri edifici, saranno misurati in corrispondenza della massima sporgenza del solido che si considera per il calcolo del volume comprendendo anche i porticati e i terrazzi coperti.

Non saranno quindi presi in considerazione gli aggetti dovuti ai balconi, tetti, pensiline (per tutti questi resta l'obbligo di conservare un distacco minimo di 3.00 m dai confini e dalle recinzioni).

c) ARRETRAMENTI DAL CIGLIO STRADALE :

Definito "ciglio della strada" la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari, sia pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili) (vedi Art. 2 del D.M. 1/4/1968 n. 1404), le distanze di arretramento prescritte dalle presenti norme dovranno intercorrere tra il ciglio stesso e la massima sporgenza del fabbricato, con l'avvertenza che alla distanza di arretramento deve aggiungersi la eventuale proiezione di scarpate e fossi nonché della maggiore fascia espropriata dall'Ente proprietario della strada (Art. 4 del D.M. n.1404 del 1/4/1968). Non saranno ammessi aggetti se non di cornicioni, tetti o pensiline.

d) FILO DI FABBRICAZIONE - MISURA DELLE DISTANZE -

Il filo di fabbricazione è costituito dal perimetro esterno dell'edificio esclusi gli aggetti dei tetti, cornicioni, balconi, pensiline con sporgenze inferiori a 1.50 m.

Il filo di fabbricazione deve invece tenere conto dei loggiati, porticati, bow-window, ecc.

Nel caso che gli edifici siano in fregio a strade pubbliche o private non sono comunque ammessi elementi aggettanti per più di 10 cm. sull'area stradale, salvo che tali elementi non si trovino ad altezza di almeno 4 m rispetto alla strada stessa e risultino di sporgenza inferiore a 1.50 m.

TITOLO TERZO

DEFINIZIONE DELLE AREE OMOGENEE E NORMATIVA SPECIFICA

ART. 16 - GENERALITÀ

In ogni caso va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o dichiarazione d'inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme di Attuazione dalle tavole di Piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, della Relazione Geologico-Tecnica. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. approvato secondo le procedure stabilite dalla Legge. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. vigente, all'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo: si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 3 marzo 1988, nonché la L.R.26 marzo 1990, n. 13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili". Il

permesso di costruire - o modalità diverse ammesse dalla legge – per le nuove costruzioni (es: Dichiarazione d'Inizio Attività) in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o d'atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.

Il territorio del Comune di Alice Bel Colle è suddiviso nelle seguenti aree caratterizzate dall'esistenza di condizioni di omogeneità delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti ed insediabili, della tipologia edilizia e della densità insediativa esistente o prevista e così definita nella disciplina propria di ciascuna area:

1. Centro Storico A (A1- A1(*) - A2 - APR1) (individuato ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.)
2. Centro Urbano B (B1 – B2)
3. Aree di Completamento (B/F)
4. Aree di Espansione (C2.1 – C2.2 – C2.3 – C3)
5. Aree Agricole (E)
6. Aree Produttive (D1 - D2.1 – D2.2)
7. Aree di Riordino (R1 - R2)
8. Aree Turistico Ricettive (TR)
9. Verde Privato (Vp)
10. Aree destinate a servizi pubblici (Sp,V,P)
11. Aree destinate allo Sport (AS1 – AS2)
12. Aree destinate a vincoli particolari
13. Parco "Bosco delle Sorti";

Le diverse aree sono qualificate in base alla descrizione di cui alle norme seguenti e come tali contrassegnate con diverse sigle in cartografia.

Per ogni area le tabelle allegate alle presenti norme sono parte integrante delle stesse.

In tutte le aree, sulle strutture e sui volumi ex - agricoli non più utilizzati a fini produttivi, sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale senza interventi edilizi (e quindi senza limiti) soggetto solo a denuncia di inizio attività e/o Permesso di costruire;
- 2) cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale su volumetrie chiuse su quattro lati con intervento di ristrutturazione di tipo A;
- 3) cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale su strutture chiuse almeno su due lati con intervento di ristrutturazione di tipo A se inferiori a 200 mq o di tipo B se superiori;
- 4) cambio di destinazione d'uso su strutture o volumi disaggregati: tali manufatti, non recuperabili a fini residenziali, possono essere utilizzati a spazi per parcheggi privati, magazzini, depositi, con mantenimento delle caratteristiche preesistenti con intervento edilizio di ristrutturazione edilizia di tipo B.
- 5) cambio di destinazione d'uso da agricolo a produttivo, magazzino, stoccaggio su strutture prefabbricate o edificate con materiali e tipologie non tradizionali nei limiti delle destinazioni ammesse nelle singole aree e nel rispetto dei parametri edilizi.
- 6) realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga ai parametri edilizi di zona, di cui all'art. 9) della Legge 24 marzo 1989, n. 122, a tal fine vedi art.29 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.**
- 7) recupero dei sottotetti anche in deroga ai parametri edilizi di zona, nel rispetto di quanto stabilito dalla L.R. n. 21 del 06.08.1998.**
- 8) Recupero dei rustici anche in deroga ai parametri edilizi di zona, nel rispetto di quanto stabilito dalla L.R. n. 09 del 29.04.2003;**

I suddetti interventi sono possibili nei limiti delle destinazioni ammesse nelle singole aree.

Le aree commerciali sono le aree edificate e libere per attività commerciali comprese nell'addensamento A così come distinto dalla LR 28/99 e smi e dalle varie circolari applicative.

Nel comune di Alice Bel Colle è stato individuato un addensamento storico rilevante A1 coincidente con la delimitazione del *centro storico A* e *centro urbano B* – vedasi cartografia.

Gli esercizi di vicinato sono comunque consentiti anche esternamente agli addensamenti commerciali, purché siano preferibilmente compresi in ambiti edificati con residenze.

Le attività commerciali previste nelle altre aree, devono essere riferite alle disposizioni e ai parametri di cui alla L.R. n. 28 del 12.11.1999 e DCR n 59-10831 del 24 marzo 2006.

La superficie minima per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali al dettaglio per nuovi insediamenti deve essere uguale al 80% della superficie lorda di vendita, all'interno del centro storico;

per nuovi insediamenti deve essere uguale al 100% della superficie lorda di vendita, nelle altre aree urbanistiche. La dotazione minima di parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni. Il fabbisogno totale di posti auto, da computare in relazione alla superficie di vendita, è obbligatorio e non derogabile al fine del rilascio delle autorizzazioni commerciali.

La superficie per parcheggi privati, non soggetti all'art. 21 LR 56/77, è reperita in aree private ed è pari a 1 mq per ogni 10 mc di fabbricato. Il Permesso di Costruire o la Denuncia di Inizio Attività relative alle medie strutture di vendita sono rilasciate seguendo il principio della con testualità con le autorizzazioni commerciali.

ART. 17 CENTRO STORICO A (A1(*) – A1 – A2 – A.PR.1)

Il Piano regolatore individua gli insediamenti (e le aree ad essi pertinenti) aventi carattere di pregio dal punto di vista architettonico, storico e ambientale.

Tali aree sono esplicitamente e prevalentemente destinate alla residenza e alle funzioni commerciali, ricettive, artigianali e di servizio ad essa connesse.

Modalità di intervento:

Nelle aree di tipo A il PRG si attua per intervento diretto ad eccezione dei comparti di recupero indicati nell'apposita tavola o dei tipi intervento indicati nelle Norme Tecniche di Attuazione, per i quali è obbligatoria la redazione di "Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente" (art. 41 bis L.R. 56/77) ovvero di Strumento Urbanistico Esecutivo.

L'Amministrazione potrà disporre, ove lo ritenga opportuno e con le modalità stabilite dall'Art. 17, comma 8, lettera e), LR 56/77 s.m.i., l'obbligo di procedere alla redazione di P.di R. secondo quanto previsto dall'ART. 41 bis della L.R. 56/77 ovvero dall'ART. 43 della L.R. 56/77 e s. m. e i. ovvero alla redazione di "Programmi integrati di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale" ai sensi della L.R. n. 18 del 9/4/1996.

Modalità di utilizzo:

Per tutte le zone di tipo A, non è previsto un indice di utilizzazione fondiaria né alcun altro parametro edilizio, ad eccezione degli interventi per cui la legislazione vigente ammette deroghe agli indici e parametri succitati (vedi L.122/89 parcheggi privati, L.R. 21/99 recupero dei sottotetti, L.R. 9/2003 recupero dei rustici)

Per qualsiasi tipo di intervento edilizio, compresa la ricostruzione, in materia di utilizzazione fondiaria, di altezze e rapporto di copertura, si dovrà fare riferimento al tessuto edilizio esistente con il quale ogni intervento si dovrà armonizzare nel rispetto del contesto architettonico e ambientale circostante.

Distanze minime previste in tutte le aree di tipo A:

In materia di distanze dai confini (DC), tra edifici (D) e dalle strade (DS), si applicano i seguenti parametri:

- DS: Secondo gli allineamenti già caratterizzati.
- DC: Quella preesistente tra i volumi edificati ed i confini medesimi, senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale.
- D: Quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.

Prescrizioni previste in tutte le aree di tipo A:

Nelle aree di tipo A è dovuta la rigorosa osservanza delle prescrizioni descritte nell'art.33 e 34 e facente parte delle presenti norme. Per garantire la tutela del tessuto storico le prescrizioni descritte nel succitato articolo, dovranno essere applicate in relazione a qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia esso soggetto a "permesso di costruire" ovvero a "denuncia di inizio attività", compresi gli interventi per i quali non è richiesta alcuna comunicazione od autorizzazione comunale (manutenzione ordinaria).

AREE, EDIFICI ED ELEMENTI DECORATIVI DI TIPO A.1 (*): immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42:

D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42:

1. Casa Castellana, via Balbi Porta n.8;
2. Casa Castellana, via Maestra n.46;
3. Casa Castellana, via Maestra n.48;
4. Chiesa Madonna del Poggio;
5. Chiesa Parrocchiale San Giovanni Battista;
6. Confraternita della SS Trinità;

7. Chiesa della Fraschetta;

Sono inoltre individuati in questa categoria, anche se non direttamente interessati da espressa declaratoria di vincolo, tutti gli edifici di proprietà di Enti Pubblici o legalmente riconosciuti, costruiti da più di 50 anni. Per questi edifici sarà possibile il passaggio ad altra categoria su semplice parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali, reso ai sensi dell'art. 26, ultimo comma, del R.D. 363/1913.

Gli interventi su immobili di tipo A.1 (*) sono sottoposti al parere preliminare della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici se vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Gli edifici di tipo A.1 (*) di uso e di proprietà pubblica o privata potranno subire parziale o sostanziale mutamento di destinazione d'uso, nell'assoluto e integrale rispetto delle caratteristiche architettoniche, artistiche e simboliche dell'edificio.

Nelle aree e negli edifici di tipo A.1 (*) sono ammesse le seguenti destinazioni:

1. residenza;
2. case albergo, pensioni, alberghi, ristoranti pubblici e privati, servizi pubblici e privati;
3. commercio al dettaglio in sede fissa, nel rispetto dei parametri dimensionali e funzionali contenuti nei provvedimenti comunali adottati ai sensi del Decreto Legislativo 31/3/98 n. 114 (Riforma della disciplina relativa al commercio a norma dell'art. 4, 4° comma, della Legge 15/3/1997 n. 59), della Legge Regionale 12/11/99 n. 28 (disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 114/98) e della Deliberazione CR n. 59-10831 del 24 marzo 2006, (indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. n. 114/98).
4. uffici pubblici e privati, studi professionali, banche;
5. locali pubblici o privati per lo svago, la cultura purché non arrechino molestia e inquinamento acustico;

Per ogni tipo di intervento edilizio, compreso il mutamento di destinazione d'uso il rilascio del permesso di costruire è subordinato al parere preliminare della Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici e/o archeologici.

La realizzazione e/o l'utilizzazione di edifici con la destinazioni sopra descritta al numero 3 è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale dovranno essere precisati i materiali immagazzinati, lavorati e/o commercializzati, il tipo di lavorazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico) da non superare.

Per gli edifici e le aree di tipo A.1 (*), sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

1. manutenzione ordinaria, (Art. 8 delle presenti N.T.A.);
2. manutenzione straordinaria (Art. 9 delle presenti N.T.A.);
3. restauro e risanamento conservativo (Art. 10 delle presenti N.T.A.);

E' altresì consentita, previa autorizzazione della Soprintendenza, la realizzazione di volumi tecnici finalizzata all'abbattimento delle barriere architettoniche o alla funzionalità degli impianti.

Per gli edifici e le aree di tipo A.1 (*) è consentito il mantenimento del rapporto di copertura esistente, precisando che comunque l'eventuale demolizione di superfetazioni e di elementi impropri non determina la possibilità di recuperare la volumetria demolita.

AREE ED EDIFICI DI TIPO A1: immobili che fanno parte del tessuto storico-architettonico del centro storico.

Nelle aree e negli edifici di tipo A.1 sono ammesse le seguenti destinazioni:

1. residenza;
2. attività turistico ricettive, quali: case albergo, pensioni, alberghi, ristoranti pubblici e privati, servizi pubblici;
3. commercio al dettaglio in sede fissa, nel rispetto dei parametri dimensionali e funzionali contenuti nei provvedimenti comunali adottati ai sensi del Decreto Legislativo 31/3/98 n. 114 (Riforma della disciplina relativa al commercio a norma dell'art. 4, 4° comma, della Legge 15/3/1997 n. 59), della Legge Regionale 12/11/99 n. 28 (disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 114/98) e della Deliberazione CR n. 59 -10831 del 24 marzo 2006, (indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. n. 114/98).
4. uffici pubblici e privati, studi professionali, banche;

5. locali pubblici o privati per lo svago, il divertimento, la cultura purché non arrechino molestia e inquinamento acustico;
6. locali destinati alla coordinazione delle attività turistico ricettive
7. laboratori di produzione e artigianato non arrecante nocività e molestia (esito sonoro non superiore a 65 decibel) e di disturbo, per spazi non superiori a 200 mq.di superficie utile ;
8. autorimesse;
9. attività agricole già in funzione al momento dell'approvazione di questo PRG

Per gli edifici e le aree di tipo A.1 , sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

1. manutenzione ordinaria, (Art. 8 delle presenti N.T.A.);
2. manutenzione straordinaria (Art. 9 delle presenti N.T.A.);
3. restauro e risanamento conservativo (Art. 10 delle presenti N.T.A.);
4. ristrutturazione edilizia leggera (Art. 11 tipo A delle presenti N.T.A.);
5. ristrutturazione edilizia pesante (Art. 11 tipo B delle presenti N.T.A.);
6. demolizione delle superfetazioni e delle parti di fabbrica che non rappresentino nel tessuto urbanistico e architettonico elementi di interesse documentario;
7. interventi di adeguamento delle altezze interne in spazi aventi destinazione abitativa, già prima della richiesta di permesso di costruire. Tale intervento sarà finalizzato al raggiungimento, nel caso di solai piani, di un'altezza minima di 2.70 ml, sia per i locali abitabili che per i locali di servizio e al raggiungimento, nel caso di solai mansardati, di un'altezza media di 2.70 ml e di 2.40 ml per i locali di servizio. L'adeguamento delle altezze potrà avvenire anche mediante il riposizionamento degli orizzontamenti.
8. costruzione di autorimesse al servizio di edifici esistenti, nel sottosuolo od all'interno di volumi esistenti, con realizzazione di interventi ben integrati nel tessuto edilizio - architettonico del centro storico (Art.25 delle presenti N.T.A.).
9. nei casi in cui l'immobile sia interessato da un irreversibile stato di degrado saranno consentiti interventi di demolizione e ricostruzione rivolta al ripristino delle caratteristiche architettoniche e decorative originarie. In tal caso è consentito il mantenimento dei parametri urbanistici ed edilizi esistenti, entro il limite massimo stabilito dall'Art. 7 del DM 2/4/68 n. 1444

Tutti gli interventi sopra citati dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto degli Artt. 7, 8 e 9 del D.M. del 02/04/1968 e delle seguenti modalità di attuazione:

L'attuazione delle proposte di P.R.G.C. potrà avvenire in attuazione diretta con il rilascio di permesso di costruire singolo, per gli interventi di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,8,9;

AREE ED EDIFICI DI TIPO A2: immobili siti all'interno del centro storico ma realizzati con tipologia stridente, su cui insistono particolari o finiture disarmoniche con le caratteristiche della zona.

Per gli edifici e le aree di tipo A.2 , sono consentiti gli interventi e le destinazioni previste per le aree in ZONA A 1, e considerato che si tratta di immobili realizzati con tipologia stridente, su cui insistono particolari o finiture disarmoniche con le caratteristiche della zona al fine di consentire uno sviluppo compatibile con il tessuto urbano esistente sono consentiti i seguenti ulteriori interventi:

10. recupero integrale dei volumi esistenti e aventi utilizzazioni improprie con realizzazione di interventi ben integrati nel tessuto storico-architettonico del centro storico, anche mediante chiusura di terrazzi e/o superfici coperte, apertura e chiusura di finestre a condizione che l'intervento sia migliorativo della condizione estetica;

Con redazione di Piano di Recupero, ai sensi dell'Art. 43 della L. 56/77 e s. m. e i. , ovvero per mezzo di altro Strumento Urbanistico esecutivo saranno ammessi anche interventi di ristrutturazione urbanistica. Tali aree potranno essere individuate dall'Amministrazione per mezzo di delibera di Consiglio Comunale, adottata ai sensi dell'ART. 17, comma 8, lettera e), LR 56/77 s.m.i.. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica non dovranno comunque alterare l'immagine armonica degli allineamenti e del contesto architettonico - ambientale circostante.

Tutti gli interventi sopra citati dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto degli Artt. 8 e 9 del DM 1444/68. L'attuazione delle proposte di P.R.G.C. potrà avvenire in attuazione diretta con il rilascio di permesso di costruire singolo, per gli interventi di cui ai punti 1, 2, 3, 4,5,6,7,8,9;

Nei casi di variazione del carico urbanistico e/o per gli interventi di cui al punto 10, al fine di garantire il rispetto degli standard urbanistici, potrà avvenire con la stipula di un permesso di costruire convenzionato, ovvero per mezzo di uno degli strumenti urbanistici esecutivi elencati all'art.32 della L.R. 56/77 e nell'ART.6 delle presenti N.T.A.;

Le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici (di cui all'art.32 delle presenti N.T.A.), in particolare per le aree destinate a parcheggio e aree a verde pubblico, devono essere reperite e fornite, oppure monetizzate, in ogni caso di intervento edilizio soggetto a concessione onerosa, sia diretta, sia convenzionata, sia in attuazione di S.U.E.

Qualora in sede di S.U.E. o di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, venga accertata la mancanza di aree idonee all'insediamento di servizi, ovvero quelle disponibili non siano giudicate idonee dal Comune a soddisfare le proprie esigenze, ovvero il Comune giudichi più opportuno reperirle in altra zona le aree stesse non verranno dimesse ma verranno interamente o parzialmente monetizzate.

Gli interventi previsti al punto 10 non sono attuabili per singole parti di edificio, ma devono obbligatoriamente essere estesi a tutto il fabbricato e alla rispettiva area di pertinenza, con redazione di dettagliato progetto architettonico al fine di consentire all'ufficio tecnico una corretta valutazione.

Per questi edifici, qualora non sia prevista la rimozione degli elementi stridenti, saranno consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria.

Per questi edifici il Comune potrà imporre l'esecuzione di opere necessarie a ridurre, nei limiti del possibile, l'impatto negativo sul contesto circostante, rimuovendo, sostituendo o mascherando le parti degradanti.

Le operazioni rivolte a rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi requisiti conformi a quelli originali e comunque organicamente integrabili alle preesistenze. Non sono possibili modifiche delle quote, della posizione e della forma della struttura stessa.

AREE ED EDIFICI DI TIPO A.PR1: Aree e immobili siti all'interno del centro storico, sottoposti a Strumenti Urbanistici Esecutivi:

Tutti i complessi immobiliari per cui è prevista la redazione di Strumento Urbanistico esecutivo sono riportati sulle tavole di questo PRG .

In tali complessi, in assenza di Strumento Urbanistico Esecutivo saranno consentiti gli interventi previsti per la zona A2.

Con la redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi dell'Art. 43 della L.R. 56/77 e dell'art. 6 delle presenti N.T.A., invece, saranno consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica.

A) Condizioni riguardanti il " PR ex Caserma di Alice Bel Colle"

L'area su cui sorge questo complesso è sottoposta alla redazione di un Piano di Recupero

Nelle aree e negli edifici di tipo APR.1 sono ammesse le seguenti destinazioni:

1. residenza
2. alberghi, ristoranti, servizi pubblici o privati, attività sanitarie pubbliche o private
3. attività turistico ricettive, quali: case albergo, alberghi, attrezzature ricettive e di ristoro, strutture sanitarie, fisioterapiche, ecc.;
4. commercio al dettaglio in sede fissa, nel rispetto dei parametri dimensionali e funzionali contenuti nei provvedimenti comunali adottati ai sensi del Decreto Legislativo 31/3/98 n. 114 (Riforma della disciplina relativa al commercio a norma dell'art. 4, 4° comma, della Legge 15/3/1997 n. 59), della Legge Regionale 12/11/99 n. 28 (disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 114/98) e della Deliberazione C.R. n 59-10831 del 24 marzo 2006, (indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. n. 114/98).
5. uffici pubblici e privati, studi professionali, banche
6. locali pubblici o privati per lo svago, il divertimento, la cultura purché non arrechino molestia e inquinamento acustico
7. autorimesse;
8. artigianato di servizio non arrecante nocività e molestia, per spazi non superiori a mq. 250 di superficie utile
9. locali pubblici o privati per la cultura e lo sport.

Per gli edifici e le aree di tipo A.PR1 , sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

1. manutenzione ordinaria, (Art. 8 delle presenti N.T.A.);
2. manutenzione straordinaria (Art. 9 delle presenti N.T.A.);
3. restauro e risanamento conservativo (Art. 10 delle presenti N.T.A.);
4. ristrutturazione edilizia leggera (Art. 11 tipo A delle presenti N.T.A.);
5. ristrutturazione edilizia pesante (Art. 11 tipo B delle presenti N.T.A.);
6. demolizione delle superfetazioni e delle parti di fabbrica che non rappresentino nel tessuto urbanistico e architettonico elementi di interesse documentario;

7. interventi di adeguamento delle altezze interne in spazi aventi destinazione abitativa, già prima della richiesta di permesso di costruire. Tale intervento sarà finalizzato al raggiungimento, nel caso di solai piani, di un'altezza minima di 2.70 ml, sia per i locali abitabili che per i locali di servizio e al raggiungimento, nel caso di solai mansardati, di un'altezza media di 2.70 ml e di 2.40 ml per i locali di servizio. L'adeguamento delle altezze potrà avvenire anche mediante il riposizionamento degli orizzontamenti.
8. costruzione di autorimesse al servizio di edifici esistenti, nel sottosuolo od all'interno di volumi esistenti, con realizzazione di interventi ben integrati nel tessuto edilizio - architettonico del centro storico (Art.25 delle presenti N.T.A.).
9. nei casi in cui l'immobile sia interessato da un irreversibile stato di degrado saranno consentiti interventi di demolizione e ricostruzione rivolta al ripristino delle caratteristiche architettoniche e decorative originarie. In tal caso è consentito il mantenimento dei parametri urbanistici ed edilizi esistenti, entro il limite massimo stabilito dall'Art. 7 del DM 2/4/68 n. 1444
10. recupero integrale dei volumi esistenti e aventi utilizzazioni improprie con realizzazione di interventi ben integrati nel tessuto storico-architettonico del centro storico, anche mediante chiusura di terrazzi e/o superfici coperte, apertura e chiusura di finestre a condizione che l'intervento sia migliorativo della condizione estetica;
11. ristrutturazione urbanistica

Ogni strumento esecutivo relativo ad ambiti disciplinati dal presente articolo dovrà essere sottoposto al parere della Commissione Regionale di cui all'art. 91bis della LR 56/77 e s.m.i.

ART. 18 CENTRO URBANO B

Sono le aree già totalmente o parzialmente edificate, aventi prevalentemente destinazione residenziale.

Le aree omogenee B sono delimitate sulle tavole grafiche del P.R.G.C. con apposita simbologia.

Tali aree sono esplicitamente e prevalentemente destinate alla residenza, ricettive, artigianali e di servizio ad essa connesse.

Modalità di intervento:

In tutte le aree di tipo B il PRG si attua per intervento diretto ovvero a Strumento Urbanistico Esecutivo .

L'Amministrazione potrà disporre, ove lo ritenga opportuno e con le modalità stabilite dall'Art. 17, comma 8, lettera e), LR 56/77 s.m.i., l'obbligo di procedere alla redazione di P. di R. Secondo quanto previsto dall'ART. 41 bis della L.R. 56/77 ovvero dall'ART. 43 della L.R. 56/77 e s. m. e i. ovvero alla redazione di "Programmi integrati di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale" ai sensi della L.R. n. 18 del 9/4/1996.

Destinazioni:

- 1) residenze;
- 2) attività turistico ricettive, quali: case albergo, alberghi, attrezzature ricettive e di ristoro, strutture sanitarie, fisioterapiche, ecc.;
- 3) attività di commercio al dettaglio in sede fissa, nel rispetto dei parametri dimensionali e funzionali contenuti nei provvedimenti comunali adottati ai sensi del Decreto Legislativo 31/3/98 n. 114 (Riforma della disciplina relativa al commercio a norma dell'art. 4, 4° comma, della Legge 15/3/1997 n. 59), della Legge Regionale 12/11/99 n. 28 (disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 114/98) e della Deliberazione CR n 59-10831 del 24 marzo 2006, (indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. n. 114/98)..- 4)attività terziarie, quali uffici, studi professionali, sedi o agenzie commerciali, finanziarie, amministrative, direzionali;
- 5) le attrezzature ricreative e per il tempo libero;
- 6) autorimesse pubbliche e private, e relative officine (sup. max per la lavorazione mq. 50 in locali con intensità sonora inferiore od uguale a 65 decibel);
- 7) attività di commercio all'ingrosso e magazzini e depositi che non comportino la conservazione di materiali infiammabili, esplosivi, o che possano comunque dar luogo a molestia o pericolo, e sempre che non superino la superficie di mq. 500 complessivi;
- 8) laboratori artigianali di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia non diano luogo in particolare ad effluvi gassosi o scarichi liberi inquinanti, o a rumori eccedenti l'intensità di 65 decibel (e non devono sussistere emissioni maleodoranti, di gas, fumi, polveri, ecc.), sempre che non superino la superficie di mq. 500 comprensivi di depositi, uffici, servizi, ecc.; fatta salva comunque la facoltà del Comune, nell'ipotesi in cui venga accertata la presenza di emissioni moleste, di imporre agli interessati l'adeguamento dei locali e degli impianti o, in caso di impossibilità, la cessazione delle attività che arrecano molestia;
- 9) locali pubblici o privati per la cultura e lo sport.

10) attività connesse con l'agricoltura, piccole cantine e stalle ed allevamenti di animali da cortile per uso domestico, quando tale attività già esercitata alla data di approvazione del P.R.G.C. (sono da escludersi invece gli allevamenti suini);

Le destinazioni d'uso degli immobili sono vincolanti; ogni abusivo mutamento provoca la revoca dell'abitabilità o agibilità dei locali o della licenza di esercizio.

Tipi di intervento:

Gli interventi ammessi in tali aree sono quelli indicati dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione limitatamente ai punti:

1. manutenzione ordinaria, (Art. 8 delle presenti N.T.A.);
2. manutenzione straordinaria (Art. 9 delle presenti N.T.A.);
3. restauro e risanamento conservativo (Art. 10 delle presenti N.T.A.);
4. ristrutturazione edilizia leggera (Art. 11 tipo A delle presenti N.T.A.);
5. ristrutturazione edilizia pesante (Art. 11 tipo B delle presenti N.T.A.);
6. Demolizione e Ricostruzione (Art. 12 delle presenti N.T.A.);
7. Ampliamento (Art. 13 delle presenti N.T.A.);
8. Le opere di cui alla lettere a) b) c) d) e) f) g) v) dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.

I fabbricati ex - agricoli, anche se disaggregati dalla residenza, possono essere recuperati ai fini abitativi attraverso gli interventi edilizi sopra elencati. Qualora tali recuperi determinino la costituzione di nuove unità immobiliari, eccedendo così la limitazione al cambio di destinazione d'uso, il permesso di costruire è sottoposto a preventiva redazione di S.U.E.; tutti gli altri interventi ammessi saranno soggetti a permesso di costruire singolo. Per le aree indicate sulle tavole di P.R.G.C. come spazi pubblici sono possibili gli interventi previsti dall'art. 21 punto 1) della L.R. 56/77 e s.m.i.

Parametri e indici edilizi ed urbanistici:

Gli interventi di ampliamento saranno soggetti ai seguenti parametri edilizi:

- V (volumetria massima ammissibile):
20% del volume del fabbricato residenziale da ampliare una tantum, con un massimo di 300 mc; sono comunque consentiti 75 mc;
- H (altezza massima ammissibile):
non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti e non superiori a 9.50 mt;
- Np (piani fuori terra massimi ammessi):
non superiori a quelli degli edifici circostanti con un massimo di 3;
- DS (distanze dalle strade): nel rispetto del filo edilizio esistente. Al fine di consentire la realizzazione di un opportuno spazio di parcheggio il Comune potrà imporre l'arretramento delle recinzioni di quanto indispensabile per ottenere posti auto aventi i requisiti dimensionali minimi stabiliti dal Nuovo Codice della Strada.

Nelle zone parzialmente o totalmente edificate nelle quali il tessuto edilizio ed urbanistico risulti ormai definito, in deroga alle disposizioni di cui sopra, in materia di distanze dalle strade e dagli edifici tra i quali sono interposte strade, il Comune potrà imporre l'allineamento con gli edifici esistenti,

- D (distanza tra le costruzioni):
 - a) una distanza pari a metà dell'altezza dell'edificio per cui si richiede la concessione, garantendo una distanza minima di ml. 5, derogabile se è intercorso un accordo con il confinante oppure qualora preesistano sul lotto limitrofo pareti alle quali sia possibile costruire in aderenza,
 - b) ml 0,00 nel caso delle costruzioni "a schiera", limitatamente alle costruzioni comprese nella "schiera",
 - DC (distanza dai confini):
 - a) una distanza pari all'altezza massima dell'edificio per cui si chiede la concessione garantendo una distanza minima di ml. 10 tra pareti finestrate o non finestrate,
 - b) ml 0,00 qualora preesistano sul lotto limitrofo pareti alle quali sia possibile costruire in aderenza,
 - c) ml.0,00 in caso di fabbricati di altezza all'estradosso dell'ultima soletta di copertura non superiore a 3.00 m;
 - d) ml 0,00 nel caso delle costruzioni "a schiera", limitatamente alle costruzioni comprese nella "schiera".
- in tutti i casi di intervento edilizio che non comporti modifica del volume esistente:

Prescrizioni:

Qualsiasi intervento edilizio è subordinato al controllo dei vincoli risultanti dalla Tavola facente parte di questo PRGC e portante il titolo "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, redatta a cura del dott. geologo Luigi FOGLINO e dovrà osservare le disposizioni descritte e le relative schede monografiche di piano di cui all'articolo 28 di queste NTA.

E' dovuta la rigorosa osservanza delle prescrizioni descritte nell'art.33 e 34, facente parte delle presenti norme. Per garantire la tutela del tessuto storico le prescrizioni descritte nel succitato articolo, dovranno essere applicate in relazione a qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia esso soggetto a "permesso di costruire" ovvero a "denuncia di inizio attività", compresi gli interventi per i quali non è richiesta alcuna comunicazione od autorizzazione comunale (manutenzione ordinaria).

ART. 19 - AREE DI COMPLETAMENTO (B/F)

Le aree di completamento B/F sono delimitate sulle tavole grafiche di P.R.G.C. con apposita simbologia.

Modalità di intervento:

In tutte le aree di tipo B/F il PRG si attua per intervento diretto.

L'Amministrazione potrà disporre, ove lo ritenga opportuno e con le modalità stabilite dall'Art. 17, comma 8, lettera e), LR 56/77 m.i., l'obbligo di procedere alla redazione di P. di R. Secondo quanto previsto dall'ART. 41 bis della L.R. 56/77 ovvero dall'ART. 43 della L.R. 56/77 e s. m. i.

Nelle aree di completamento l'edificazione può avvenire a mezzo di permesso di costruire singolo nel caso in cui venga realizzata una sola costruzione e non siano da prevedere strade di penetrazione interne oppure venga realizzato l'eventuale sistema viario proposto dal presente P.R.G.C.: in tal caso il rilascio dovrà essere subordinato alla stipula di una convenzione finalizzata all'adeguamento delle infrastrutture con dismissione gratuita al Comune delle aree per viabilità veicolare così come indicate in cartografia e con assoggettamento all'uso pubblico di quelle a uso pedonale e inoltre con cessione od assoggettamento ad uso pubblico (o monetizzazione – vedi Art. 5, Punto B) 1)) alla proprietà pubblica di aree da attrezzare a verde e parcheggi nella misura di 18 mq per ogni abitante insediabile nell'area stessa (e quindi 25 mq per ogni 100 mc costruibili); l'indice di fabbricazione è esteso all'intera superficie territoriale comprensiva dei suddetti spazi pubblici. L'edificazione è subordinata alla formazione di P.E.C.L.I. qualora si intenda proporre una diversa articolazione del sistema viario di accesso e di penetrazione nell'area stessa, o questo non sia indicato nella cartografia di piano. In quest'ultimo caso gli interventi sono subordinati alla dismissione e all'assoggettamento di aree per viabilità veicolare e per uso pedonale come al comma precedente e inoltre alla cessione od assoggettamento ad uso pubblico (o monetizzazione – vedi Art. 5, Punto B) 1)) alla proprietà pubblica di aree da attrezzare a verde e parcheggi nella misura di 18 mq per ogni abitante insediabile nell'area stessa (e quindi 18 mq per ogni 100 m³ costruibili); l'indice di fabbricazione è esteso all'intera superficie di proprietà comprensiva dei suddetti spazi pubblici.

In caso di redazione di P.E.C., questo potrà anche non essere esteso all'intera area, ma si potrà operare su comparti di superficie minima di 2.000 m².

In conformità alla Legge 122/89, nell'area di unità di intervento si dovrà provvedere al reperimento di parcheggi per una superficie pari a 1 m² per ogni 10 m³ di volume residenziale. Valgono, per le nuove costruzioni, le prescrizioni dettate dalla relazione geologica allegata al P.R.G.C., quelle del D.M. 11/03/1988 e s.m.i. e della Legge 13/89.

Destinazioni:

- 1) residenze, attività turistico ricettive, quali: case albergo, alberghi, attrezzature ricettive e di ristoro, strutture sanitarie, fisioterapiche, ecc.;
- 2) attività di commercio al dettaglio in sede fissa, nel rispetto dei parametri dimensionali e funzionali contenuti nei provvedimenti comunali adottati ai sensi del Decreto Legislativo 31/3/98 n. 114 (Riforma della disciplina relativa al commercio a norma dell'art. 4, 4° comma, della Legge 15/3/1997 n. 59), della Legge Regionale 12/11/99 n. 28 (disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 114/98) e della Deliberazione CR n 59-10831 del 24 marzo 2006, (indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. n. 114/98)..- 3)attività terziarie, quali uffici, studi professionali, sedi o agenzie commerciali, finanziarie, amministrative, direzionali;
- 4) locali pubblici o privati per la cultura e lo sport., le attrezzature ricreative e per il tempo libero;
- 5) autorimesse pubbliche e private, e relative officine (sup. max per la lavorazione mq. 50 in locali con intensità sonora inferiore od uguale a 65 decibel);
- 6) attività di commercio all'ingrosso e magazzini e depositi che non comportino la conservazione di materiali infiammabili, esplosivi, o che possano comunque dar luogo a molestia o pericolo, e sempre che non superino la superficie di mq. 500 complessivi;
- 7) laboratori artigianali di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia non diano luogo in particolare ad effluvi gassosi o scarichi liberi inquinanti, o a rumori eccedenti l'intensità di 65 decibel (e non devono sussistere emissioni maleodoranti, di gas, fumi, polveri, ecc.), sempre che non superino la superficie di mq. 500 comprensivi di depositi, uffici, servizi, ecc.; fatta salva comunque la facoltà del Comune, nell'ipotesi in cui

venga accertata la presenza di emissioni moleste, di imporre agli interessati l'adeguamento dei locali e degli impianti o, in caso di impossibilità, la cessazione delle attività che arrecano molestia;

9)attività connesse con l'agricoltura, attività agroindustriali legate alla trasformazione dei prodotti tipici agricoli o loro succedanei, fatta salva comunque la facoltà del Comune, nell'ipotesi in cui venga accertata la presenza di emissioni moleste, di imporre agli interessati l'adeguamento dei locali e degli impianti o, in caso di impossibilità, la cessazione delle attività che arrecano molestia;

Le destinazioni d'uso degli immobili sono vincolanti; ogni abusivo mutamento provoca la revoca dell'agibilità o dell'abitabilità dei locali o della licenza di esercizio.

Tipi di intervento:

Gli interventi ammessi in tali aree sono quelli indicati dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione limitatamente ai punti:

1. manutenzione ordinaria, (Art. 8 delle presenti N.T.A.);
2. manutenzione straordinaria (Art. 9 delle presenti N.T.A.);
3. restauro e risanamento conservativo (Art. 10 delle presenti N.T.A.);
4. ristrutturazione edilizia leggera (Art. 11 tipo A delle presenti N.T.A.);
5. ristrutturazione edilizia pesante (Art. 11 tipo B delle presenti N.T.A.);
6. demolizione (Art. 12 delle presenti N.T.A.);
7. ampliamento (Art. 13 delle presenti N.T.A.);
8. nuova costruzione (Art. 14 delle presenti N.T.A.);

Parametri e indici edilizi ed urbanistici:

Gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione, saranno soggetti ai seguenti parametri e indici edilizi ed urbanistici:

- It (indice di densità edilizia territoriale) : 0,75 mc/mq
- If (indice di densità edilizia fondiaria) : 0,75 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura) : 40% dell'area di proprietà
- H (altezza massima ammissibile): non superiori a 9.50 mt;
- Np (piani fuori terra ammessi): non superiori a quelli degli edifici circostanti e con un massimo di 3, compreso il piano interrato o seminterrato;

Distanze:

- DS (distanze dalle strade): nel rispetto del filo edilizio esistente. Al fine di consentire la realizzazione di un opportuno spazio di parcheggio il Comune potrà imporre l'arretramento delle recinzioni di quanto indispensabile per ottenere posti auto aventi i requisiti dimensionali minimi stabiliti dal Nuovo Codice della Strada. Nelle zone parzialmente o totalmente edificate nelle quali il tessuto edilizio ed urbanistico risulti ormai definito, in deroga alle disposizioni di cui sopra, in materia di distanze dalle strade e dagli edifici tra i quali sono interposte strade, il Comune potrà imporre l'allineamento con gli edifici esistenti,
- D (distanza tra le costruzioni):
- c) una distanza pari a metà dell'altezza dell'edificio per cui si richiede la concessione, garantendo una distanza minima di ml. 5, derogabile se è intercorso un accordo con il confinante oppure qualora preesistano sul lotto limitrofo pareti alle quali sia possibile costruire in aderenza,
- d) ml 0,00 nel caso delle costruzioni "a schiera", limitatamente alle costruzioni comprese nella "schiera",
- DC (distanza dai confini):
- e) una distanza pari all'altezza massima dell'edificio per cui si chiede la concessione garantendo una distanza minima di ml. 10 tra pareti finestrate o non finestrate,
- f) ml 0,00 qualora preesistano sul lotto limitrofo pareti alle quali sia possibile costruire in aderenza,
- g) ml.0,00 in caso di fabbricati di altezza all'estradosso dell'ultima soletta di copertura non superiore a 3.00 m;
- h) ml 0,00 nel caso delle costruzioni "a schiera", limitatamente alle costruzioni comprese nella "schiera".

Prescrizioni:

Qualsiasi intervento edilizio é subordinato al controllo dei vincoli risultanti dalla Tavola facente parte di questo PRGC e portante il titolo "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, redatta a cura del dott. geologo Luigi FOGLINO e dovrà osservare le disposizioni descritte e le relative schede monografiche di piano di cui all'articolo 28 di queste NTA.

E' dovuta la rigorosa osservanza delle prescrizioni descritte nell'art.33 e 34, facente parte delle presenti norme. Per garantire la tutela del tessuto storico le prescrizioni descritte nel succitato articolo, dovranno essere applicate in relazione a qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia esso soggetto a "permesso di costruire" ovvero a "denuncia di inizio attività", compresi gli interventi per i quali non è richiesta alcuna comunicazione od autorizzazione comunale (manutenzione ordinaria).

ART. 20 AREE DI ESPANSIONE (C2.1 – C2.2 – C2.3 – C3)

Generalità

I P.R.G. individua come zone "C" quattro tipi di aree a prevalente destinazione residenziale, libere o parzialmente edificate, denominandole rispettivamente:

C2.1 area di completamento e di nuovo impianto lungo la strada provinciale Alice Bel Colle - Cassine

C2.2 area di completamento e nuovo impianto nel concentrico

C2.3 area di completamento e nuovo impianto lungo la strada comunale Gattera

C3 area di completamento e nuovo impianto di Alice Stazione;

Modalità di intervento:

Nelle aree di tipo C2.1, C2.2, C2.3, e C3 il PRG si attua per intervento diretto.

L'Amministrazione potrà disporre, ove lo ritenga opportuno e con le modalità stabilite dall'Art. 17, comma 8, lettera e), LR 56/77 s.m.i., l'obbligo di procedere alla redazione di strumento urbanistico esecutivo, secondo quanto previsto dall'art. 43 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

Nelle aree di completamento l'edificazione può avvenire a mezzo di permesso di costruire singolo nel caso in cui venga realizzata una sola costruzione e non siano da prevedere strade di penetrazione interne oppure venga realizzato l'eventuale sistema viario proposto dal presente P.R.G.C.: in tal caso il rilascio dovrà essere subordinato alla stipula di una convenzione finalizzata all'adeguamento delle infrastrutture con dismissione gratuita al Comune delle aree per viabilità veicolare così come indicate in cartografia e con assoggettamento all'uso pubblico di quelle a uso pedonale e inoltre con cessione od assoggettamento ad uso pubblico (o monetizzazione – vedi Art. 5, Punto B) 1)) alla proprietà pubblica di aree da attrezzare a verde e parcheggi nella misura di 18 mq per ogni abitante insediabile nell'area stessa (e quindi 25 mq per ogni 100 mc costruibili); l'indice di fabbricazione è esteso all'intera superficie territoriale comprensiva dei suddetti spazi pubblici. ~~pubblici~~ alternativa l'edificazione è subordinata alla formazione di P.E.C.L.I. qualora si intenda proporre una diversa articolazione del sistema viario di accesso e di penetrazione nell'area stessa, o questo non sia indicato nella cartografia di piano. In quest'ultimo caso gli interventi sono subordinati alla dismissione e all'assoggettamento di aree per viabilità veicolare e per uso pedonale come al comma precedente e inoltre alla cessione od assoggettamento ad uso pubblico (o monetizzazione – vedi Art. 5, Punto B) 1)) alla proprietà pubblica di aree da attrezzare a verde e parcheggi nella misura di 18 mq per ogni abitante insediabile nell'area stessa (e quindi 18 mq per ogni 100 m³ costruibili); l'indice di fabbricazione è esteso all'intera superficie di proprietà comprensiva dei suddetti spazi pubblici.

In caso di redazione di P.E.C., questo potrà anche non essere esteso all'intera area, ma si potrà operare su comparti di superficie minima di 2.000 m².

Nel caso di interventi per comparti in tutte le aree di intervento dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- "la viabilità pubblica e privata prevista negli elaborati grafici, potrà essere variata a seconda delle esigenze edificatorie, a condizione:
- che venga rispettato quanto previsto dal Codice della Strada e dalla normativa vigente;
- che siano evitate strade anche private di inserimento ai lotti, che non prevedano idonei spazi di manovra e di ritorno sulla viabilità principale;
- che nella nuova definizione della viabilità interna non si creino situazioni di fondi interclusi anche di altre proprietà ricadenti in altre zone;"

Per la zona C3

- che sia garantito almeno un collegamento tra la Strada Comunale "Stradonetto" e la Strada Vicinale dei Mandorli;

In conformità alla Legge 122/89, nell'area di unità di intervento si dovrà provvedere al reperimento di parcheggi per una superficie pari a 1 m² per ogni 10 m³ di volume residenziale. Valgono, per le nuove costruzioni, le prescrizioni dettate dalla relazione geologica allegata al P.R.G.C., quelle del D.M. 11/03/1988 e s.m.i. e della Legge 13/89.

Destinazioni:

In tali aree, previste ad uso residenziale, si intende propria la destinazione abitativa sia permanente che temporanea.

Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni con un limite massimo del 40% della superficie utile esistente o in progetto:

- attività distributive come negozi, mercati coperti, punti di vendita al minuto, con l'esclusione dei supermercati e dei grandi magazzini di vendita all'ingrosso;

- attività terziarie, quali uffici, studi professionali, sedi o agenzie commerciali, finanziarie, amministrative, direzionali;
- attività ricettive, ricreative, associative, sportive, culturali e pubblici esercizi (bar, caffè, alberghi, ristoranti, mense, tavole calde, ecc.) attrezzature pubbliche o riservate alle attività collettive;
- attività artigianali al servizio della residenza quando non rumorose, moleste o nocive;
- autorimesse pubbliche o private a servizio delle abitazioni;
- attrezzature pubbliche o riservate alle attività collettive.

Le destinazioni d'uso degli immobili sono vincolanti; ogni abusivo mutamento provoca la revoca dell'agibilità o dell'abitabilità dei locali o della licenza di esercizio.

Tipi di intervento:

Gli interventi ammessi in tali aree sono quelli indicati dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione limitatamente ai punti:

1. manutenzione ordinaria, (Art. 8 delle presenti N.T.A.);
2. manutenzione straordinaria (Art. 9 delle presenti N.T.A.);
3. restauro e risanamento conservativo (Art. 10 delle presenti N.T.A.);
4. ristrutturazione edilizia leggera (Art. 11 tipo A delle presenti N.T.A.);
5. ristrutturazione edilizia pesante (Art. 11 tipo B delle presenti N.T.A.);
6. demolizione (Art. 12 delle presenti N.T.A.);
7. ampliamento (Art. 13 delle presenti N.T.A.);
8. nuova costruzione (Art. 14 delle presenti N.T.A.);

Parametri e indici edilizi ed urbanistici:

Gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione, saranno soggetti ai seguenti parametri e indici edilizi ed urbanistici:

Per le aree di tipo C2.1, C3:

- It (indice di densità edilizia territoriale) : 0,5 mc/mq
- If (indice di densità edilizia fondiaria) : 0,5 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura) : 20% dell'area di proprietà
- H (altezza massima ammissibile):
non superiori a 9.50 mt;
- Np (piani fuori terra massimi ammessi):
 - da valle non superiori a quelli degli edifici circostanti con un massimo di 3 compreso il piano interrato o seminterrato;
 - da monte o dalla viabilità principale non superiori a quelli degli edifici circostanti con un massimo di 2 piani emergente dal piano di campagna esistente;

Per le aree di tipo C2.2, C2.3 :

- It (indice di densità edilizia territoriale) : 0,5 mc/mq
- If (indice di densità edilizia fondiaria) : 0,5 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura) : 20% dell'area di proprietà
- H (altezza massima ammissibile):
non superiori a 7.50 mt;
- Np (piani fuori terra massimi ammessi):
non superiori a quelli degli edifici circostanti con un massimo di 3 compreso il piano interrato o seminterrato;

Distanze minime previste in tutte le aree di tipo C:

Oltre ai disposti di cui al D.M. 1444/68 e al DPR 147/93, le distanze minime da osservare per la nuova edificazione e per interventi che comportino ampliamento di fabbricati esistenti, sono le seguenti:

- DS (distanze dalle strade): ml. 10.00,
- D (distanza tra le costruzioni): ml. 10.00
ml 0,00 nel caso delle costruzioni "a schiera",
limitatamente alle costruzioni comprese nella "schiera",
- DC (distanza dai confini): ml. 5.00
ml 0.00 qualora preesistano sul lotto limitrofo pareti alle quali
sia possibile costruire in aderenza,
ml 0.00 nel caso delle costruzioni "a schiera" , limitatamente alle
costruzioni comprese nella "schiera".

Si intende naturalmente che valgono eventuali ulteriori prescrizioni normative e di cui al titolo VI del presente dispositivo.

Tipologie

Nelle zone "C" è prevista l'edificazione secondo le seguenti classi tipologiche:

- zona "C2" e "C3": edifici mono-bifamiliari tipo villette con giardino anche a schiera

Prescrizioni geologico-tecniche

Per la zona C2.1:

le fondazioni dei nuovi fabbricati dovranno essere incastrate nel substrato compatto evitando anche la posa parziale su terreni di copertura.

Prima di procedere alla realizzazione di interventi edilizi, specialmente nelle zone più acclivi, dovranno essere effettuate le necessarie verifiche geotecniche sul terreno di fondazione con il supporto di indagini geognostiche per una corretta definizione delle quote e delle tipologie di fondazione, nonché delle capacità portanti ammissibili in ottemperanza a quanto disposto dal D.M. 11. 03.1988.

Particolare cura dovrà essere posta al corretto disciplinamento delle acque di ruscellamento, di gronda e di scarico dei fabbricati evitando ristagni e pozzi a dispersione in prossimità delle fondazioni. Le acque di scarico dovranno confluire nella fognatura esistente.

Per la zona C2.2:

le fondazioni di nuovi fabbricati dovranno essere incastrate nel substrato compatto con eventuale gradonatura del piano di posa per limitare gli scavi ed evitare anche solo parzialmente l'appoggio su terreni di copertura.

La tipologia delle fondazioni, la loro profondità di imposta e la capacità portante ammissibile del terreno è opportuno che, in sede di progetto esecutivo, vengano valutate attraverso indagini geotecniche, in ottemperanza a quanto disposto dal D.M. 11. 03.1988.

Per la zona C2.3:

l'edificabilità lungo l'area dovrà essere impostata sugli orizzonti inalterati e compatti del substrato e dovrà tener conto, nel caso, anche dei possibili cedimenti differenziali prodotti dall'eterogeneità del terreno di fondazione se in presenza di lenti o grossi blocchi di gesso.

Nel tratto più meridionale l'edificabilità per la forte acclività e, per le conseguenti problematiche legate all'apertura di scavi e alla tipologia di fondazione, va ricollegata ad un'analisi geognostica più dettagliata, tramite almeno l'ausilio di alcuni sondaggi esplorativi e/o prove penetrometriche, che esulano dalla presente trattazione.

Per la zona C3:

l'edificabilità dell'area dovrà essere impostata sugli orizzonti inalterati e compatti del substrato, limitando per quanto possibile tagli al pendio ed in ogni caso facendo seguire a questi i relativi corpi di sostegno opportunamente drenati per evitare l'insorgere di elevate pressioni interstiziali con conseguente fluidificazione e generale collassamento di stabilità dei terreni sovrastanti.

Le problematiche di carattere geo-idrologico e geotecnico legate al tracciato della strada in previsione dovranno essere analizzate in sede di progetto con l'ausilio di alcune prove geotecniche sia di laboratorio che in situ e di un rilievo delle isofreatiche del pendio, per garantirne il mantenimento delle condizioni di stabilità e di deflusso delle acque sotterranee.

Opere previste dal P.R.G.

Gli interventi in zone "C1", "C2" e "C3" oltre naturalmente alle OO.UU., devono comprendere il contestuale ampliamento o dismissione o realizzazione delle strade e di tutte le altre opere così come previsto dal P.R.G.

Prescrizioni previste in tutte le aree di tipo C:

Qualsiasi intervento edilizio è subordinato al controllo dei vincoli risultanti dalla Tavola facente parte di questo PRGC e portante il titolo "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, redatta a cura del dott. geologo Luigi FOGLINO e dovrà osservare le disposizioni descritte e le relative schede monografiche di piano di cui all'articolo 28 di queste NTA.

E' dovuta la rigorosa osservanza delle prescrizioni descritte nell'art.33 e 34, facente parte delle presenti norme. Per garantire la tutela del tessuto storico le prescrizioni descritte nel succitato articolo, dovranno essere applicate in relazione a qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia esso soggetto a "permesso di costruire" ovvero a "denuncia di inizio attività", compresi gli interventi per i quali non è richiesta alcuna comunicazione od autorizzazione comunale (manutenzione ordinaria).

ART. 21 - AREE PRODUTTIVE (D)

Generalità

"PREMESSA in ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree e arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione ester-

na, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato."

Il P.R.G. individua come zone "D" tre tipi di aree, libere o parzialmente edificate, denominandole rispettivamente:

D1 area di completamento lungo la strada provinciale ex ss. 456 località Stazione;

D2.1 area di nuovo impianto lungo la strada provinciale ex ss. 456 località Stazione;

D2.2 area di completamento e nuovo impianto località Causolo - Spagna;

Modalità di intervento:

Nelle aree di tipo D1, il PRGC si attua per intervento diretto.

L'Amministrazione potrà disporre, ove lo ritenga opportuno e con le modalità stabilite dall'Art. 17, comma 8, lettera e), LR 56/77 s.m.i., l'obbligo di procedere alla redazione di strumento urbanistico esecutivo, secondo quanto previsto dall'art. 43 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

- **Nelle aree di tipo D2.1 e D2.2**, l'edificazione può avvenire a mezzo di permesso di costruire singolo, nel caso in cui venga realizzata una sola costruzione e non siano da prevedere strade di penetrazione interne oppure venga realizzato l'eventuale sistema viario proposto dal presente P.R.G.C.: in tal caso il rilascio dovrà essere subordinato alla stipula di una convenzione finalizzata all'adeguamento delle infrastrutture con dismissione gratuita al Comune delle aree per viabilità veicolare, così come indicate in cartografia e con assoggettamento all'uso pubblico di quelle a uso pedonale e inoltre con cessione od assoggettamento ad uso pubblico (o monetizzazione) alla proprietà pubblica di aree da attrezzare a verde e parcheggi nella misura secondo gli standard fissati dall'art.21 della L. 56/77; l'indice di fabbricazione è esteso all'intera superficie territoriale comprensiva dei suddetti spazi pubblici.

- In alternativa l'edificazione è subordinata alla formazione di P.E.C.L.I. qualora si intenda proporre una diversa articolazione del sistema viario di accesso e di penetrazione nell'area stessa, o questo non sia indicato nella cartografia di piano. In quest'ultimo caso gli interventi sono subordinati alla dismissione e all'assoggettamento di aree per viabilità veicolare e per uso pedonale come al comma precedente e inoltre alla cessione od assoggettamento ad uso pubblico (o monetizzazione) alla proprietà pubblica di aree da attrezzare a verde e parcheggi secondo gli standard fissati dall'art.21 della L. 56/77; l'indice di fabbricazione è esteso all'intera superficie di proprietà comprensiva dei suddetti spazi pubblici.

In caso di redazione di P.E.C., questo potrà anche non essere esteso all'intera area, ma si potrà operare su comparti di superficie minima di 2.000 m².

Valgono, per le nuove costruzioni, le prescrizioni dettate dalla relazione geologica allegata al P.R.G.C., quelle del D.M. 11/03/1988 e s.m.i. e della Legge 13/89.

In esse sono da garantire:

- 1) La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune, atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro, all'efficienza dei processi produttivi, alla salvaguardia ambientale ed alle misure antinquinamento;
- 2) Idonei collegamenti e trasporti ed adeguata disponibilità idrica e di energia elettrica.

Destinazioni d'uso ammesse nelle aree di tipo D1 e D2.1:

Nelle zone D1 e D2.1 sono ammessi tutti gli interventi di nuovo impianto, necessari per lo sviluppo, l'ampliamento, il trasferimento delle attività esistenti o l'inserimento di nuove attività produttive.

In queste aree, nel rispetto delle condizioni di salubrità previste dalla legislazione vigente, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. attività produttiva industriale;
2. attività artigianale;
3. commercio all'ingrosso;
4. **commercio al dettaglio in sede fissa, nel rispetto dei parametri dimensionali e funzionali contenuti nei provvedimenti comunali adottati ai sensi del Decreto Legislativo 31/3/98 n. 114 (Riforma della disciplina relativa al commercio a norma dell'art. 4, 4° comma, della Legge 15/3/1997 n. 59), della Legge Regionale 12/11/99 n. 28 (disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 114/98) e della Deliberazione CR n 59-10831 del 24 marzo 2006, (indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. n. 114/98);**
5. uffici e locali uso foresteria, annessi all'attività produttiva delle aziende insediate;
6. residenza per l'addetto o per gli addetti alla custodia od alla conduzione dell'attività produttiva, entro il limite complessivo massimo di superficie residenziale corrispondente al 25% della superficie utile del fabbricato, con un minimo comunque consentito di mq. 150 per ciascuna unità produttiva o commerciale insediata.

Attività ammesse nelle aree di tipo D1 e D2.1:

Per le attività seguenti dovrà essere compiuta un'approfondita indagine sulla consistenza della portata delle falde acquifere:

- Acciaierie

- Cartiere
- Rayon viscosa
- Raffinazione dell'alluminio
- Produzione e raffinazione dello zucchero
- Fabbricazione di acetilene da metano e da virgin nafta
- Fabbricazione di acetilene da carburo
- Fabbricazione di acetilene
- Fabbricazione di gomma e fibre sintetiche

Sono sottoposti al parere del Consiglio Comunale gli insediamenti produttivi quando il tipo di attività sia compreso tra i seguenti:

- Fabbricazione di trattrici, autocarri, autovetture

Non sono ammesse nell'area di cui al presente articolo le seguenti attività, salvo che le misure antinquinamento adottate siano giudicate adeguate dai competenti organi regionali contro l'inquinamento:

- Fabbricazioni di trattrici, autocarri, autovetture
- Chimica inorganica
- Produzione e raffinazione dello zucchero
- Lavorazioni di finissaggio, tintura e pretrattamenti
- Industria conciaria
- Fabbricazione di macchine agricole per movimento terra e trivellatrici stradali
- Fabbricazione da di acetilene da metano
- Fabbricazione acetilene da virgin nafta
- Fabbricazione acetilene da carburo
- Fabbricazione di etilene
- Fabbricazione fibre sintetiche
- Fabbricazione rayon
- Fabbricazione saponi
- Fabbricazione nerofumo
- Lavorazioni complementari petrolifere
- Lavorazione derivanti dal metano 1 e 2
- Fabbricazione detersivi
- Lavorazione derivati da cockeria
- Lavorazione derivati da virgin nafta
- Fabbricazione anticrittogamici
- Fabbricazione carta e cartone di basso pregio
- Lavorazione del tabacco
- Torrefazione del caffè
- Fabbricazione di oli
- Fabbricazione di conserve ittiche
- Industria siderurgica tradizionale
- Industria siderurgica con forni elettrici
- Affinazione dell'acciaio
- Fonderia di seconda fusione per usi propri e conto terzi
- Lavorazione minerali non ferrosi primari
- Fabbricazione semilavorati di piombo, zinco, rame e loro leghe
- Fabbricazione cemento
- Fabbricazione calce
- Fabbricazione gesso
- Fabbricazione prodotti ceramici per edilizia ed usi igienico - sanitari
- Fabbricazione farmaceutici
- Fabbricazione pneumatici

Destinazioni d'uso ammesse nelle aree di tipo D2.2:

Nelle zone D2.2 sono ammessi tutti gli interventi di nuovo impianto, necessari per lo sviluppo, l'ampliamento, il trasferimento delle attività esistenti o l'inserimento di nuove attività produttive, legate strettamente all'attività agricola, di produzione e trasformazione dei prodotti, e all'attività vitivinicola.

In queste aree, nel rispetto delle condizioni di salubrità previste dalla legislazione vigente, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. attività agroindustriale, legata all'attività agricola;
2. attività di trasformazione di prodotti agricoli;
3. commercio all'ingrosso;
4. commercio al dettaglio in sede fissa, nel rispetto dei parametri dimensionali e funzionali contenuti nei provvedimenti comunali adottati ai sensi del Decreto Legislativo 31/3/98 n. 114 (Riforma della discipli-

na relativa al commercio a norma dell'art. 4, 4° comma, della Legge 15/3/1997 n. 59), della Legge Regionale 12/11/99 n. 28 (disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 114/98) e della Deliberazione CR n 59-10831 del 24 marzo 2006, (indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. n. 114/98);

5. uffici e locali uso foresteria, annessi all'attività delle aziende insediate;
6. residenza per l'addetto o per gli addetti alla custodia od alla conduzione dell'attività, entro il limite complessivo massimo di superficie residenziale corrispondente al 25% della superficie utile del fabbricato, con un minimo comunque consentito di mq. 150 per ciascuna unità produttiva o commerciale insediata.

Attività ammesse nelle aree di tipo D2.2:

Sono ammesse essenzialmente attività strettamente legate al "mondo agricolo e/o agroalimentare": di produzione e trasformazione di prodotti, confezionamento degli stessi. Non sono assolutamente ammesse altre attività non legate al mondo agricolo.

Tipi di intervento in tutte le aree di tipo D:

Nella zona D sono ammessi tutti gli interventi di nuovo impianto, necessari per lo sviluppo, l'ampliamento, il trasferimento delle attività esistenti o l'inserimento di nuove attività produttive.

Gli interventi ammessi in tali aree sono quelli indicati dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione limitatamente ai punti:

1. manutenzione ordinaria, (Art. 8 delle presenti N.T.A.);
2. manutenzione straordinaria (Art. 9 delle presenti N.T.A.);
3. restauro e risanamento conservativo (Art. 10 delle presenti N.T.A.);
4. ristrutturazione edilizia leggera (Art. 11 tipo A delle presenti N.T.A.);
5. ristrutturazione edilizia pesante (Art. 11 tipo B delle presenti N.T.A.);
6. demolizione (Art. 12 delle presenti N.T.A.);
7. ampliamento (Art. 13 delle presenti N.T.A.);
8. nuova costruzione (Art. 14 delle presenti N.T.A.);

Parametri e indici edilizi ed urbanistici:

Gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione, saranno soggetti ai seguenti parametri e indici edilizi ed urbanistici:

Per le aree di tipo D1 e D2.2:

- Rc (rapporto di copertura) : 40% della Sf (superficie fondiaria)
- H (altezza massima ammissibile): ml 10,00, (sono ammesse altezze superiori per necessità tecnologico – produttive)
- parcheggi privati riservati all'uso interno degli addetti: 20% della superficie fondiaria (dovranno comunque essere rispettate le condizioni imposte dalla L. 122/1989: 1mq ogni 10 mc. di costruzione, per il conteggio della volumetria verrà applicata una altezza virtuale pari a ml.3.00)
- spazio destinato a verde privato: 10% della superficie fondiaria
- spazio destinato a verde e a parcheggio pubblico: secondo gli standard fissati dall'art.21 della L. 56/77, che dovranno essere obbligatoriamente individuati e reperiti all'esterno della delimitazione dei singoli lotti privati;

Parametri edilizi qualitativi:

Per le aree di tipo D1 e D2.2 in merito alle aree e agli interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e visivo, cartograficamente individuati con apposita simbologia, preso atto comunque, della preesistenza di edifici, al fine di migliorare le costruzioni esistenti e consentire un idoneo inserimento nel contesto ambientale delle nuove costruzioni è necessario il rigoroso rispetto di quanto previsto all'art. 34-B) delle presenti N.T.A.

Per le aree di tipo D2.1 :

- Rc (rapporto di copertura) : 60% della Sf (superficie fondiaria)
- H (altezza massima ammissibile): ml 10,00, (sono ammesse altezze superiori per necessità tecnologico - produttive)
- parcheggi privati riservati all'uso interno degli addetti: 20% della superficie fondiaria (dovranno comunque essere rispettate le condizioni imposte dalla L. 122/1989: 1mq ogni 10 mc. di costruzione, per il conteggio della volumetria verrà applicata una altezza virtuale pari a ml.3.00)
- spazio destinato a verde privato: 10% della superficie fondiaria
- spazio destinato a verde e a parcheggio pubblico: secondo gli standard fissati dall'art.21 della L. 56/77, che dovranno essere obbligatoriamente individuati e reperiti all'esterno della delimitazione dei singoli lotti privati;

Distanze :

Oltre ai disposti di cui al D.M. 1444/68 e al DPR 147/93, le distanze minime da osservare per la nuova edificazione e per interventi che comportino ampliamento di fabbricati esistenti, sono le seguenti:

- DS (distanze dalla strada provinciale): ml. 10.00,
- DS (distanze dalle strade interne): ml. 6.00,
- D (distanza tra le costruzioni): ml. 10.00
- DC (distanza dai confini): ml. 5.00
ml 0,00
qualora preesistano sul lotto limitrofo pareti
alle quali sia possibile costruire in aderenza,
ml 0,00 nel caso delle costruzioni "a schiera"
dei fabbricati industriali ,
- Distanza dal Rio Medrio: ml. 25.00,

Prescrizioni:

Qualsiasi intervento edilizio é subordinato al controllo dei vincoli risultanti dalla Tavola facente parte di questo PRGC e portante il titolo "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, redatta a cura del dott. geologo Luigi FOGLINO e dovrà osservare le disposizioni descritte e le relative schede monografiche di piano di cui all'articolo 28 di queste NTA.

E' dovuta la rigorosa osservanza delle prescrizioni descritte nell'art.33 e 34, facente parte delle presenti norme. Per garantire la tutela del tessuto ambientale le prescrizioni descritte nel succitato articolo, dovranno essere applicate in relazione a qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia esso soggetto a "permesso di costruire" ovvero a "denuncia di inizio attività", compresi gli interventi per i quali non è richiesta alcuna comunicazione od autorizzazione comunale (manutenzione ordinaria).

ART. 22 - AREE TURISTICO RICETTIVE (TR)

Le aree di completamento TR sono delimitate sulle tavole grafiche di P.R.G.C. con apposita simbologia.

Modalità di intervento:

In tutte le aree di tipo TR il PRGC si attua per intervento diretto, nel caso di interventi che non comportino modifiche del carico urbanistico.

Qualsiasi intervento edilizio riguardante tali aree e tali edifici, che comporti variazione del carico urbanistico, è subordinato alla redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo.

Destinazioni:

- 1) residenze,
- 1) ristoranti, bar e alberghi
- 2) strutture sanitarie destinate ad attività di cura, fisioterapiche e di "fitness" strettamente attinenti al termalismo
- 3) locali ed aree per il divertimento, lo svago, le riunioni
- 4) locali di residenza per gli operatori del settore alberghiero, in misura non superiore al 20% della Su
- 5) residence di carattere alberghiero

Le destinazioni d'uso degli immobili sono vincolanti; ogni abusivo mutamento provoca la revoca dell'agibilità o dell'abitabilità dei locali o della licenza di esercizio.

Tipi di intervento:

Gli interventi ammessi in tali aree sono quelli indicati dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione limitatamente ai punti:

1. manutenzione ordinaria, (Art. 8 delle presenti N.T.A.);
2. manutenzione straordinaria (Art. 9 delle presenti N.T.A.);
3. restauro e risanamento conservativo (Art. 10 delle presenti N.T.A.);
4. ristrutturazione edilizia leggera (Art. 11 tipo A delle presenti N.T.A.);
5. ristrutturazione edilizia pesante (Art. 11 tipo B delle presenti N.T.A.);
6. demolizione (Art. 12 delle presenti N.T.A.);
7. ampliamento (Art. 13 delle presenti N.T.A.);
8. nuova costruzione (Art. 14 delle presenti N.T.A.);

Parametri e indici edilizi ed urbanistici:

Gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione, saranno soggetti ai seguenti parametri e indici edilizi ed urbanistici:

- It (indice di densità edilizia territoriale) : 0,5 mc/mq
- If (indice di densità edilizia fondiaria) : 0,5 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura) : 40% dell'area di proprietà
- H (altezza massima ammissibile): non superiori a 7.50 mt;
- Np (piani fuori terra massimi ammessi): non superiori a quelli degli edifici circostanti con un massimo di 2;
- parcheggi privati riservati all'uso interno degli addetti: 20% della superficie fondiaria (dovranno comunque essere rispettate le condizioni imposte dalla L. 122/1989: 1mq ogni 10 mc. di costruzione)
- spazio destinato a verde privato: 10% della superficie fondiaria
- spazio destinato a verde e a parcheggio pubblico: secondo gli standard fissati dall'art.21 della L. 56/77

Distanze minime previste in tutte le aree di tipo TR:

Oltre ai disposti di cui al D.M. 1444/68 e al DPR 147/93, le distanze minime da osservare per la nuova edificazione e per interventi che comportino ampliamento di fabbricati esistenti, sono le seguenti:

- DS (distanze dalle strade): ml. 6.00,
- D (distanza tra le costruzioni): ml. 10.00
- DC (distanza dai confini): ml. 5.00
ml. 0,00 qualora preesistano sul lotto limitrofo pareti alle quali sia possibile costruire in aderenza,
ml. 0,00 nel caso delle costruzioni "a schiera" dei fabbricati industriali ,

Prescrizioni previste in tutte le aree di tipo TR:

Qualsiasi intervento edilizio è subordinato al controllo dei vincoli risultanti dalla Tavola facente parte di questo PRGC e portante il titolo "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, redatta a cura del dott. geologo Luigi FOGLINO e dovrà osservare le disposizioni descritte e le relative schede monografiche di piano di cui all'articolo 28 di queste NTA.

E' dovuta la rigorosa osservanza delle prescrizioni descritte nell'art.33 e 34, facente parte delle presenti norme. Per garantire la tutela del tessuto storico le prescrizioni descritte nel succitato articolo, dovranno essere applicate in relazione a qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia esso soggetto a "permesso di costruire" ovvero a "denuncia di inizio attività", compresi gli interventi per i quali non è richiesta alcuna comunicazione od autorizzazione comunale (manutenzione ordinaria).

ART. 23 - AREE DI RIORDINO R1 – R2

Generalità

I P.R.G. individua come zone "R quattro due tipi di aree a prevalente destinazione residenziale, libere o parzialmente edificate, denominandole rispettivamente:

- R1 area di riordino in località Stazione;
- R2 area di riordino in località Vallerana;

Sono aree già totalmente o parzialmente edificate, aventi prevalentemente destinazione residenziale.

Modalità di intervento:

In tutte le aree di tipo R il PRG si attua per intervento diretto ovvero a Strumento Urbanistico Esecutivo .

L'Amministrazione potrà disporre, ove lo ritenga opportuno e con le modalità stabilite dall'Art. 17, comma 8, lettera e), LR 56/77 m.i., l'obbligo di procedere alla redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di cui all'ART. 43 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

Destinazioni:

- 1) residenza;
- 2) attività commerciali al dettaglio contenute entro i limiti di 250 mq. di superficie di vendita (esercizi di vicinato);
- 3) locali pubblici o privati per lo svago, il divertimento, la cultura, le riunioni, le esposizioni, purché non siano insalubri, fonti di molestia e/o inquinamento acustico;
- 4) laboratori di produzione e artigianato, che non presentino alcun carattere di nocività, di molestia (esito sonoro superiore a 65 decibel) e di disturbo;

Nelle ZONE R sono ammessi cambi di destinazione d'uso delle unità immobiliari esistenti, a condizione che tali cambi interessino superfici inferiori a 400 mq in fabbricati esistenti dotati di opere di urbanizzazione primaria e non siano in contrasto con i punti 1), 2), 3), 4).

Le destinazioni d'uso degli immobili sono vincolanti; ogni abusivo mutamento provoca la revoca dell'abitabilità o agibilità dei locali o della licenza di esercizio.

Tipi di intervento:

Gli interventi ammessi in tali aree sono quelli indicati dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione limitatamente ai punti:

1. manutenzione ordinaria, (Art. 8 delle presenti N.T.A.);
2. manutenzione straordinaria (Art. 9 delle presenti N.T.A.);
3. restauro e risanamento conservativo (Art. 10 delle presenti N.T.A.);
4. ristrutturazione edilizia leggera (Art. 11 tipo A delle presenti N.T.A.);
5. ristrutturazione edilizia pesante (Art. 11 tipo B delle presenti N.T.A.);
6. Demolizione e Ricostruzione (Art. 12 delle presenti N.T.A.);
7. Ampliamento (Art. 13 delle presenti N.T.A.);
8. Le opere di cui alla lettere a) b) c) d) e) f) g) v) dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.

I fabbricati ex - agricoli, anche se disaggregati dalla residenza, possono essere recuperati ai fini abitativi con le destinazioni d'uso con esso compatibili, attraverso gli interventi edilizi sopra elencati. Qualora tali recuperi determinino la costituzione di nuove unità immobiliari, eccedendo così la limitazione al cambio di destinazione d'uso, il permesso di costruire è sottoposto a preventiva redazione di S.U.E.; tutti gli altri interventi ammessi saranno soggetti a permesso di costruire singolo.

Per le aree indicate sulle tavole di P.R.G.C. come spazi pubblici sono possibili gli interventi previsti dall'art. 21 punto 1) della L.R. 56/77 e s.m.i.

Parametri e indici edilizi ed urbanistici:

Gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione, saranno soggetti ai seguenti parametri e indici edilizi ed urbanistici:

Per le aree di tipo R1:

- It (indice di densità edilizia territoriale) : 0,30 mc/mq
- If (indice di densità edilizia fondiaria) : 0,30 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura) : 30% dell'area di proprietà
- H (altezza massima ammissibile):
non superiori a 7.50 mt;
- Np (piani fuori terra massimi ammessi):
non superiori a quelli degli edifici circostanti con un massimo di 3 compreso il piano interrato o seminterrato;

Per le aree di tipo R2:

- It (indice di densità edilizia territoriale) : 0,30 mc/mq
- If (indice di densità edilizia fondiaria) : 0,30 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura) : 30% dell'area di proprietà
- H (altezza massima ammissibile): non superiori a 7.50 mt;
- Np (piani fuori terra massimi ammessi): non superiori a quelli degli edifici circostanti con un massimo di 3 compreso il piano interrato o seminterrato;

Distanze minime previste in tutte le aree di tipo R:

Oltre ai disposti di cui al D.M. 1444/68 e al DPR 147/93, le distanze minime da osservare per la nuova edificazione e per interventi che comportino ampliamento di fabbricati esistenti, sono le seguenti:

- DS (distanze dalle strade): ml. 10.00,
- D (distanza tra le costruzioni): ml. 10.00
ml 0,00 nel caso delle costruzioni "a schiera",
limitatamente alle costruzioni comprese nella "schiera",
- DC (distanza dai confini): ml. 5.00
ml 0.00 qualora preesistano sul lotto limitrofo pareti alle quali
sia possibile costruire in aderenza,
ml 0.00 nel caso delle costruzioni "a schiera" , limitatamente
alle costruzioni comprese nella "schiera".

Si intende naturalmente che valgono eventuali ulteriori prescrizioni normative e di cui al titolo VI del presente dispositivo.

Prescrizioni:

Qualsiasi intervento edilizio é subordinato al controllo dei vincoli risultanti dalla Tavola facente parte di questo PRGC e portante il titolo "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, redatta a cura del dott. geologo Luigi FOGLINO e dovrà osservare le disposizioni descritte all'articolo 28 di queste NTA.

E' dovuta la rigorosa osservanza delle prescrizioni descritte nell'art.33 e 34, facente parte delle presenti norme. Per garantire la tutela del tessuto storico le prescrizioni descritte nel succitato articolo, dovranno essere applicate in relazione a qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia esso soggetto a "permesso di costruire" ovvero a "denuncia di inizio attività", compresi gli interventi per i quali non è richiesta alcuna comunicazione od autorizzazione comunale (manutenzione ordinaria).

ART. 24 - AREE INEDIFICATE INTERCLUSE E PERIMETRALI ALL'ABITATO (VP)

A) Sono aree poste perimetralmente o intercluse al centro abitato in fregio a abitazioni, sedimi destinati alla viabilità, destinati a svolgere una funzione di cuscinetto tra il centro abitato e la zona agricola. Su dette aree non è ammesso alcun genere di costruzione, con eccezione di quelle previste al punto B).

Sono aree destinate al mantenimento ed alla formazione di colture agricole tipiche del luogo (vigneti, etc.), e non ad alto fusto, giardini e parchi privati. In dette aree è ammessa unicamente la realizzazione di strutture strettamente finalizzate alla coltivazione, manutenzione ed alla fruizione delle colture esistenti e del verde privato.

B) E' ammessa altresì la realizzazione di:

- autorimesse interrate a servizio dell'abitazione esistente, così come definite nell'art.29 di queste NTA, a condizione che il solaio di copertura sia piano e sistemato a giardino ed usufruibile per tale scopo alla stregua della stessa era su cui viene realizzato l'intervento.
- Magazzini agricoli esclusivamente realizzati da imprenditori agricoli a titolo principale, con i parametri e le prescrizioni definiti all'art.25 di queste NTA, **a condizione che il solaio di copertura sia piano e sistemato a giardino ed usufruibile per tale scopo alla stregua della stessa era su cui viene realizzato l'intervento, e che l'intervento non dia origine a riporti superiori al metro dal piano di campagna esistente.**
- Piccoli fabbricati nel rispetto di quanto previsto all'art. 25 punto 3) delle presenti N.T.A.;

Sugli edifici esistenti la cui area di pertinenza sia compresa in dette aree, sono consentiti interventi di:

1. manutenzione ordinaria, (Art. 8 delle presenti N.T.A.);
2. manutenzione straordinaria (Art. 9 delle presenti N.T.A.);
3. restauro e risanamento conservativo (Art. 10 delle presenti N.T.A.);
4. ristrutturazione edilizia leggera (Art. 11 tipo A delle presenti N.T.A.);
5. ristrutturazione edilizia pesante (Art. 11 tipo B delle presenti N.T.A.);
6. demolizione (Art. 12 delle presenti N.T.A.);
7. ampliamento (Art. 13 delle presenti N.T.A.);

con esclusione di qualsiasi incremento del carico urbanistico. Per detti edifici è ammesso il cambio della destinazione d'uso solo se la nuova destinazione risulta compatibile con quella delle aree edificate od edificabili adiacenti all'area a verde privato.

Gli interventi di ampliamento non potranno essere superiori al 20% del volume del fabbricato residenziale da ampliare una tantum, con un massimo di 300 mc; sono comunque consentiti 75 mc;

ART. 25 - AREE AGRICOLE (E)

PREMESSA : nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola dell'area eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della L.R. 56/77 e s.m. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G. In ogni caso, trattandosi di opere pubbliche o di pubblica utilità, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto attraverso le procedure di cui all'art. 10 e 19 del "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, modificato ed integrato dal D.P.R. 27 dicembre 2002, n. 302 ovvero, in particolare qualora si tratti di manufatti che richiedono una fascia di rispetto che vincola terreni esterni l'area su cui l'opera insiste (es. depuratori e pozzi di captazione), attraverso le procedure di cui al comma 7, art. 17 della L.R. 56/77.

"Le aree individuate dal presente PRGC "al di fuori delle aree di territorio urbanizzato", aventi coltura specializzata D.O.C. e D.O.C.G., (riportate nelle tavole n. 4-8-9-10-11) e normate all'art.27 delle presenti N.T.A., sono da mantenere all'attività agricola, secondo le prescrizioni dell'art.25 della L.R. 56/77 e dell'art.25 delle presenti N.T.A., in attuazione all'art.11 del PTR e all'art. 21.2 del PTP;

La nuova edificazione, per i soggetti aventi titolo, dovrà avvenire al di fuori delle porzioni di territorio oggetto

di effettiva coltura specializzata, oppure l'avente titolo dovrà dimostrare (nel rispetto di quanto previsto nel successivo art.27), con opportuna documentazione da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia Comunale e della Commissione Agricoltura:

- a) che sulla porzione di territorio oggetto di edificazione\trasformazione, non è presente vigneto (D.O.C. e D.O.C.G.);
- b) di essere in possesso di autorizzazione rilasciata dall'ente competente, all'estirpo del vigneto (D.O.C. e D.O.C.G.) e che lo stesso sia effettivamente avvenuto;

Nelle aree agricole gli interventi a carattere edilizio sono disciplinati dalle disposizioni che seguono:

1) Nuove edificazioni

PREMESSA : in ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricato a servizio dell'azienda agricola dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzione di mitigazione visiva e sonora e la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo circostante, nonché rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

Nelle aree agricole, le concessioni per nuove edificazioni, previo rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, sono rilasciate unicamente a :

- a) imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito all'art. 1 de D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 228 che testualmente recita: " E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse". In relazione all'allevamento di animali va precisato che l'attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine) ai sensi dell'art 2 della Legge 23 agosto 1993 n. 349 è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto.

- b) *soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma, art. 25 l.r. 56/77 e s.m.*

Ai soggetti di cui ai punti precedenti possono essere aggiunti anche gli enti locali che, pur non svolgendo attività imprenditoriale in agricoltura, intendano realizzare infrastrutture a servizio dell'agricoltura a disposizione di produttori (magazzini di stoccaggio e/o commercializzazione, cantine sociali, silos ecc. ecc.)

Agli aventi titolo, che rientrano pertanto nelle disposizioni precedenti, sono consentiti interventi di nuova costruzione di :

a) Abitazioni a servizio dell'azienda agricola

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall'art. 25 comma 12°, l.r. 56/77 e s.m. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume residenziale massimo di 1.500 mc., mentre l'altezza è determinata in un massimo di 2 piani fuori terra (interrato o seminterrato escluso).

Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in Comuni limitrofi. La concessione è subordinata al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 9, lett. a) della Legge 10 che costruiscono in area agricola.

E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq. 50,00 per ogni abitazione. L'altezza massima consentita degli edifici ad uso residenziale è determinata in due piani f.t. mentre la distanza da osservare dalle strade è determinata dalla fascia di rispetto della strada in questione oppure in metri 10 nel caso di edificazioni all'interno dei centri abitati.

E' ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza dalle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto. Le distanze dai confini da rispettare per tutte le nuove costruzioni sono fissate in metri 5 oppure a confine qualora preesistano costruzioni in aderenza e nel caso di assenso rilasciato per iscritto del proprietario confinante: per le piscine la distanza dai confini non potrà mai essere inferiore a metri 5.

b) Fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie ecc. :

Tali fabbricati potranno avere le seguenti dimensioni massime:

Indici di utilizzazione fondiaria

I fabbricati a servizio della attività agricola non sono conteggiati nel computo della superficie utile (come chiaramente descritto al comma 16 dell'art. 25 della L.R. 56/77).

Si applicherà unicamente il parametro del rapporto di copertura, senza tenere conto di quello relativo ai fabbricati residenziali.

Rapporto massimo di copertura: 10% della superficie aziendale. Sono ammesse deroghe per documentate esigenze tecniche produttive. Non concorrono nel conteggio della superficie coperta le serre, sia stagionali che permanenti.

Altezza massima: ml 4,50. Sono ammesse altezze superiori per documentate esigenze tecniche, qualora sia necessario superarla (es. ricovero di grandi macchine agricole di altezza eccezionale ecc.) potrà essere consentita un'altezza maggiore, ma non si potranno comunque superare altezze di metri 6,00. Detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi: la richiesta di edificare gli stessi dovrà essere giustificata tuttavia con la presentazione di un piano di sviluppo dell'azienda agricola o dell'allevamento e la nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade nonché alle seguenti prescrizioni :

stalle di oltre 30 capi, porcili ed allevamenti avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzate ad almeno 100 mt. dagli edifici esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di m. 15 dagli edifici aziendali ad uso abitativo.

Qualora si ravvisino esigenze di custodia il fabbricato di servizio potrà essere dotato di appartamento per il custode di entità non superiore a 100 mq. e di relativa autorimessa.

In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricato a servizio dell'azienda agricola dovrà essere opportunamente valutato in maniera da limitarne il possibile impatto negativo sul paesaggio: in particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali e la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo nel quale si vanno a collocare nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

Il rilascio della concessione per interventi edificatori sia abitativi di cui al precedente punto a) sia di servizio di cui al punto b), è subordinato alla presentazione al Comune di un atto d'impegno dello avente diritto che preveda :

- a) *il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola oppure ad allevamento ;*
- b) *le classi di coltura in atto in progetto documentate, utilizzabili al fine di determinare i volumi edificabili (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo) ;*
- c) *il vincolo di trasferimento di cubatura (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo) ;*
- d) *le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.*

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

L'insieme delle disposizioni di cui sopra disciplina anche i casi di eventuale riedificazione conseguenti a demolizione, in quanto tale operazione assume, a tutti gli effetti, le caratteristiche della nuova edificazione e deve quindi essere adeguata alle prescrizioni ad essa inerenti, ivi compreso il rispetto della distanza da strade o da altri fabbricati anche nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione non osservi tali distanze. L'unica eccezione alla riedificazione disciplinata analogamente alla nuova costruzione è prevista nel caso in cui l'edificio esistente insista in area "instabile" o "a rischio" per particolari condizioni idrogeologiche: in tal caso si applicheranno le disposizioni per la riedificazione previste al successivo paragrafo 2).

La realizzazione delle concimaie nelle aziende agricole non è ammessa ad una distanza inferiore a metri 20 da qualsiasi edificio ad uso abitazione mentre deve rispettare le distanze dai confini fissate per i fabbricati e non può essere realizzata all'interno delle fasce di rispetto.

2) Interventi su edifici esistenti

Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito a qualsiasi soggetto che ne abbia la proprietà il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio di destinazione d'uso è consentito nei seguenti casi :

a) da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale ; in proposito si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs. 18 maggio 2001 e della l.r. 23.3.1995, n. 38 "Disciplina dell'agriturismo" che regolamentano tale attività.

b) *da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse disciplinate all'art....delle presenti N.T.A., ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (osteria, ristorante, ecc.).*

Il cambio di destinazione di cui al precedente punto b), nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui é richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G. adeguato alle disposizioni di cui alla l.r. 56/77 e s.m. il mutamento di destinazione d'uso é consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, l.r. 56/77 e s.m. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento

del rilascio la concessione. In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola.

Interventi ammessi negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto sono i seguenti :

- opere interne
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- riedificazione: l'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su area ritenuta "a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno in area agricola non appartenente alla categoria "a rischio". Il volume esistente in area a rischio dovrà essere contestualmente demolito.
- recupero volumi non residenziali esistenti fino ad un totale complessivo di mc. 1500
- recupero a fini abitativi dei sottotetti disciplinati dalla l.r. 6 agosto 1988, n. 21
- sopraelevazione : l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano f.t. e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di mt. 2,70. L'entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano f.t. e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di mt. 2,70.
- ampliamento : per le abitazioni tale intervento è ammesso unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari, definiti dall'art. 25 della l.r. 56/77 e s.m., ed applicati sull'area di pertinenza dell'edificio esistente lo consente, e, qualora l'edificio insista all'interno di fascia di rispetto, esso dovrà osservare le disposizioni di legge che disciplinano la fascia su cui insiste. Per quanto riguarda i fabbricati esistenti a servizio dell'attività agricola l'ampliamento è disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi, indicate al precedente paragrafo 1). Qualora detti fabbricati abbiano destinazione compatibile con la residenza, secondo quanto prescritto al precedente articolo 18, l'ampliamento sarà consentito esclusivamente fino al raggiungimento delle superfici massime indicate per le singole destinazioni in detto articolo.

E' ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di mq. 50 per ogni abitazione, ma la nuova costruzione delle stesse può essere concessa solamente nei casi di comprovata impossibilità ad utilizzare a tale destinazione rustici o comunque fabbricati esistenti o parte degli stessi. Nel caso detti fabbricati esistano, sarà consentita solamente la costruzione della superficie ad uso autorimessa mancante rispetto alla misura di cui sopra.

E' ammessa infine, analogamente a quanto previsto al precedente punto 1), la realizzazione, anche nei casi di recupero degli edifici esistenti, di piscine a servizio della residenza o dell'attività agrituristica disciplinata dalla citata l.r. 23.3.1995, n. 38, previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto.

3) Depositi attrezzi o simili.

Nelle aree agricole è ammessa per i proprietari dei fondi di superficie non inferiore a 2000 mq., previa presentazione di un atto d'impegno a mantenere agricola la destinazione dell'immobile descritto al precedente punto 1), la realizzazione di un basso fabbricato ad uso deposito attrezzi o ricovero animali aventi superficie non superiore a mq. 16, altezza all'imposta non superiore a m. 2,30. Detti fabbricati dovranno essere realizzati con materiali e forme coerenti con la tradizione locale oppure in legno rifinito con impregnante o smalto."

4) Recinzioni

Il Comune dovrà disciplinare la realizzazione delle recinzioni in area agricola in maniera puntuale in quanto tali manufatti possono essere realizzati con d.i.a. La loro regolamentazione dovrà essere predisposta nel rispetto della tradizione locale e richiamando le disposizioni del Nuovo Codice della Strada in materia di distanze da tenere dal ciglio stradale (art. 26, punti 4 e segg. del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada approvato con Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 modificato dal Decreto Legislativo 10 settembre 1993, art. 26, punti 4 e segg.). In particolare si raccomanda l'uso di manufatti a giorno (reti metalliche o simili) nel caso di recinzioni di preesistenti edifici in aree definite a rischio di esondazione, anche a bassa energia o comunque nelle quali i manufatti non debbano costituire in alcun modo possibile ostacolo al deflusso delle acque in caso di piena.

NUCLEI RURALI

All'interno dei nuclei rurali vale integralmente quanto definito per il resto dell'area agricola, con la sola eccezione delle distanze delle costruzioni dalle strade da osservarsi nelle operazioni di ampliamento e/o nuova costruzione.

E' stabilita per le nuove costruzioni ed ampliamenti (nel caso in cui l'edificio o il lotto libero siano ricompresi nella perimetrazione del Centro Abitato vigente ai sensi del Codice della Strada) una distanza minima dal ciglio stradale pari a 10,00 m, riducibili a 6,00 m in situazioni orografiche particolarmente negative da valutarsi in sede di rilascio della concessione edilizia; per i muri di recinzione la distanza minima è stabilita in 3,00 m tranne il caso di preesistenze all'interno del lotto di pertinenza, nel qual caso è ammesso il mantenimento del filo edilizio.

PARTICOLARI INTERVENTI AMMESSI

E' ammessa la realizzazione di "casotti agricoli" ad uso ricovero attrezzi agricoli da parte di soggetti che pur non esercitando l'attività agricola a titolo principale siano dediti alla coltivazione dei fondi.

Tali fabbricati non devono essere abitabili e permanenti, non possono essere abitati in maniera ne' permanente ne' occasionale, devono avere una superficie massima di 25 m², una altezza massima di mt. 3.00 e devono essere realizzati su un fondo che dovrà avere una superficie minima di 2000 m².

Tali fabbricati dovranno essere realizzati con murature in mattoni successivamente intonacati con tetto a due falde e manto di copertura in coppi, la porta di accesso e le finestre dovranno essere realizzate in legno.

Prescrizioni :

Qualsiasi intervento edilizio é subordinato al controllo dei vincoli risultanti dalla Tavola facente parte di questo PRGC e portante il titolo "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, redatta a cura del dott. geologo Luigi FOGLINO e dovrà osservare le disposizioni descritte all'articolo 28 di queste NTA.

E' dovuta la rigorosa osservanza delle prescrizioni descritte nell'art.33 e 34, facente parte delle presenti norme. Per garantire la tutela del tessuto storico le prescrizioni descritte nel succitato articolo, dovranno essere applicate in relazione a qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia esso soggetto a "permesso di costruire" ovvero a "denuncia di inizio attività", compresi gli interventi per i quali non è richiesta alcuna comunicazione od autorizzazione comunale (manutenzione ordinaria).

ART. 26 AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI (F)

Le aree per servizi sono destinate alla realizzazione delle opere previste dal precedente ART: 11 (opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta) realizzate e gestite dalla pubblica Amministrazione, sia direttamente, sia attraverso concessionari.

L'attuazione di queste opere mira alla realizzazione di strutture volte a riordinare l'utilizzo del territorio, a fornire alla popolazione i servizi primari, secondari e indotti.

Questo PRG classifica in questa categoria tutte le strutture che esprimono la suddetta funzione, siano esse di proprietà e gestione pubblica, siano esse di proprietà e gestione privata opportunamente convenzionata con l'Amministrazione pubblica. La realizzazione di tali servizi, nel caso essi non siano già esistenti, bensì previsti da questo PRG, spetta alla pubblica Amministrazione ovvero a strutture private adeguatamente convenzionate con la pubblica Amministrazione.

Nel caso tali servizi siano realizzati direttamente dalla pubblica Amministrazione, l'attuazione di essi sarà regolamentata secondo le modalità previste dall'ART. 47 della L.R. 56/77 ovvero da specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

Al fine di raggiungere gli obiettivi espressi dagli Artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 saranno ammessi anche interventi di concessione temporanea del diritto di superficie su terreni di proprietà pubblica anche a Soggetti privati che, realizzando l'attrezzatura con progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni da definire nella convenzione che verrà stipulata, garantendo, durante questo periodo, il controllo pubblico sul servizio.

Scaduto il termine previsto dalla convenzione, il Comune potrà entrare in piena proprietà dell'edificio realizzato e delle funzioni che vi si svolgono.

Per tutte le aree di tipo F individuate dal PRG, in caso di attivazione del servizio sussiste l'obbligo di reperire gli spazi per parcheggio al servizio sia degli utenti sia del personale addetto, da quantificarsi in base alle caratteristiche e dimensioni dell'impianto. Le attrezzature pubbliche previste da questo articolo possono essere realizzate esclusivamente su aree all'uopo individuate direttamente dal PRG o mediante Deliberazione Consiliare assunta ai sensi dell'Art. 17 - commi 7° e 8° - LR 56/77.

Fanno eccezione gli impianti tecnologici di cui all'Art. 51 - comma 1° lettere a), b), c), d), e), f), g) e o) della LR 56/77, che potranno essere localizzati anche in aree aventi una diversa destinazione. In tal caso l'intervento è assoggettato a preventiva autorizzazione comunale.

Per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, su aree destinate a servizi, non vengono fissati parametri urbanistici ed edilizi.

La definizione dei parametri avviene in sede di progettazione dell'opera, subordinata ad approvazione comunale, fatta eccezione per i casi espressamente previsti dalla Legge.

Per quanto riguarda le aree individuate come "aree di tipo F" all'interno delle tavole di questo PRGC, valgono le prescrizioni qui di seguito indicate

All'interno del perimetro del centro storico :

valgono in ogni caso le prescrizioni previste per le aree di tipo A, secondo la classificazione indicata alla scala 1:2.000 e 1:1.000.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare gli allineamenti esistenti ed avere altezza omogenea a quella dei fabbricati limitrofi, tanto sul prospetto principale quanto su quelli secondari.

Le caratteristiche architettoniche dovranno essere essenziali.

Sono esclusi i seguenti materiali: cemento a vista, blocchetti di cemento a vista, alluminio anodizzato, coperture in lamiera visibili dal piano strada, prefabbricati in cemento visibili dall'esterno. Dovranno quindi essere rispettate le indicazioni fornite all'art. 33 delle presenti N.T.A., tenendo comunque conto delle particolari condizioni strutturali e delle funzioni che le strutture dovranno svolgere.

All'esterno del perimetro del centro storico, entro il perimetro del centro abitato:

Dovranno essere rispettate le indicazioni fornite all'art. 33 delle presenti N.T.A., tenendo comunque conto delle particolari condizioni strutturali e delle funzioni che le strutture dovranno svolgere.

Qualsiasi progetto relativo alle opere previste da questo articolo è subordinato ad approvazione comunale effettuata a sensi di Legge.

Con l'approvazione il Comune, quando l'opera non è di sua competenza e comunque viene realizzata e/o gestita da Ente diverso, potrà subordinarne l'approvazione alla stipula di apposita convenzione atta a disciplinare le modalità di esecuzione dell'intervento edilizio, le sue finalità e le modalità di gestione e/o conduzione del servizio.

Il Comune valuterà in ogni singolo caso gli aspetti funzionali, architettonici e decorativi del costruendo manufatto fermo restando che qualsiasi intervento di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione è comunque soggetto a Permesso di Costruire.

Per mezzo della convenzione potrà essere autorizzata anche la realizzazione di tali opere da parte di privati.

Le aree destinate a servizi pubblici F sono delimitate sulle tavole grafiche di P.R.G.C. con apposita simbologia.

SIGLA	Superficie [m ²]	DESTINAZIONE
SP1	3250	Marciapiede, strade, area verde
SP2	850	Area verde
SP3	3280	Area verde attrezzata
SP4	1225	Area verde attrezzata
SP5	2184	Area verde attrezzata
SP7	815	Marciapiede, strade, area verde
SP8	1813	Attrezzature di interesse comune, parco, gioco, sport, istruzione
SP9	1660	Depuratore comunale
SP10	533	Area verde attrezzata
SP11	395	Marciapiede, strade, area verde
SP12	370	Marciapiede, strade, area verde
SP13	1625	Marciapiede, strade, area verde
SP14	420	Attrezzature di interesse comune, parco, gioco, sport, istruzione
SP15	3620	Attrezzature di interesse comune, parco, gioco, sport, istruzione
SP16	380	Depuratore comunale
SP17	1765	Depuratore comunale
SP18	200	Depuratore comunale
SP19	650	Attrezzature di interesse comune, parco, gioco, sport, istruzione
SP20	1510	Attrezzature di interesse comune, parco, gioco, sport, istruzione
SP21	76	Marciapiede, strade, area verde
P1	645	Parcheggio
P2	2471	Parcheggio
P4	1161	Parcheggio
P5	411	Parcheggio
P6	5790	Parcheggio
V1	16694	Verde, parco
V2	1490	Verde, parco
V3	1227	Verde, parco
V4	521	Verde, parco
V5	2140	Verde, parco
V6	170	Verde, parco
AS1	5600	Sport
AS2	8360	Sport

Alle suddette superfici sono sommate quelle che verranno cedute gratuitamente a seguito dell'edificazione nelle aree di completamento ed espansione e pari a 2900 m² e quelle già preesistenti pari a mq. 21.130 (1°Va rian-

te PRGC):

a) Area a servizi esistenti (dati desunti da 1° variante PRGC)	21.130 mq.
b) Aree a servizi in previsione	
- Spazio pubblico con una superficie di	26.621 mq.
- Verde Pubblico con una superficie di	22.242 mq.
- Parcheggi pubblici con una superficie di	10.478 mq.
- Area Sportiva con una superficie di	13.960 mq.

Totale Servizi in previsione = 73.301 mq.

c) Aree a servizi previsti negli ambiti C2.1 – C2.2– C3
(250+550+2100) = mq. 2900 = 2.900 mq.

Totale aree a servizi previsti in variante (a+b+c) = 76.201 mq.

Nei casi in cui il P.R.G.C. contenga destinazioni specifiche di aree per la realizzazione di servizi pubblici l'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di varianti allo strumento urbanistico medesimo. Nel caso in cui le opere ricadano su aree che nel P.R.G.C. non sono destinate a pubblici servizi, la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del progetto costituisce adozione di variante allo strumento medesimo, non necessita di autorizzazione regionale preventiva e viene approvata con le modalità previste dagli artt. 6 e seguenti della Legge 18 aprile 1962, n° 167, e s.m.i. Le aree per i parcheggi pubblici potranno essere dislocate anche su più livelli entro terra al fine di una maggiore fruizione delle aree per altri tipi di servizi.

In tale caso l'Amministrazione Comunale può disporre, con apposita convenzione, che parte di detti parcheggi siano riservati all'uso privato. Sulle aree a standard urbanistici e fino al momento della realizzazione dei servizi stessi non sono ammesse trasformazioni di alcun tipo, la cui esecuzione comporti maggiori oneri di esproprio e/o di impianto. Al fine della individuazione del costo di esproprio vengono considerati i valori correnti fissati dalle leggi vigenti al momento dell'esproprio.

ART. 27 - AREE E FASCE DESTINATE A VINCOLI PARTICOLARI

I) Area di rispetto cimiteriale

Nell'area di rispetto cimiteriale definita dal P.R.G.C. con apposita simbologia per una profondità di 150 m, ai sensi dell'art. 338 del testo unico delle leggi Sanitarie del 27 luglio 1934 n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni e art. 27 quinto comma L.R. 56/77 e s.m.i., non sono ammesse nuove costruzioni, né l'ampliamento di quelli esistenti.

Sono tuttavia ammessi, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'art. 8 delle presenti norme limitatamente ai punti:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici anche attrezzati e colture arboree industriali.
- Le opere di cui alla lettere a) b) c) d) e) f) g) v) dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.

II) Fasce di rispetto delle pubbliche discariche, degli impianti di depurazione, delle opere di presa dell'acquedotto

In tali aree, definite dal P.R.G.C. con apposita simbologia, è vietata ogni tipo di costruzione salvo gli impianti tecnologici, mobili o fissi, necessari per il funzionamento dell'opera cui si riferiscono gli oggetti del rispetto.

Sono tuttavia ammessi, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'art. 8 delle presenti norme limitatamente ai punti:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Le opere di cui alla lettere a) b) c) d) e) f) g) v) dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Tali fasce di rispetto, ove non individuate dal P.R.G. e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti valori minimi:

- per gli impianti di depurazione: 100 m
- per le opere di presa degli acquedotti 200 m

III) Fasce di rispetto stradale

A protezione dei nastri e incroci stradali, attrezzati e non, all'esterno delle aree urbanizzate e urbanizzande definite dal P.R.G.C. con apposita simbologia, sono previste adeguate fasce di rispetto conformemente alle disposizioni del vigente Nuovo Codice della Strada e suo Regolamento di Attuazione e ai sensi del D.M. 1/04/1968 n. 1404 per garantire la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di eventuali ulteriori allacciamenti, anche se non espressamente indicate nella cartografia allegata. In tali aree è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale, produttivo, artigianale, commerciale o agricolo.

Sono unicamente ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici ed eventuali recinzioni previo rilascio della prescritta autorizzazione da parte degli uffici competenti (Soc. Autostrade, ANAS, Provincia, Comune, ecc.) nel rispetto delle distanze dalle strade previsto dalla legislazione vigente.

Sono ammesse inoltre a titolo precario la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, pensiline di attesa dei mezzi pubblici di trasporto, cabine di alimentazione o trasformazione dell'energia elettrica o di riscaldamento della rete urbana. Detti impianti non devono rispettare norme particolari di volume, altezza o dimensioni planovolumetriche bensì devono sottostare alla prescritta autorizzazione degli uffici competenti (Soc. Autostrade, ANAS, Provincia, Comune, VV. FF.).

Per i fabbricati esistenti in dette aree sono comunque ammessi gli interventi di cui alle presenti N.T.A. limitatamente ai punti:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Ricostruzione
- Ampliamento

In particolare gli interventi di ampliamento devono attuarsi dal lato opposto all'oggetto del rispetto.

Nelle fasce di rispetto stradale è inoltre ammessa la costruzione di recinzioni con le seguenti prescrizioni.

All'interno delle aree urbanizzate ed urbanizzande, nei confronti delle strade comunali o private di pubblico passaggio, le recinzioni potranno essere costruite ad una distanza minima inderogabile di mt. 1,50 dal ciglio stradale o al filo edilizio preesistente.

Lungo le strade statali o provinciali, all'interno dei perimetri urbanizzati o urbanizzandi, le recinzioni dovranno essere costruite ad una distanza minima di mt. 1,50 dal ciglio stradale; tali opere sono comunque subordinate al preventivo nullaosta degli enti proprietari delle suddette strade.

Al di fuori delle suddette aree urbanizzate o urbanizzande le recinzioni dovranno essere costruite a una distanza non inferiore a 3 m se realizzate con muro pieno, oppure a confine o a distanza di 1,50 m, previa assenso dell'ente proprietario della strada, qualora le recinzioni vengano realizzate con semplice rete posta su cordolo in calcestruzzo di altezza massima 0,50 m da terra.

L'intervento di ricostruzione, ammesso nelle zone agricole anche per i non aventi titolo, è unicamente riconducibile alla eccezionalità prevista dal 10 comma dell'Art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i., e cioè per la ricostruzione di uguale volume su area agricola adiacente, quand'anche questa risulti inferiore alle norme di edificabilità su dette aree e purché non in contrasto con il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale.

IV) Classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica e aree soggette a vincolo idrogeologico e zone boscate

Il PRG riporta le classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, prevalenti su ogni altra destinazione d'uso del Piano, il limite del vincolo idrogeologico in vigore al momento dell'adozione delle presenti norme e delimita le zone boscate.

Nelle aree di vincolo idrogeologico il rilascio della concessione è subordinato all'autorizzazione di cui all'art. 7 del R.D. n. 3267 del 30/12/1923 concessa dal Presidente della Giunta Regionale o dal Sindaco, nei casi previsti dalla L.R. 45/89.

Nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate:

- a) nelle aree a bosco di alto fusto o di rimboschimento incluse nelle predette zone;
- b) in tutte le aree soggette a dissesto a pericolo di valanghe o di alluvione o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano inadatte a nuovi insediamenti; sul territorio comunale di Alice Bel Colle, ogni nuova costruzione è subordinata alle disposizioni geologiche del P.R.G.C., ed in particolare a quelle della Relazione Geologica, delle Aree Normative di Piano e della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Deve inoltre essere osservato quanto stabilito all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i..

VII) Aree Boscate (art.21.1 PTP)

Definizione

Sono aree boscate le aree che, secondo i dispositivi dell'art. 8 del PTR e dell'art.21.1 del PTP, risultano connotate dalla presenza di boschi con grado di copertura prevalentemente denso (superiore al 50 %), quali fustaie, cedui di latifoglie varie, fustaie di conifere.

Obiettivi

Tutelare e valorizzare l'assetto vegetazionale del territorio

Prescrizioni immediatamente vincolanti

D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 (Codice dei Beni Ambientali)

Prescrizioni

La pianificazione locale ha individuato le principali perimetrazioni delle aree boscate, come richiesto dal PTP; rimane comunque a cura del proprietario, e/o dell'avente titolo, dimostrare l'inesistenza dell'area boscata, da comprovare con opportuna documentazione da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia Comunale e della Commissione Agricoltura; l'amministrazione può modificarle solo previa adeguata documentazione comprovante il reale utilizzo del suolo, verificando inoltre l'esistenza delle condizioni per l'applicabilità dell'art. 30 - 5° comma della L.R. 56/77.

Per le aree a bosco è ammessa la loro eventuale trasformazione, a condizione che venga rispettata la normativa nazionale e regionale vigente.

VIII) Aree Culturali di forte dominanza paesistica (art.21.2 PTP)

Definizioni

Sono aree che comprendono gli ambiti collinari significativamente interessati da tipologie di coltivazione agricola ad alta valenza paesistico-ambientale, dall'insieme di vigneti specializzati e da frutteti caratterizzanti il paesaggio per le tipologie di impianto e le strutture di servizio e di arredo.

Obiettivi

Tutelare le colture di forte dominanza paesistica come fattore di identificazione e di caratterizzazione del paesaggio.

Prescrizioni immediatamente vincolanti

Art. 21.2 del PTP, art.11 del PTR, art. 25 delle presenti NTA

Prescrizioni

“Le aree individuate dal presente PRGC “al di fuori delle aree di territorio urbanizzato”, aventi coltura specializzata D.O.C. e D.O.C.G., (riportate nelle tavole n. 4-8-9-10-11), sono da mantenere all'attività agricola, secondo le prescrizioni dell'art.25 della L.R. 56/77 e dell'art.25 delle presenti N.T.A., in attuazione all'art.11 del PTR e all'art. 21.2 del PTP;

La nuova edificazione, per i soggetti aventi titolo, dovrà avvenire al di fuori delle porzioni di territorio oggetto di effettiva coltura specializzata a vigneto (DOC e DOCG) , oppure l'avente titolo dovrà dimostrare, con opportuna documentazione da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia Comunale e della Commissione Agricoltura:

a) che sulla porzione di territorio oggetto di edificazione\trasformazione, non è presente vigneto (D.O.C. e D.O.C.G.);

b) di essere in possesso di autorizzazione rilasciata dall'ente competente, all'estirpo del vigneto (D.O.C. e D.O.C.G.) e che lo stesso sia effettivamente avvenuto;

Rimane comunque a cura del proprietario, e/o dell'avente titolo, dimostrare l'inesistenza dell'area destinata a coltura specializzata (intendendosi per colture specializzate i vigneti a DOC e DOCG).

Per le aree a coltura specializzata, è ammessa la loro eventuale trasformazione, in conformità alle leggi di settore vigenti, con le condizioni ed i limiti dei mutamenti culturali consentiti.

Le costruzioni consentite all'interno delle aree a forte dominanza paesistica devono rispettare caratteri costruttivi tradizionali e parametri di qualità tali da non alterare le immagini storicamente consolidate del paesaggio collinare.

IX) Zone di eccellenza (core zones) e Zone tampone (buffer zones)

Progetto di candidatura UNESCO “Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero, e Monferrato”, D.G.R. 87-13582 del 16 marzo 2010, CORE ZONES 5 : Moscato;

Definizioni

Sono aree che interessano l'intero territorio comunale la cui perimetrazione è estratta dalla planimetria recante *“Perimetrazioni delle zone di eccellenza (core zone) e delle zone tampone (buffer zone) dei Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero, e Monferrato”* redatto sulla base dei pareri espressi dal Mibac il 5 marzo 2010, che costituisce la decisione condivisa da MiBAC, Regione Piemonte, Province di Alessandria, Asti e Cuneo, necessaria al completamento del Dossier di candidatura da presentare all'Unesco.

Per il Comune di Alice Bel Colle, vengono individuate due perimetrazioni:

- Zone di Eccellenza Core zones 5 : Moscato.

- Zone tampone Buffer Zones.

Le tavole del P.R.G.C. (n. 4, 7, 8 e 15) individuano con apposita simbologia, la perimetrazione della Zona di Eccellenza (Core Zone 5: Moscato), mentre la zona tampone (Buffer Zones), seppur non materialmente individuata e perimetrata nelle tavole progettuali, interessa interamente la rimanente parte del territorio.

Riferimenti Normativi

D.G.R. 87-13582 del 16 marzo 2010 e allegati 1, 2 e 3

Prescrizioni

"all'interno dell'area di eccellenza core zones 5: moscato, gli interventi edilizi ed infrastrutturali, che eccedono il restauro conservativo, devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, 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 DPCM 12-12-2005";

X) Fasce di rispetto delle strade di crinale, di costa e di fondo valle ai sensi della D.G.R. 87-13582 del 16 marzo 2010, CORE ZONES 5 : Moscato;

Definizioni

Sono fasce di rispetto per una profondità variabile, individuate sulle tavole di PRGC nelle aree agricole, a tutela delle strade di costa, di crinale e di fondo valle dalle quali si può avere una panoramica sui profili collinari che sono considerati elementi di elevato interesse paesaggistico caratterizzanti l'area di candidatura Unesco. Al fine di garantire la visibilità, e la panoramica sui profili collinari. In tali aree e nelle more dello studio paesaggistico, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale, produttivo, artigianale, commerciale o agricolo.

Sono unicamente ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, ed eventuali recinzioni previo rilascio della prescritta autorizzazione da parte degli uffici competenti.

Per i fabbricati esistenti in dette aree sono comunque ammessi gli interventi di cui alle presenti N.T.A. limitatamente ai punti:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Ricostruzione
- Ampliamento

In particolare gli interventi di ampliamento devono attuarsi dal lato opposto all'oggetto del rispetto.

Nelle fasce di rispetto stradale è inoltre ammessa la costruzione di recinzioni, siepi, e/o chiusure a delimitazione dei fondi, con le seguenti prescrizioni.

All'interno delle aree urbanizzate ed urbanizzande, le recinzioni potranno essere costruite ad una distanza minima inderogabile di mt. 1,50 dal ciglio stradale o al filo edilizio preesistente.

Al di fuori delle suddette aree urbanizzate o urbanizzande le recinzioni dovranno essere costruite a una distanza non inferiore a mt. 3,00 m dal ciglio stradale o al filo preesistente.

L'altezza massima non potrà essere superiore a mt. 1,50 e con mt. 0,50 di cordolo in muratura piena e ml. 1,00 di recinzione, siepe o altra chiusura superiore.

Riferimenti Normativi

D.G.R. 87-13582 del 16 marzo 2010 e allegati 1, 2 e 3

Prescrizioni

"all'interno dell'area di eccellenza core zones 5: moscato, e in particolare delle fasce di rispetto succitate, gli interventi edilizi ed infrastrutturali, che eccedono il restauro conservativo, se ammessi, devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, 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 DPCM 12-12-2005";

ART. 28 - SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DELL'ATTITUDINE ALL'UTILIZZO URBANISTICO DEL TERRITORIO, SUDDIVISIONE IN CLASSI DI IDONEITÀ E PRESCRIZIONI.

La presente "Revisione Generale di PRG" assume la relazione geologica redatta dal Geologo Dott. Luigi FOLGILINO quale parte integrante e sostanziale della revisione stessa. In particolare si richiamano la Tav. n. 6 in scala 1:10000 di detta relazione (Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'attitudine all'utilizzo urbanistico del territorio, suddivisione in classi di idoneità e prescrizioni generali).

Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica

L'elaborato di sintesi dello studio è costituito dalla TAV. 7 dove è stata sviluppata una zonazione in funzione di parametri di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio.

Questo elaborato rappresenta la sintesi delle informazioni geologiche acquisite sul territorio mediante rilievi sul terreno, fotointerpretazione analisi dei dati storici relativi agli eventi alluvionali e alle modificazioni antropiche, conformemente a quanto disposto dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7 LAP del 6 maggio 1996. I limiti della pericolosità geomorfologica e l'idoneità urbanistica potranno essere ridefiniti a livello locale sulla base di specifici studi geologici particolareggiati, con il supporto di indagini geognostiche, verifiche e monitoraggi delle condizioni di stabilità e/o studi idrologici-idraulici.

Eventuali ridefinizioni di questi elementi devono avvenire unicamente tramite varianti urbanistiche generali, oppure tramite apposizione di vincoli di inedificabilità a mezzo di ordinanza sindacale in caso di sviluppo di nuovi dissesti. In funzione delle caratteristiche fisico-geologiche e dei parametri indicati dalla normativa vigente il territorio è stato suddiviso in 4 classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica e precisamente:

CLASSE I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988.

CLASSE II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici, derivanti da indagini geognostiche, studi geologici e geotecnici, da eseguire nelle aree di intervento, in fase di progetto esecutivo, in ottemperanza al D.M. 11/03/88.

CLASSE III (INDIFFERENZIATA)

Porzioni di territorio non edificate o con presenza di edifici isolati, per le quali gli elementi di pericolosità geologica possono consentire a seguito di studi geomorfologici, idrologico idraulici l'identificazione di situazioni locali meno pericolose da normare specificatamente in relazione a significative esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche.

Sino a ulteriori indagini di dettaglio, da sviluppare nell'Ambito di varianti future dello strumento urbanistico, in classe III indifferenziata valgono tutte le limitazioni previste per la classe IIIa

CLASSE III A

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

CLASSE III B)

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

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'Art. 31 della L.R. 56/77.

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Per una corretta interpretazione della zonazione è opportuno riprendere le definizioni di rischio geologico e di pericolosità (C.P.G.R. n. 7/LAP/96):

1.1 Concetto di rischio geologico (da GOVI M. in Banca dati Geologica pp. 17-18).

"Secondo la più recente letteratura internazionale (Tung & Mays 1981, U.S. Geol. Survey 1982, Projezt Duti 1983, Cancelli 1983, Haymes 1984, Varnes 1984, Hartlen & Viberg 1988, Einstein 1988), il rischio geologico è definito dalla probabilità che un determinato evento naturale si verifichi, incidendo sull'ambiente fisico in modo tale da recare danno all'uomo ed alle sue attività.

La valutazione in termini probabilistici dell'instabilità potenziale, indipendentemente dalla presenza antropica, definisce invece il grado di pericolosità di una certa area in funzione della tipologia, della quantità e della frequenza dei processi che vi si possono innescare.

La pericolosità, dunque, si traduce in rischio non appena gli effetti dei fenomeni naturali implicano un costo socio - economico da valutarsi in relazione all'indice di valore attribuibile a ciascuna unità territoriale. Tale misura di valore socio - economico integra i parametri indicatori dei processi naturali nella determinazione dei diversi livelli di rischio."

In sintesi il rischio deriva dalla seguente equazione:

$$R = H \times (V \times E)$$

intendendo per:

H (PERICOLOSITA') la possibilità probabilistica che in una zona possa verificarsi un certo evento dannoso di una data intensità all'interno di un determinato intervallo di tempo, in considerazioni di caratteristiche fisiche predisponenti.

Il grado di pericolosità è, conseguentemente determinabile in funzione della natura e dell'intensità che può raggiungere un possibile evento.

V (VULNERABILITA') l'attitudine di un determinato insieme antropico o naturale (popolazione, contesto urbano, attività economiche, ambiente naturale) a sopportare gli effetti di un evento calamitoso in relazione alla sua intensità.

E (VALORE ESPOSTO) riguarda l'elemento che deve sopportare l'evento ad es. numero di presenze umane, valore socio-economico connesso all'attività antropica (aree residenziali, impianti produttivi, servizi, ecc.) o legato alla presenza di risorse naturali (sistemi acquiferi, suoli, coperture vegetali, coperture agricole, ecc.) utilizzate o utilizzabili dall'uomo che risultano esposte ad un determinato evento calamitoso.

La pericolosità (H) diventa pertanto un elemento caratterizzante del territorio, che l'uomo deve conoscere e in rapporto alla quale deve confrontarsi in modo sinergetico.

A condizioni di pericolosità intrinseche di natura geomorfologica, che prescindono da valutazioni di tipo probabilistico (recepiti dalla L.R. 56/77 art. 13 e 30), si aggiunge una pericolosità geomorfologica indotta dall'uomo sul territorio.

L'uomo, la cui presenza costituisce un evento recente in relazione alla configurazione fisico-geologica del territorio, ha inciso in modo determinante su tutti i sistemi geomorfologici tanto che è diventato uno dei principali agenti geomorfici in grado di modificare il rilievo e l'idrografia, in modo spesso più incisivo, diffuso e rapido di quanto lo siano i fenomeni naturali.

Queste considerazioni contenute nella più recente letteratura internazionale (F.A.O., U.S. Geological Survey, U.N.E.S.C.O., J. Tricart e A. Cailleux) trovano riscontro anche nel territorio in esame.

Prescrizioni operative per gli interventi previsti dal P.R.G. nelle varie parti del territorio in rapporto alle classi d'idoneità d'uso e alle condizioni di dissesto.

Per l'applicazione delle prescrizioni in oggetto, viene fatto riferimento agli elaborati di indagine geomorfologica con particolare riferimento agli elaborati: Tav. 2 "Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico" e Tav. 7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica".

Le presenti norme vengono suddivise in:

- Norme per gli interventi nell'ambito delle varie classi di pericolosità geomorfologica
- Limitazioni d'uso derivanti dalle condizioni di dissesto
- Norme per la tutela idrogeologica
- Individuazione tipologica degli interventi di minimizzazione della pericolosità delle classi IIIb individuate in Tav. 7

Norme per gli interventi nell'ambito delle varie classi di pericolosità geomorfologica

- GENERALITÀ.

Gli interventi edilizi ricadenti nelle varie classi di pericolosità sono soggetti alle seguenti norme di carattere geologico che, integrando quelle urbanistiche di piano, sono finalizzate a definire i vari livelli di indagine esecutiva ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP e D.M. 11.03.88 e gli interventi di riassetto idrogeologico occorrenti per la minimizzazione di pericolosità e la successiva fruizione urbanistica del territorio.

- INTERVENTI EDILIZI RICADENTI IN CLASSE I

La Classe I non pone prescrizioni di carattere geologico; sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalle norme urbanistiche, nel rispetto del D.M. 11.03.88.

- INTERVENTI EDILIZI RICADENTI IN CLASSE II

La realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'effettuazione di accurate indagini in ottemperanza al D.M. 11.03.88.

Tali indagini dovranno caratterizzare adeguatamente l'area di intervento in rapporto alle opere in progetto.

La relazione geologico-geotecnica a corredo delle indagini e la relazione idrologico-idraulica, ove richiesta, dovranno illustrare le metodologie adottate, i risultati ottenuti e la loro affidabilità, indicare eventuali interventi di sistemazione idrogeologica locale, tipologie e caratteristiche fondazionali, verificare la compatibilità dei cedimenti, definire le condizioni di stabilità a breve ed a lungo termine, ed indicare eventuali prescrizioni (monitoraggi, manutenzioni), o limitazioni cui dovrà sottostare il progetto.

La realizzazione degli interventi edilizi ricadenti in settori dove la pericolosità deriva dall'acclività e /o da scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, le indagini ai sensi del D.M. 11.03.88 dovranno essere mirate alla caratterizzazione di dettaglio del terreno di fondazione (natura delle coperture e del substrato e loro parametri geotecnici – geomeccanici) in rapporto alle condizioni di stabilità nelle varie fasi di intervento (scavo, costruzione, sistemazione finale).

La verifica delle condizioni di stabilità deve essere estesa sia alle coperture che al substrato roccioso laddove le condizioni geostutturali lo richiedano (versanti a franapoggio, intensa fratturazione, scadenti caratteristiche geomeccaniche, ecc.).

Per gli interventi di scavo e nuova costruzione ricadenti in ambiti prossimali a porzioni già edificate o parzialmente edificate, dovranno essere verificate altresì i possibili effetti derivanti dalla realizzazione delle nuove opere in rapporto al contesto edilizio esistente. Laddove le indagini evidenzino possibili interferenze negative con l'esistente, ovvero le nuove opere in progetto (scavi) possano generare condizioni di instabilità di versante occorrerà predisporre relative opere di sostegno e/o svolgere attività di consolidamento a difesa dell'esistente prima di realizzare le nuove opere.

La realizzazione degli interventi edilizi ricadenti in aree dove la pericolosità deriva da scarso drenaggio e/o scadenti caratteristiche geotecniche o falda acquifera sub-affiorante, dovrà essere subordinata a indagini ai sensi del D.M. 11.03.88 mirate alla caratterizzazione di dettaglio del terreno di fondazione, natura delle coperture e del substrato e loro parametri geotecnici – geomeccanici, in rapporto alle condizioni di falda idrica (piezometria, soggiacenza) nelle varie fasi di intervento (scavo, costruzione, sistemazione finale).

Nella valutazione della capacità portante del terreno di fondazione e relativi cedimenti occorrerà tenere presente il livello di falda idrica e le sue possibili escursioni.

Qualora gli scavi dovessero interferire con il livello di falda occorrerà predisporre adeguate opere di drenaggio per assicurare una corretta esecuzione dei lavori.

Non sono ammessi piani interrati sottofalda; la realizzazione di vani tecnici in parziale sottofalda (con piano inferiore nell'ambito della fascia di escursione della falda) può essere ammessa solo subordinatamente alla realizzazione di interventi strutturali di protezione attiva e passiva (impermeabilizzazioni, pozzetti di drenaggio con annesso impianto di smaltimento acque).

INTERVENTI EDILIZI RICADENTI IN CLASSE III

La Classe III comprende settori prevalentemente ineditati o con presenza di isolati edifici (non differenziati cartograficamente) dove per le condizioni di elevata pericolosità geomorfologica, ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP, sono necessari ulteriori studi di dettaglio mirati (con il supporto di indagini geognostiche, geotecniche, monitoraggi, ecc.) per individuare situazioni locali a minore pericolosità potenzialmente riconducibili alla Classe II.

In assenza di ridefinizione a scala di maggiore dettaglio (1:5.000 – 1:2.000) che può essere rinviata a future revisioni del piano o varianti strutturali, a livello normativo per la Classe III valgono le considerazioni di cui alla Classe IIIa.

INTERVENTI EDILIZI RICADENTI IN CLASSE IIIa

Non sono ammesse nuove edificazioni residenziali e/o produttive; per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli ricadenti in aree di dissesto attivo o quiescente (art.9 N.d.A. P.A.I.), sono ammessi ampliamenti funzionali e ristrutturazione (a,b,c,d, Art. 13 L.R. 56/77 s.m.i.)

Tali interventi sono condizionati all'esecuzione di studi di *compatibilità geomorfologica* comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, validati dall'Amministrazione Comunale.

In assenza di interventi di minimizzazione della pericolosità non sono, altresì, consentiti cambi di destinazione d'uso che implicino un aumento del carico antropico (nuove unità abitative). Nel caso di modesti interventi è ammesso il cambio di destinazione d'uso solo a seguito di indagini puntuali che individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare per la riduzione del rischio.

In riferimento alle attività agricole, ad esclusione delle aree ricadenti in ambiti esondabili o in fascia di rispetto di corsi d'acqua, e di quelle ricadenti in ambiti di dissesti attivi I.s. o di processi distruttivi torrentizi o di conoide, o interessati da dissesto incipiente, è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale.

Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili con minore pericolosità nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche, geognostiche dirette di dettaglio in ottemperanza al D.M. 11.03.88.

La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione e alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

La concessione o autorizzazione edilizia potrà essere rilasciata solo a seguito dell'avvenuta realizzazione e collaudo delle suddette opere di minimizzazione della pericolosità.

Per le abitazioni isolate, ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, è consentita la manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione. In questi casi le ristrutturazioni e gli ampliamenti verranno condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

La realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali, non altrimenti localizzabili, e la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, non altrimenti localizzabili, saranno consentiti previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già indicato all'art.31 della L.R. 56/77.

INTERVENTI EDILIZI RICADENTI IN CLASSE IIIB

La Classe III b identifica porzioni di territorio edificate ed aree intercluse interessate da condizioni di elevata pericolosità, dove gli interventi di sistemazione dell'edificato esistente devono essere affrontati mediante opere di riassetto territoriale.

In assenza di tali interventi sono ammesse solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico; non sono ammesse nuove edificazioni residenziali e/o produttive; per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, è ammessa la realizzazione di ampliamenti funzionali e ristrutturazione.

Tali interventi sono condizionati all'esecuzione di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

I cambi di destinazione d'uso che implicino un aumento di carico antropico (nuove unità abitative), sono ammessi solo a seguito della realizzazione di opere e/o accorgimenti tecnici e interventi manutentivi tali da consentire la minimizzazione della pericolosità, sulla scorta di adeguate indagini.

Il cambio di destinazione d'uso viene accordato a seguito della realizzazione e verifica di tali opere.

La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione e alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

La concessione o autorizzazione edilizia potrà essere rilasciata solo a seguito dell'avvenuta realizzazione e collaudo delle suddette opere.

In assenza o parziale realizzazione delle opere infrastrutturali di mitigazione della pericolosità, ad esclusione delle aree ricadenti in perimetrazioni di dissesto a pericolosità molto elevata (Fa, Ee), sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, intendendo per aumento del carico antropico la realizzazione di nuove unità abitative (a, b, c, d, L.R. 56/77 s.m.i.).

Sono pertanto ammessi gli adeguamenti che consentano un più razionale utilizzo degli edifici esistenti, gli adeguamenti igienico funzionali.

L'attuazione delle previsioni urbanistiche riguardanti nuove opere o nuove costruzioni potrà essere avviata solo a seguito del completamento degli interventi necessari alla minimizzazione della pericolosità dell'area.

Nel caso in cui gli studi di compatibilità geomorfologica e le indagini ai sensi del D.M. 11.03.88 individuino unicamente la necessità di interventi manutentivi, per quanto riguarda la realizzazione di opere esterne al lotto da edificare e, altresì, risultino determinanti ai fini della stabilità e minimizzazione della pericolosità interventi strettamente connessi alla nuova costruzione (fondazioni profonde, corpi di sostegno la cui realizzazione sia legata alla formazione degli scavi di imposta degli edifici, ecc.), la concessione o autorizzazione edilizia potrà essere contestuale a quella delle opere infrastrutturali.

In ogni caso l'agibilità / abitabilità sarà condizionata alla totale realizzazione e collaudo delle opere di mitigazione della pericolosità ed alla stipula di atto di impegno al mantenimento della funzionalità delle opere di sistemazione idrogeologica (fossi di scolo, drenaggi, sistemazioni di ingegneria naturalistica, ecc.).

Nel caso di dissesti a carattere locale interessanti porzioni di fabbricati e, laddove gli studi di compatibilità geomorfologica e le indagini ai sensi del D.M. 11.03.88 individuino la necessità di demolizione e ricostruzione con la realizzazione di fondazioni indirette e/o adeguate opere di sostegno (muro su pali e tiranti) ove non praticabile la rilocalizzazione è possibile la demolizione e la ricostruzione in loco.

Nelle aree esondabili le verifiche idrauliche dovranno essere estese ad ambiti circostanti sufficientemente ampi per valutare anche gli effetti derivanti dalla realizzazione delle nuove opere sull'edificato esistente, in ogni caso

l'agibilità / abitabilità sarà condizionata alla totale realizzazione e collaudo delle opere di mitigazione della pericolosità ed alla stipula di atto di impegno al mantenimento dell'ufficiosità delle opere di sistemazione idrogeologica (fossi di scolo, drenaggi, sistemazioni di ingegneria naturalistica, ecc.).

Le opere per la mitigazione del rischio (progettazione, realizzazione e collaudo) potranno essere gestite direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati.

All'Amministrazione Comunale spetterà responsabilmente verificare che le stesse abbiano raggiunto gli obiettivi previsti di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.

Limitazioni d'uso derivanti dalle attuali condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico

Le aree interessate da fenomeni di dissesto sono classificate come segue, conformemente all'art.9 N.d.A. P.A.I.:

frane:

Fa, aree interessate da frane attive - (pericolosità molto elevata),

Fq, aree interessate da frane quiescenti - (pericolosità elevata),

Fs, aree interessate da frane stabilizzate - (pericolosità media o moderata),

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

Ee, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata,

Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata,

Em, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata,

FRANE – INTERVENTI AMMESSI

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

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

Nelle **aree Fq**, oltre agli interventi di cui al precedente comma 2, sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) al-

la data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Nelle **aree Fs** compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

ESONDAZIONI E DISSESTI MORFOLOGICI DI CARATTERE TORRENTIZIO LUNGO LE ASTE DEI CORSI D'ACQUA – INTERVENTI AMMESSI

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

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

Nelle **aree Eb**, oltre agli interventi di cui al precedente comma 5, sono consentiti:

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

Nelle **aree Em** compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

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

In ogni caso, all'interno dei settori perimetrati in dissesto (**EeA – EbA – EmA**) e nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua con dissesti lineari (**EeL – EbL – EmL**), le quote esistenti devono essere mantenute. Non saranno quindi ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di verifica di compatibilità idraulica (Allegato 1 alla Direttiva Infrastrutture P.A.I.) che escluda interferenze con i settori limitrofi e con l'assetto del corso d'acqua.

Norma per la tutela idrogeologica

FASCE DI RISPETTO DEI RII

Nelle aree poste lungo l'intero reticolo idrografico, già perimetrato in classe IIIa in Tav.7, ricadenti in condizioni di elevata pericolosità areale e/o lineare, e comunque per una fascia non inferiore a 10 m. (R.D. 523/1904), è vietato ogni nuovo intervento edilizio.

Lungo il Rio Medrio, a causa dell'inadeguatezza della sezione di deflusso e dell'insufficienza di alcune opere antropiche al fine di un corretto smaltimento della portata di piena, risulta opportuno applicare una fascia di inedificabilità non inferiore a 25 m.

Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità senza aumento di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento di carico antropico.

LIMITI ALLE PORTATE SCARICATE DALLE RETI DI DRENAGGIO ARTIFICIALI

Nella realizzazione dei nuovi interventi di urbanizzazione e di infrastrutturazione deve essere limitato lo sviluppo delle aree impermeabili e dovranno essere definite opportune aree atte a favorire l'infiltrazione e l'invaso temporaneo diffuso delle precipitazioni meteoriche.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE IDRAULICA E IDROGEOLOGICA

Gli interventi di manutenzione del territorio fluviale e delle opere devono tutelare le caratteristiche naturali dell'alveo, salvaguardare e ricostituire la varietà e la molteplicità delle biocenosi riparie autoctone e la qualità ambientale e paesaggistica del territorio, tenendo conto anche delle risultanze della Carta della natura di cui all'art. 3, comma 3, della L. 16 dicembre 1991, n. 394: "Legge quadro sulle aree protette". Gli interventi devono essere effettuati in maniera tale da non compromettere le funzioni biologiche del corso d'acqua e degli ecosistemi ripariali, fatto salvo il rispetto delle esigenze di officiosità idraulica.

Gli interventi di manutenzione idraulica che comportano l'asportazione di materiale litoide dagli alvei devono essere conformi alla "Direttiva in materia di attività estrattive nelle aree fluviali del bacino del fiume Po" approvata con D.P.C.M. 24 luglio 1998.

AMBITI SOGGETTI A RISTAGNO DI ACQUE METEORICHE

Negli ambiti soggetti a ristagno di acque meteoriche non sarà permesso, in assenza di interventi compensativi, modificare le altimetrie locali, ridurre le aree di invaso, incrementare i tempi di corrivazione, incrementare il coefficiente di deflusso.

OPERE DI ATTRAVERSAMENTO

Le nuove opere di attraversamento stradale o ferroviario, o comunque le infrastrutture a rete interessanti il reticolo idrografico non oggetto di delimitazione delle fasce fluviali nel P.S.F.F. e nel P.A.I., devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.

La copertura dei corsi d'acqua principali e del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.

Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifiche delle portate.

Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.

Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

COMPATIBILITÀ DELLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE

Le attività estrattive al di fuori del demanio sono individuate nell'ambito dei piani di settore o di equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali i quali devono garantire la compatibilità delle stesse con le finalità del P.A.I.

Nelle more di approvazione dei Piani di settore o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, i progetti delle attività di cava devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulico-geologica-ambientale.

Norme per l'Area proposta RME

L'area a rischio idrogeologico molto elevato è stata individuata sulla base della valutazione dei fenomeni di dissesto idrogeologico, della relativa pericolosità e del danno temibile. Essa tiene conto sia delle condizioni di rischio attuale sia delle condizioni di rischio potenziale anche conseguente alla realizzazione delle previsioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

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

All'interno dell'area, sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume, salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge;
- le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali;
- gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;
- gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico e idraulico presente e per il monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

ab. 1 TIPOLOGIE DI INTERVENTO NELLE VARIE CLASSI DI PERICOLOSITA'

	Aree esterne alle perimetrazioni di dissesto	Aree ricadenti all'interno di perimetrazioni di dissesto a pericolosità medio-moderata (Fs – Em)	Aree ricadenti all'interno di perimetrazioni di dissesto a pericolosità elevata (Fq – Eb)	Aree ricadenti all'interno di perimetrazioni di dissesto a pericolosità molto elevata (Fa – Ee)
I	a-b-c-d-e-f-g D.M. 11.03.88 (*)	----		
II	a-b-c-d-e-f-g prescrizioni geologiche			
IIIa-III non Differenziata (edifici isolati)	a-b-c-d Ammessi anche modesti ampliamenti e completamenti (suffragati da idonei studi geologici di fattibilità), nonché limitati incrementi del carico antropico, <u>solo se strettamente legati alla attività agricola e se in assenza di alternative praticabili</u> ; non è in ogni caso ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.		a-b-c- Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici o pertinenze, ancorché rurali; non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.	a
IIIb Senza opere di riassetto territoriale	a-b-c-d Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici o pertinenze, ancorché rurali; non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.		a-b-c	a

IIIb Con opere di riassetto territoriale (e avvenuta minimizzazione del rischio)	a-b-c-d-e-f (vedi tabelle specifiche paragrafo 13.5) Con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto	a-b-c (vedi tabelle specifiche paragrafo 13.5) Da valutare caso per caso la possibilità di d-e-f- con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto	a-b-c (vedi tabelle specifiche paragrafo 13.5) Non ammessi incrementi di carico antropico e la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; in ogni caso necessaria manutenzione delle opere di riassetto.
IIIc	Provvedimenti L.445 del 9/7/1908		

(*) il richiamo al D.M.L.P. 11.3.88 è da intendersi comunque valido in tutte le casistiche, anche laddove non esplicitato nella precedente tabella.

TIPI DI INTERVENTI EDILIZI (VEDI ANCHE CIRC. P.G.R. DEL PIEMONTE N.5/SG/URB DEL 27/4/1984

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico-funzionale
- c) Restauro e risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia
- e) Ristrutturazione urbanistica
- f) Ampliamenti e completamenti in aree parzialmente edificate
- g) Nuovo impianto in aree inedificate

ab. 1 TIPOLOGIE DI INTERVENTO NELLE VARIE CLASSI DI PERICOLOSITA'

	Aree esterne alle perimetrazioni di dissesto	Aree ricadenti all'interno di perimetrazioni di dissesto a pericolosità medio-moderata (Fs – Em)	Aree ricadenti all'interno di perimetrazioni di dissesto a pericolosità elevata (Fq – Eb)	Aree ricadenti all'interno di perimetrazioni di dissesto a pericolosità molto elevata (Fa – Ee)
I	a-b-c-d-e-f-g D.M. 11.03.88 (*)	----		
II	a-b-c-d-e-f-g prescrizioni geologiche			
IIla-III non Differenziata (edifici isolati)	a-b-c-d Ammessi anche modesti ampliamenti e completamenti (suffragati da idonei studi geologici di fattibilità), nonché limitati incrementi del carico antropico, <u>solo se strettamente legati alla attività agricola e se in assenza di alternative praticabili</u> ; non è in ogni caso ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.		a-b-c- Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici o pertinenze, ancorché rurali; non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.	a
IIlb Senza opere di riassetto territoriale	a-b-c-d Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici o pertinenze, ancorché rurali; non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.		a-b-c	a

IIIb	a-b-c-d-e-f (vedi tabelle specifiche paragrafo 13.5) Con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto	a-b-c (vedi tabelle specifiche paragrafo 13.5) Da valutare caso per caso la possibilità di d-e-f- con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto	a-b-c (vedi tabelle specifiche paragrafo 13.5) Non ammessi incrementi di carico antropico e la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; in ogni caso necessaria manutenzione delle opere di riassetto.
IIIc	Provvedimenti L.445 del 9/7/1908		

(*) il richiamo al D.M.L.P. 11.3.88 è da intendersi comunque valido in tutte le casistiche, anche laddove non esplicitato nella precedente tabella.

TIPI DI INTERVENTI EDILIZI (VEDI ANCHE CIRC. P.G.R. DEL PIEMONTE N.5/SG/URB DEL 27/4/1984

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico-funzionale
- c) Restauro e risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia
- e) Ristrutturazione urbanistica
- f) Ampliamenti e completamenti in aree parzialmente edificate
- g) Nuovo impianto in aree inedificate

Tav. 7

Al fine di fornire indirizzi utili per gli interventi di minimizzazione della pericolosità e riassetto idrogeologico nell'ambito delle aree omogeneamente classificate III b, vengono di seguito fornite nella tabella seguente le linee guida relative alle indagini di progetto e alle tipologie di intervento.

N AREE IIIb	IDENTIFICAZIONE AREA IIIb	CARATTERI MORFOLOGICI	INDAGINI DI PROGETTO	TIPOLOGIE DI INTERVENTI DI RIASSETTO PREVEDIBILI	INTERVENTI VIETATI E/O PRESCRIZIONI
1	Concentrico, P.zza Guacchione.	Fascia sommitale della dorsale collinare, interessata da processi di crollo in roccia e colamento delle coperture (ora stabilizzati).		Completamento interventi di stabilizzazione del pendio, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico.	Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia senza aumenti di superficie e volume.
2	Settore centro-occidentale del territorio comunale, aree di fondovalle del rio di Valle Boidi, Loc. Gaviglio.	Aree ricadenti all'interno di fascia di rispetto dei corsi d'acqua e al margine di ambito Eb _L .	Studi geomorfologici idrologici idraulici di dettaglio verifica delle sezioni di deflusso con l'obiettivo di migliorare la funzionalità idraulica	Manutenzione opere idrauliche esistenti, eventuali opere di difesa, sistemazione idraulica delle sponde adeguamento sezione di deflusso pulizia dell'alveo	A seguito della realizzazione degli interventi di sistemazione idraulica ed idrogeologica, all'esterno delle fasce di rispetto, e con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto, sono consentiti ampliamenti e completamenti. Per le zone ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei rii, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; nonché gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli stessi e a migliorare la tutela della pubblica incolumità senza aumenti di superficie e volume, senza cambi di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo.
3	Settore SW del territorio comunale in destra orografica del Rio Medrio, loc. Valle Boidi (proposta RME).	Area mediamente acclive interessata da dissesti per scivolamento traslazionale attivo.	Studi geologici, geomorfologici di dettaglio, indagini e monitoraggi finalizzati ad una puntuale definizione e valutazione dei fenomeni di dissesto, verifica delle condizioni di stabilità del versante.	<i>Interventi volti a mitigare la pericolosità dell'area: opere di consolidamento, di sottofondazione, di sostegno, sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento delle acque di ruscellamento meteorico, di gronda e di scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, azioni di tutela del suolo nei confronti dell'erosione e dei franamenti superficiali.</i>	Sono esclusivamente consentiti: - gli interventi di demolizione senza ricostruzione; - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume; - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al recupero strutturale dell'edificio o alla protezione dello stesso; - la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché non corrano ad incrementare il carico; - gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42/29/10/99 n. 490 e s.m.i., nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti; - gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico presente e per il monitoraggio dei fenomeni.
4-5-6-7-8-9-10-11-12	Settore S del territorio comunale in destra orografica del Rio Medrio.	Area mediamente acclive interessata da dissesti per scivolamento traslazionale	Studi geologici, geomorfologici di dettaglio, indagini e monitoraggi finalizzati ad una	Opere di consolidamento, di sottofondazione, di sostegno, sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento delle acque di ruscellamento meteorico, di	A seguito della realizzazione delle opere di sistemazione e della verifica delle condizioni di stabilità sarà possibile la realizzazione di ampliamenti e completamenti.

		quiescente.	puntuale definizione e valutazione dei fenomeni di dissesto, verifica delle condizioni di stabilità del versante	gronda e di scarico dei fabbricati, drenaggio dei terreni di copertura, azioni di tutela del suolo nei confronti dell'erosione e dei franamenti superficiali	
13-13bis-14	Settore meridionale del territorio comunale in sinistra orografica del Rio Medrio, Loc. Vallerana	Aree pianeggianti situate al margine di ambiti Ee _A .	Studi geomorfologici idrologico idraulici di dettaglio verifica delle sezioni di deflusso con l'obiettivo di migliorare la funzionalità idraulica	Manutenzione opere idrauliche esistenti , eventuali opere di difesa, sistemazione idraulica delle sponde adeguamento sezione di deflusso pulizia dell'alveo	A seguito della realizzazione degli interventi di sistemazione idraulica ed idrogeologica sono consentiti in ambiti Ee _A , e comunque al di fuori delle fasce di rispetto dei rii, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; nonché gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli stessi e a migliorare la tutela della pubblica incolumità senza aumenti di superficie e volume, senza cambi di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo. Con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto, sono inoltre consentiti ristrutturazioni, ampliamenti e completamenti.
15	Settore meridionale del territorio comunale in sinistra orografica del Rio Medrio, Loc. Vallerana	Aree pianeggianti ricadenti in ambiti Ee _A .	Studi geomorfologici idrologico idraulici di dettaglio verifica delle sezioni di deflusso con l'obiettivo di migliorare la funzionalità idraulica	Manutenzione opere idrauliche esistenti , eventuali opere di difesa, sistemazione idraulica delle sponde adeguamento sezione di deflusso pulizia dell'alveo	A seguito della realizzazione degli interventi di sistemazione idraulica ed idrogeologica sono consentiti in ambiti Ee _A esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; nonché gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli stessi e a migliorare la tutela della pubblica incolumità senza aumenti di superficie e volume, senza cambi di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo.

Tutela del territorio collinare

In rapporto all'assetto geomorfologico e alla situazione geologico tecnica del settore collinare è opportuno, per una tutela geostatica idrogeologica e paesaggistica del territorio, adottare cautele e limitazioni.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta agli interventi che comportino l'esecuzione di scavi: la realizzazione degli stessi dovrà essere subordinata ad uno studio di stabilità che definisca il grado di sicurezza e indichi le eventuali modalità di contenimento e di sostegno.

Sulla base delle caratteristiche geologiche e geologico - tecniche dei terreni, tenuto conto dell'aspetto naturalistico e del paesaggio, è opportuno contenere i punti di scavo o riporto a quanto documentatamente indispensabile per la realizzazione degli interventi ammessi dal P.R.G.I., condizione che dovrà essere attentamente vagliata in sede di rilascio delle singole concessioni edilizie, in ogni caso, l'altezza dei punti in oggetto non dovrà superare i 4 - 5 m.

In particolare, nelle aree interessate da frane recenti e/o antiche, gli interventi dovranno essere finalizzati alla stabilizzazione dei terreni. Sarà favorito il recupero boschivo di aree marginali con specie arboree ed arbustive indigene che, sia sotto il profilo geo - pedologico che climatico, ben si prestano al rapido sviluppo e contribuiscono alla ripresa degli aspetti naturali del paesaggio.

Ai sensi e per i fini di quanto previsto all'art. 91 quater L.R. 56/77 modificata, in particolare per preservare o ricostituire le risorse del suolo coltivabile, l'Amministrazione potrà:

- a) individuare le aree incolte, a bassa o nulla fertilità, o suscettibili di bonifica o miglioramento;
- b) trasferire su dette aree eventuali strati di terreni agricoli esportabili dalle aree soggette ad interventi edificatori, infrastrutturali o di urbanizzazioni primarie.

In considerazione degli aspetti geomorfologici delle zone in dissesto, tenuto conto delle caratteristiche idrogeologiche e litotecniche dei terreni e del relativo substrato, la diminuzione della pericolosità geomorfologica potrà essere attuata attraverso una sistemazione dell'area in dissesto mediante:

- opere di sostegno e contenimento del terreno.
- consolidamento e sottofondazione di eventuali fabbricati presenti.
- sistemazione idrogeologica di versante
- monitoraggio e controllo delle condizioni di stabilità.

La scelta tipologica delle opere di sostegno dovrà essere effettuata in funzione della natura del terreno da contenere e delle caratteristiche del terreno di fondazione, sulla base dei risultati di specifiche indagini geognostiche. Particolare attenzione dovrà essere posta nelle scelte fondazionali, nella realizzazione degli scavi e nella verifica della loro stabilità.

Per quanto attiene il consolidamento di fabbricati presenti all'interno di aree franose (Classe IIIb) potrà essere valutata l'opportunità di rilocalizzare su aree a minore pericolosità (Classe II) oppure, se da analisi costi-benefici risulterà compatibile un completo recupero, potranno essere effettuate le necessarie opere di sottofondazione e consolidamento. La natura dei terreni e le caratteristiche dei substrati rendono opportuno generalmente l'impiego di sottofondazione con micropali e trave di collegamento, per il trasferimento dei carichi di fondazione al substrato.

I micropali potranno essere perforati attraverso le vecchie fondazioni alternativamente dall'esterno e dall'interno con inclinazione di circa 10° e disposizione "a cavalletto"; oppure solo dal lato esterno con la realizzazione di una apposita trave di sottofondazione e tirante.

La disposizione "a cavalletto" con inclinazione di circa 10 gradi dall'interno verso l'esterno e, viceversa, dall'esterno verso l'interno rappresenta la tecnica più razionale di consolidamento sotto il profilo strutturale e, normalmente, comporta la messa in opera di un numero inferiore di micropali rispetto all'attacco dal solo lato esterno; essa richiede, però, l'accessibilità delle perforatrici anche all'interno del fabbricato e impone l'uso di macchine di ridotte dimensioni.

L'esecuzione dei micropali solo dall'esterno, pur essendo più agevole per quanto riguarda l'accessibilità, richiederà un maggiore impegno costruttivo; in particolare, sarà indispensabile la realizzazione a setti di una trave in c.a. di sottofondazione che oltre ad inglobare la base della fondazione esistente e i micropali di appoggio dovrà ancorare anche i micropali di trazione, necessari per il bilanciamento degli sforzi di taglio. I micropali dovranno essere dimensionati in funzione delle caratteristiche geotecniche dei terreni e dei carichi strutturali presenti.

Per quanto attiene le fondazioni di nuovi edifici, tenuto conto delle caratteristiche litotecniche dei terreni, potrà risultare favorevole sotto il profilo tecnico-economico l'impiego di pali trivellati a medio-grande in alternativa ai micropali. Particolare attenzione dovrà essere posta in presenza di falda idrica per assicurare la stabilità del preforo, e la corretta esecuzione del getto.

Per ovviare ai problemi di instabilità dei terreni di copertura lungo il versante dovrà essere attuata una attenta sistemazione idrogeologica comprendente:

- 1) regolarizzazione e rimodellamento del versante con livellamento del terreno e sistemazione dei tratti in contropendenza, inerbimento.

- 2) realizzazione di trincee drenanti lungo il pendio per il controllo e l'allontanamento delle acque di imbibizione a seguito di intense e prolungate precipitazioni meteoriche.
- 3) ripristino e completamento della rete di fossi di scolo per il controllo delle acque di ruscellamento meteorico lungo il versante.
- 4) canalizzazione e allontanamento delle acque di gronda, di scarico di eventuali fabbricati presenti.

Le condizioni di stabilità dei versanti in frana dovranno essere verificate nel tempo attraverso un sistema di monitoraggio costituito da caposaldi topografici e da inclinometri installati in fori di sondaggio.

I controlli dovranno essere estesi per un congruo periodo di osservazione con inizialmente almeno 3 letture/anno, eventualmente riducibili successivamente in relazione ai parametri osservati.

I caposaldi topografici dovranno essere posizionati in modo ben visibile, profondamente infissi e cementati nel terreno, protetti da urti accidentali.

Il tubo inclinometrico, installato in foro di sondaggio, data la sua alta deformabilità, seguirà nel tempo eventuali movimenti del terreno senza opporre resistenza, consentendo, attraverso l'introduzione di apposita sonda, di localizzare e rilevare gli spostamenti.

Documentazione geologico tecnica a corredo di nuovi interventi previsti dal P.R.G.I. nelle varie parti del territorio

Aree interessate da elementi di pericolosità derivanti da problemi di carattere geostatico e/o di versante

Dovranno essere presenti i seguenti elaborati ai sensi del D.M. 11.03.88:

A) Relazione geologica che dovrà riportare:

- 1) Assetto litostratigrafico della zona di intervento, con definizione, origine e natura dei litotipi presenti e del loro stato di alterazione, fratturazione e degradabilità;
- 2) Descrizione dei lineamenti geomorfologici della zona, nonché degli eventuali processi morfologici, dei dissesti in atto o potenziali;
- 3) Analisi delle condizioni idrogeologiche.

Elaborati cartografici:

Carte e sezioni geologiche, ed eventuali elaborati utili a rappresentare le caratteristiche geomorfologiche ed idrogeologiche (es. carta geomorfologica dei dissesti, ecc.).

B) Relazione geotecnica contenente:

- 1) Programma indagini geognostiche - geotecniche.

La tipologia delle indagini e le modalità di esecuzione dovranno essere conformi alle "Raccomandazioni sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geotecniche pubblicate a cura dell'Associazione Geotecnica Italiana (A.G.I.)".

- 2) Risultati delle indagini con giudizio di affidabilità in relazione alle finalità da raggiungere con il progetto.
- 3) Caratterizzazione geotecnica del sottosuolo.
- 4) Calcoli geotecnici relativi alle varie problematiche di progetto quali stabilità del versante e dei fronti di scavo, opere di fondazione, eventuali opere di sostegno, consolidamenti, drenaggi, ecc.
- 5) Eventuali prescrizioni esecutive attinenti la realizzazione delle opere.

Documentazione da allegare:

Planimetria indagini geognostiche - geotecniche.

Tabulati di indagine geotecniche, stratigrafie sondaggi, prove penetrometriche ecc.

Verifiche geostatiche, tabulati calcolo e sezioni.

Le relazioni geologica e geotecnica devono essere reciprocamente coerenti.

Aree interessate da elementi di pericolosità derivanti da prolungato ristagno delle acque meteoriche e allagamenti a bassa energia

Dovranno essere presenti i seguenti elaborati ai sensi del D.M. 11.03.88:

A) Relazione geologica che dovrà riportare:

- 1) Assetto litostratigrafico della zona di intervento, con definizione origine e natura dei litotipi presenti e del loro stato di alterazione, fratturazione e degradabilità.
- 2) Descrizione dei lineamenti geomorfologici della zona, nonché degli eventuali processi morfologici. e problematiche legate al reticolo idrografico.
- 3) Analisi delle condizioni idrogeologiche generali con rilevazione della piezometria e dei principali parametri idrogeologici.

4) Studio idrologico e definizione della quota di imposta dell'intervento in relazione alla situazione topografica locale.

Elaborati cartografici:

Carte e sezioni geologiche, e ulteriori elaborati utili a rappresentare le caratteristiche geomorfologiche ed idrogeologiche (es. carta geomorfologica, carta delle isopiezometriche, carta della soggiacenza, ecc.).

B) Relazione geotecnica contenente:

1) Programma indagini geognostiche - geotecniche.

La tipologia delle indagini e le modalità di esecuzione dovranno essere conformi alle "Raccomandazioni sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geotecniche pubblicate a cura dell'Associazione Geotecnica Italiana (A.G.I.)".

2) Risultati delle indagini con giudizio di affidabilità in relazione alle finalità da raggiungere con il progetto.

3) Caratterizzazione geotecnica del sottosuolo.

4) Calcoli geotecnici relativi alle varie problematiche di progetto quali stabilità degli scavi, opere di fondazione, eventuali opere di sostegno, ecc.

5) Eventuali prescrizioni esecutive attinenti la realizzazione delle opere.

Documentazione da allegare:

Planimetria indagini geognostiche - geotecniche.

Tabulati di indagini geotecniche, stratigrafie sondaggi, prove penetrometriche ecc.

Le relazioni geologica e geotecnica devono essere reciprocamente coerenti.

Schede Monografiche relative alle aree di nuova edificazione

(redatte dallo Studio Geol. Foglino)

2.1) Aree TR – AS1 – C2.2 - Presso il Concentrico

Le aree sono ubicate immediatamente a NW del concentrico di Alice Bel Colle lungo la S.P. 235 (Strada Comunale Pozzo Costa) e fanno parte del versante settentrionale del rilievo collinare sul quale è sito il concentrico.

Le aree in esame, sono ubicate lungo la fascia superiore di una vallecola secondaria a quote comprese tra 350 e 390 m s.l.m.

Dal punto di vista geologico la zona si trova al top della Formazione Gessoso-Solfifera (Messiniano) ed alla base della Formazione dei Conglomerati di Cassano Spinola (Pliocene Inf.-Messiniano)

Si tratta di terreni argillosi con lenti di gesso, peliti, sabbie ed arenarie con subordinata presenza di conglomerati ammantati da una coltre di copertura e di alterazione poco consistente con scadenti caratteristiche geotecniche.

Le aree risultano perimetrate in classe II di pericolosità geomorfologica ai sensi della C.P.G.R. n. 7 LAP.

A seguito del parere della Provincia di Alessandria del 28.01.2005 n.p.g. 11604 relativo alla Delib. G.P. n. 781 del 28.12.2004 afferente l'ampliamento dell'area AS1 ricadente originariamente in classe III (PAI), è stata localmente ridefinita la pericolosità, sulla base di verifiche geomorfologiche di dettaglio.

In tale area dovrà essere posta particolare attenzione per interventi al piede e lungo il corpo del vecchio rilevato, ad W del campo di gioco, che dovrà essere oggetto di adeguate indagini geotecniche al fine di evitare cedimenti del terreno.

Per una corretta progettazione degli interventi relativamente a tutte le aree considerate dovrà essere temperato a quanto previsto dal D.M. 11.06.88, sia per quanto riguarda le indagini che per quanto concerne le verifiche di stabilità e gli aspetti fondazionali avendo cura di immorsare le fondazioni dei nuovi edifici nel substrato compatto con eventuale gradonatura del piano di posa per limitare gli scavi, ed evitare l'appoggio sui terreni di copertura.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel disciplinamento delle acque, avendo cura di canalizzare le acque meteoriche che dovranno essere adeguatamente allontanate ed immesse in fossi di scolo.

P.R.G.C. SECONDA VARIANTE GENERALE

ART. 17 COMMA 4 L.R. 56/77

Stralcio Tav. 13

Concentrico - Alice Bel Colle

Scala 1:2.000

TR

AS1

C2.2

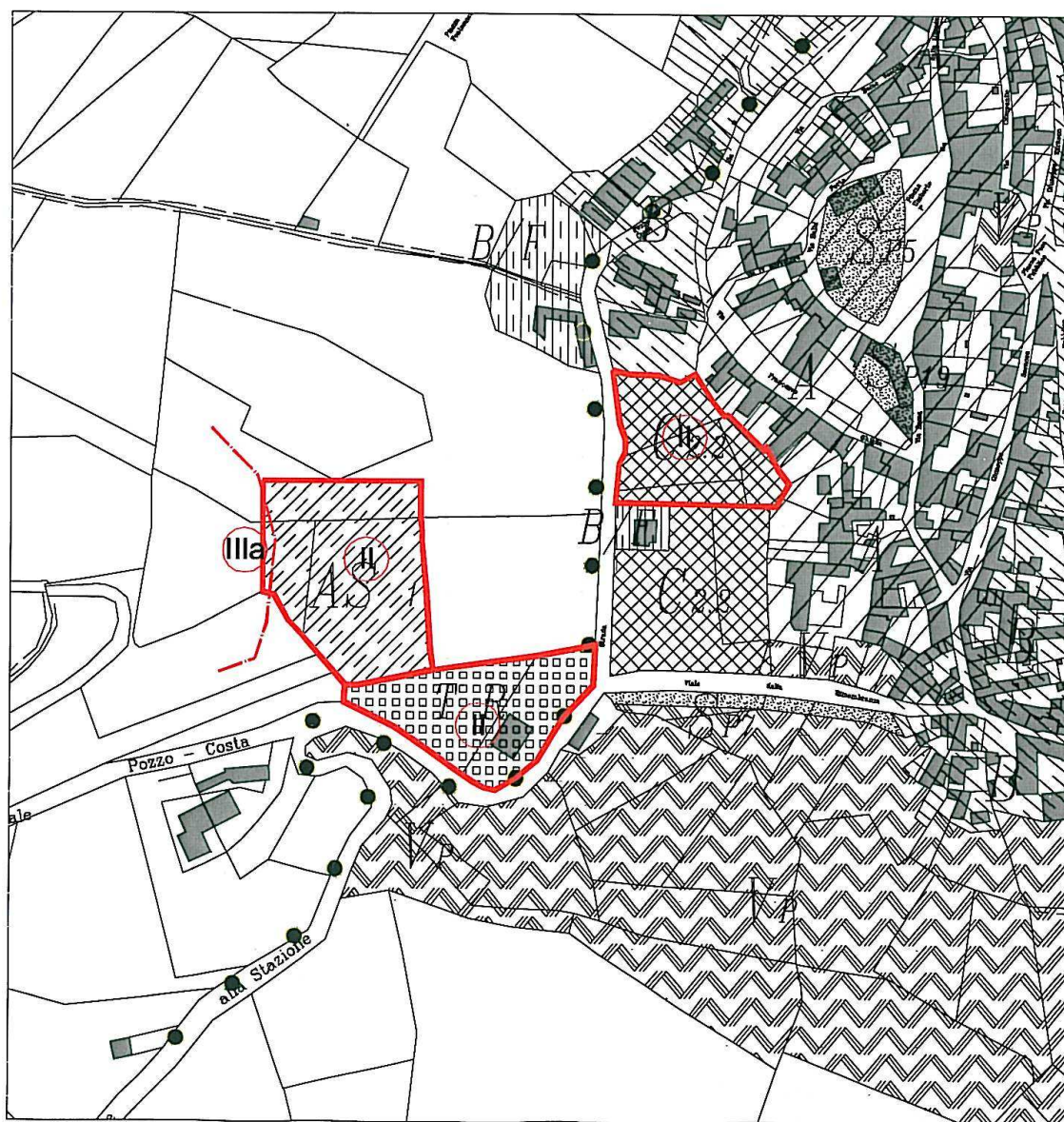
Aree di nuovo impianto

II

IIla

Classi di pericolosità CPGR N°7/LAP/96 riferita all'area

----- Limite classi di pericolosità



2.2) Aree P1 – P2 – SP3 --Lungo la S.P. 235

Le aree in oggetto, destinate a parcheggio (P1, P2) ed a spazio pubblico (SP3), sono ubicate ad est del concentrico di Alice Bel Colle a lato della S.P. 235, all'interno della fascia di rispetto cimiteriale.

La morfologia è caratterizzata dalla dorsale del rilievo monoclinale che unisce Alice bel Colle a Ricaldone e separa la Valle del Rio Campolungo a S da quella del Rio Bicogno a N.

Le aree sono ubicate nella fascia superiore di tale dorsale in una zona moderatamente acclive, a quota pari a ca. 370 m s.l.m., e sono esposte sul versante settentrionale (P2) e su quello meridionale (P1, SP3).

Geologicamente la zona è caratterizzata dalla Formazione dei Conglomerati di Cassano Spinola (Messiniano) costituiti da peliti, sabbie ed arenarie con subordinati conglomerati a matrice prevalentemente arenacea.

Il substrato è ammantato da coperture eluvio-colluviali e di alterazione prevalentemente limoso-argillose, piuttosto plastiche, poco consistenti e con scadenti caratteristiche geotecniche.

Le aree sono perimetrate in classe II di pericolosità ai sensi della C.P.G.R. n. 7 LAP ad esclusione di una piccola porzione di SP3 che ricade in classe III indifferenziata.

Gli interventi dovranno essere limitati alle zone perimetrate in classe II e potranno essere eventualmente estesi alla classe III indifferenziata se a seguito di approfondite indagini non saranno evidenziate particolari problematiche di tipo geomorfologico ed idrogeologico.

In fase esecutiva dovrà essere ottemperato a quanto previsto dal D.M. 11.03.88, sia per quanto riguarda le indagini che per quanto concerne le verifiche di stabilità a breve ed a lungo termine e gli aspetti fondazionali.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel disciplinamento delle acque, avendo cura di canalizzare le acque meteoriche che dovranno essere adeguatamente allontanate ed immesse in fossi di scolo.

P.R.G.C. SECONDA VARIANTE GENERALE

ART. 17 COMMA 4 L.R. 56/77

Stralcio Tav. 13

Concentrico - Alice Bel Colle

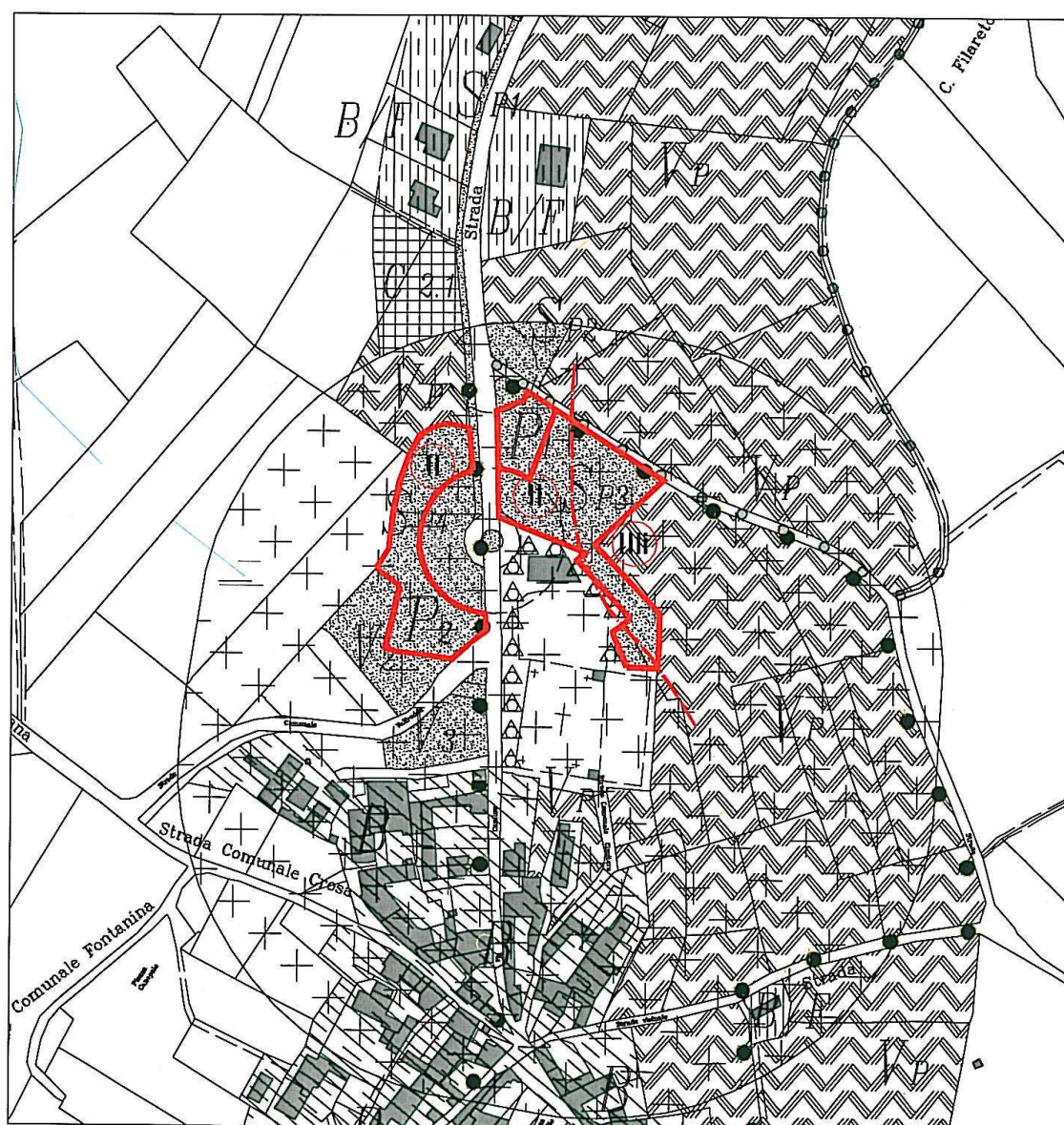
Scala 1:2.000

P1**P2****SP3**

Aree di nuovo impianto



Classi di pericolosità CPGR N°7/LAP/96 riferita all'area

 Limite classi di pericolosità

2.3) Aree P4 – SP8 – Lungo Via Roma

Le aree in oggetto, destinate a parcheggio (P4) ed a spazio pubblico (SP8), sono ubicate a SW del concentrico lungo Via Roma.

La zona è caratterizzata dalla fascia superiore del versante meridionale del rilievo collinare del concentrico, intorno a quota 380 m s.l.m., al margine superiore di una valletta secondaria esposta a SW.

Geologicamente la zona è caratterizzata dalla base della Formazione dei Conglomerati di Cassano Spinola (Messiniano) costituita da peliti, sabbie addensate ed arenarie poco cementate e dal top della Formazione Gessoso Solifera.

Il substrato risulta ammantato da coperture detritiche di alterazione con scadenti caratteristiche geotecniche.

L'area è perimetrata in classe II di pericolosità ai sensi della C.P.G.R. n. 7 LAP/96. In fase di progetto esecutivo sarà opportuna l'esecuzione di indagini geotecniche, come disposto dal D.M. 11.03.88.

Adeguata cura dovrà essere posta nella sistemazione idrogeologica del versante con formazione di fossi di scolo, canalizzazioni ed allontanamento delle acque di gronda al fine di evitare fenomeni di imbibizione delle coperture e quindi erosioni ed azioni di dissesto a carico del versante

P.R.G.C. SECONDA VARIANTE GENERALE

ART. 17 COMMA 4 L.R. 56/77

Stralcio Tav. 13

Concentrico - Alice Bel Colle

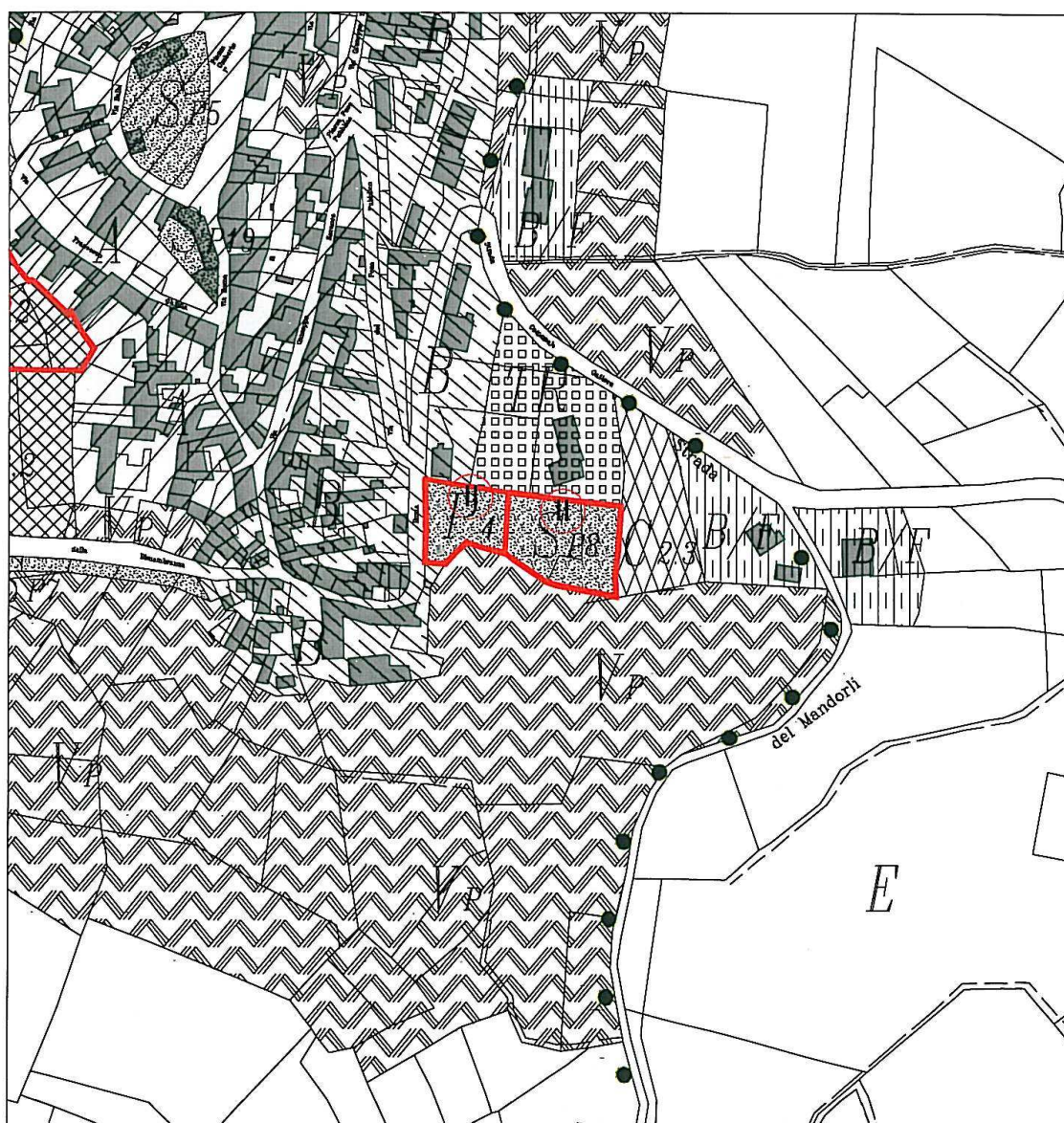
Scala 1:2.000

P4**SP8**

Aree di nuovo impianto



Classe di pericolosità CPGR N°7/LAP/96 riferita all'area



2.4) Aree B/F – C3 - A nord della Stazione Ferroviaria

L'area è ubicata lungo la S.S. n. 456 del Turchino ad una quota compresa tra ca.255 e 265 m s.l.m.

La zona è caratterizzata dal versante sud-occidentale della dorsale collinare che dal concentrico si allunga verso nord-ovest, in particolare, l'area in oggetto è ubicata ai piedi di tale versante in una zona poco acclive che si raccorda al fondovalle del Rio Medrio.

Dal punto di vista geologico la zona si trova sulla fascia di transizione tra la Formazione delle Marne di S. Agata Fossili (Tortoniano) e la Formazione Gessoso-Solfifera (Messiniano) costituite rispettivamente da alternanze di marne argillose grigio azzurre, peliti, e da argille più o meno marnose con siltiti, arenarie e lenti di gesso e calcari.

Il substrato è ammantato da coperture eluvio-colluviali e di alterazione, prevalentemente limoso-argillose costituite da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche.

L'area rientra in classe II di pericolosità ai sensi della C.P.G.R. n. 7 LAP.

In fase esecutiva dovranno essere predisposte le indagini geotecniche di cui al D.M. 11.03.88 sia per quanto riguarda gli aspetti legati alla stabilità a breve e a lungo termine che per quanto concerne la tipologia di fondazione, la capacità portante del terreno ed i relativi cedimenti.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel disciplinamento delle acque, avendo cura di canalizzare le acque meteoriche di gronda e di scarico dei fabbricati che dovranno essere adeguatamente immesse in fossi di scolo.

P.R.G.C. SECONDA VARIANTE GENERALE

ART. 17 COMMA 4 L.R. 56/77

Stralcio Tav. 13

Stazione - Boidini - Alice Bel Colle

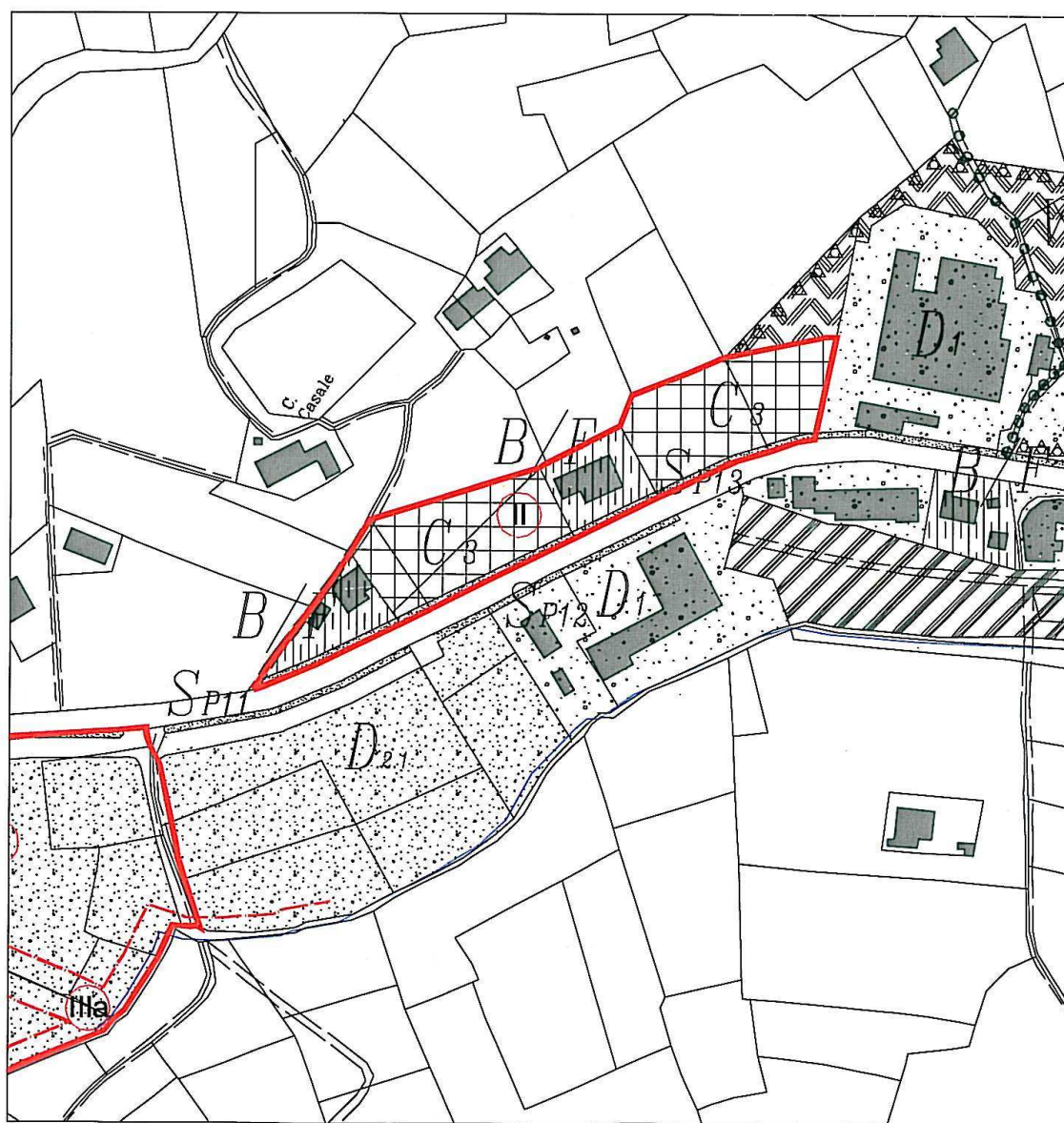
Scala 1:2.000

B/F**C3**

Aree di nuovo impianto

II

Classe di pericolosità CPGR N°7/LAP/96 riferita all'area



2.5) Aree B/F – C3 – A sud della Stazione Ferroviaria

Le aree in oggetto, ubicate a S della Stazione di Alice Bel Colle, sono delimitate dalla Strada Comunale della Stazione a nord e verso sud si allungano su entrambi i lati della S.S. del Turchino.

La morfologia della zona è caratterizzata dalla moderata acclività connessa alla fascia inferiore del versante con quote comprese tra ca. 245 e 260 m s.l.m.

Il substrato costituito dal top della Formazione Marne di S. Agata Fossili e dalla base della Formazione Gessoso-Solfifera è ammantato da alluvioni post-glaciali in prossimità del Rio Medrio e da coperture eluvio-colluviali e di alterazione nelle aree più interne.

Si tratta di terreni limoso-sabbiosi, localmente argillosi con scadenti caratteristiche geotecniche; poco a S di Strada dei Mandorli, immediatamente a monte di un edificio rurale le stesse sono state interessate da una frana di modeste dimensioni di tipo rotazionale attiva con crollo delle vecchie opere di sostegno (porzione perimetrata in classe IIIa).

Le aree rientrano per lo più in classe II di pericolosità ai sensi della C.P.G.R. n. 7 LAP, ad esclusione di piccole porzioni perimetrata in classe IIIa dell'area B/F.

Le scadenti caratteristiche dei terreni di copertura impongono un'attenta indagine geognostica e geotecnica per una corretta definizione dei parametri geomeccanici del terreno, con particolare riferimento agli aspetti fondazionali (tipologia delle fondazioni, capacità portante del terreno cedimenti prevedibili) ed alle condizioni di stabilità a breve e a lungo termine, in ottemperanza a quanto disposto dal D.M. 11.03.88.

Adeguate cura dovrà essere posta nella sistemazione idrogeologica del versante con formazione di fossi di scolo, canalizzazioni ed allontanamento delle acque di gronda al fine di evitare azioni di dissesto.

2.6) Area C3 P5 – A sud della Stazione Ferroviaria

Le aree in oggetto, residenziale di nuovo impianto (C3) e parcheggio (P5), ubicate a S della Stazione di Alice Bel Colle, sono delimitate dalla Strada Vicinale del Mandorli, dalla Strada Comunale della Stazione e dall'abitato.

La morfologia della zona è caratterizzata dalla moderata acclività del versante meridionale sul quale sorge il concentrico di Alice Bel Colle; in particolare le aree di interesse sono ubicate ai piedi di tale versante a quota compresa tra 250 e 270 m s.l.m.

La zona è caratterizzata dalla presenza di coperture eluvio-colluviali e di alterazione, prevalentemente limoso-argillose costituite da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche.

Tali coperture, ammantano il top della Formazione Marne di S. Agata Fossili e la base della Formazione Gessoso-Solfifera (Messiniano).

La prima è costituita da marne argillose grigio-azzurre con interstrati siltoso sabbiosi, la seconda è caratterizzata da depositi di ambiente lagunare, con presenza di lenti di gesso microcristallino, calcari cariati ed argille marnoso-gessifere.

Le aree rientrano in classe II di pericolosità ai sensi della C.P.G.R. n. 7 LAP; la porzione meridionale originariamente perimetrata in classe III indifferenziata, è stata ripermetrata in classe II sulla base delle nuove conoscenze di carattere geognostico presentate nell'osservazione del richiedente. Tale indagine ha permesso una migliore connotazione geo-morfologica dell'area e del suo intorno con suddivisione della originaria fascia III indifferenziata in classe II.

In ottemperanza a quanto disposto dal D.M. 11.06.88 gli interventi in progetto sull'area dovranno essere realizzati sulla base di indagine geotecnica per una corretta definizione dei parametri geomeccanici del terreno, delle condizioni di stabilità a breve ed a lungo termine e delle tipologie di fondazione.

Adeguate cura dovrà essere posta nella sistemazione idrogeologica del versante con formazione di fossi di scolo, canalizzazioni ed allontanamento delle acque di gronda al fine di evitare fenomeni di imbibizione delle coperture e quindi erosioni ed azioni di dissesto a carico del versante.

P.R.G.C. SECONDA VARIANTE GENERALE

ART. 17 COMMA 4 L.R. 56/77

Stralcio Tav. 13

Stazione - Boidini - Alice Bel Colle

Scala 1:2.000

C3

B/F

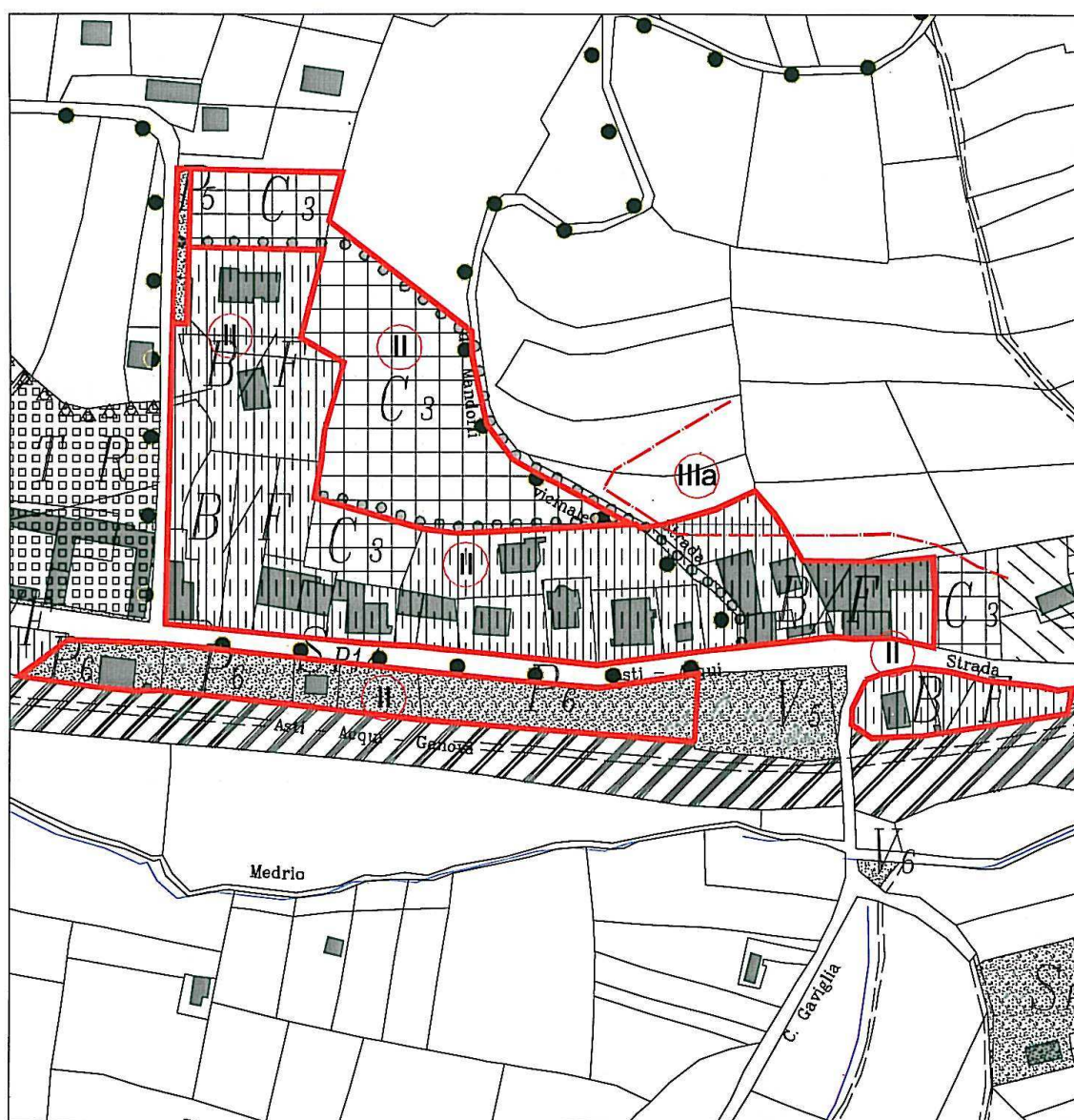
P6

Aree di nuovo impianto

II

IIIa

Classe di pericolosità CPGR N°7/LAP/96 riferita all'area

Limite classi di pericolosità

2.7) Area – D2.1 – Lungo la S.S del Turchino

L'area è ubicata lungo la S.S. N 456 del Turchino in continuazione dell'impianto produttivo esistente a nord della stazione ferroviaria di Alice Bel Colle.

L'area in oggetto è delimitata a nord dall'incrocio tra la strada Provinciale che collega il fondovalle al concentrico e la S.S. del Turchino, ad est dalla Strada Statale ed a ovest dal Rio Medrio.

La zona, caratterizzata da una morfologia sub-pianeggiante, è ubicata lungo un ampio fondovalle ad una quota pari a ca. 260 m s.l.m. ed è attraversata da un piccolo canale che passando in prossimità del incrocio stradale confluisce nel rio.

La geologia è caratterizzata da alluvioni limoso-sabbiose localmente sabbioso-argillose soffici e poco consistenti.

Dal punto di vista geologico la zona si trova sulla fascia di transizione tra la Formazione delle Marne di S. Agata Fossili (Tortoniano) e la Formazione Arenarie di Serravalle costituite rispettivamente da alternanze di marne argillose grigio azzurre, peliti, e da materiali arenacei.

L'area rientra in gran parte in classe II di idoneità all'utilizzazione urbanistica, ad esclusione delle porzioni in prossimità del reticolo idrografico che ricadono in classe IIIa.

Il Rio Medrio dovrà essere interessato da interventi di sistemazione idrogeologica con adeguamento della canalizzazione alle massime piene e dovrà essere rispettata la fascia di rispetto di 25 m del piano regolatore vigente.

Il fosso colatore proveniente da N lungo la S.P. Alice-Ricaldone dovrà essere oggetto di adeguamento idrogeologico al fine di evitare tracimazioni all'interno dell'area; dovrà essere inoltre rispettata la fascia di inedificabilità di 10 m.

Al fine di rendere compatibile la quota dell'area con quella dell'accesso lungo la S.S. N 456 si rende opportuna la messa in opera di un rilevato con drenaggio alla base.

In fase esecutiva dovranno essere predisposte le indagini geotecniche di cui al D.M. 11.03.88 sia per quanto riguarda gli aspetti legati alla stabilità a breve ed a lungo termine che per quanto concerne la tipologia di fondazione, la capacità portante del terreno ed i relativi cedimenti.

Particolare cura dovrà essere posta nel disciplinamento della acque di gronda e di scarico dei fabbricati, evitando la dispersione nel terreno in prossimità delle fondazioni.

P.R.G.C. SECONDA VARIANTE GENERALE

ART. 17 COMMA 4 L.R. 56/77

Stralcio Tav. 13

Stazione - Boidini - Alice Bel Colle

Scala 1:2.000

D 2.1 Area di nuovo impianto**II IIIa** Classe di pericolosità CPGR N°7/LAP/96 riferita all'area

----- Limite classi di pericolosità



2.8) Area P6 – Lungo la Strada Statale N 456 del Turchino

L'area in oggetto, destinata a parcheggio, è ubicata a W del concentrico in Loc. Stazione in sinistra orografica del Rio Medrio ed in fregio alla Strada statale N 456 del Turchino.

L'area in esame fa parte del settore occidentale del Comune di Alice Bel Colle ed è ubicata lungo l'ampio fondovalle del Rio Medrio; la struttura geomorfologica è caratterizzata da una valle principale monoclinale a fondo piatto che si delinea al contatto tra le Marne di S. Agata Fossili e le Arenarie di Serravalle (Serravalliano).

Il substrato è ammantato da alluvioni post-glaciali limoso-sabbiose localmente sabbioso-argillose soffici e poco consistenti.

L'area è perimetrata in classe II di idoneità all'utilizzazione urbanistica.

In fase di progetto esecutivo degli interventi dovrà essere ottemperato a quanto previsto dal D.M. 11.03.88 con particolare riferimento alle indagini geotecniche di caratterizzazione dei terreni, alle valutazioni di carattere fondazionale sia in termini di scelte tipologiche che di indicazione della capacità portante e relativi cedimenti; sulla base dei dati acquisiti dovranno essere verificate le condizioni di stabilità sia a breve che a lungo termine.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel disciplinamento delle acque, avendo cura di canalizzare le acque meteoriche che dovranno essere adeguatamente allontanate ed immesse in fossi di scolo.

P.R.G.C. SECONDA VARIANTE GENERALE

ART. 17 COMMA 4 L.R. 56/77

Stralcio Tav. 13

Stazione - Boidini - Alice Bel Colle

Scala 1:2.000

C3

B/F

P6

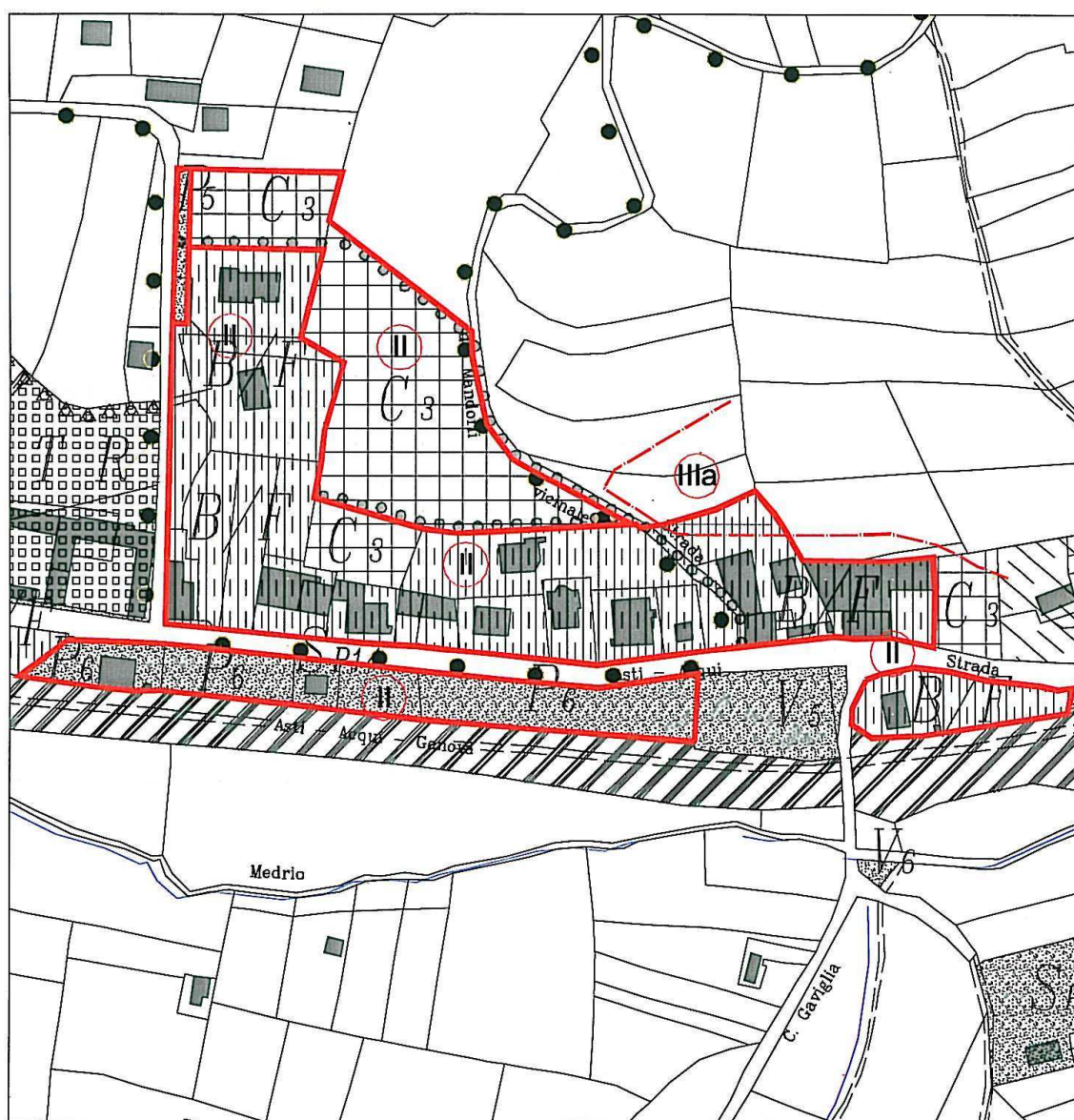
Aree di nuovo impianto

II

IIa

Classe di pericolosità CPGR N°7/LAP/96 riferita all'area

----- Limite classi di pericolosità



2.9) Area D2.2 – Presso C.na Spagna

L'area, ubicata nella parte meridionale del comune, è suddivisa in due porzioni, quella ad est, comprendente C.na Spagna si estende lungo la Strada Vicinale Cavanne, quella ad ovest, a valle della precedente, è posizionata in fregio alla strada che si raccorda con la S.S. N 456.

La morfologia della zona è costituita da un rilievo collinare che separa la valle di Rio Campolungo ad oriente da quella di Rio Medrio ad occidente.

L'area ad est interessa la porzione sommitale del rilievo; l'area ad ovest, moderatamente acclive è ubicata all'interno di una valletta contraddistinta da sensibili pendenze lungo i versanti.

La geologia è caratterizzata dalle Arenarie di Serravalle (Serravalliano) costituite da strati di arenarie da fini a medio-grossolane con locali intercalazioni di livelli di siltiti e marne.

La porzione di area situata ad W è interessata da coperture eluvio colluviali che ammantano in substrato, mentre la parte orientale presenta coperture più ridotte e substrato talvolta affiorante.

L'area ricade in classe II di pericolosità ai sensi della C.P.G.R. n. 7 LAP; in fase esecutiva dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche e geotecniche, propedeutiche al progetto, ai sensi del D.M. 11.03.88.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel disciplinamento delle acque di ruscellamento, meteoriche di gronda e scarico al fine di evitare erosioni ed azioni di dissesto a carico delle coperture.

P.R.G.C. SECONDA VARIANTE GENERALE

ART. 17 COMMA 4 L.R. 56/77

Stralcio Tav. 13

Vallerana - Alice Bel Colle

Scala 1:2.000

D 2.2 Area di nuovo impianto**II** **IIa** Classe di pericolosità CPGR N°7/LAP/96 riferita all'area

--- Limite classi di pericolosità



2.10) Area B/F – Presso C.na Vallerana

L'area è ubicata nella porzione meridionale del Comune di Alice Bel Colle lungo la Strada Vicinale Vallerana, in fregio alla Frazione Omonima.

La zona è caratterizzata dalla fascia medio inferiore del versante meridionale variamente acclive del rilievo sul quale si trova C.na Spagna.

La geologia è caratterizzata da un substrato in arenarie da fini a medio-grossolane intercalate a siltiti e marne, attribuibili alla Formazione Arenarie di Serravalle (Serravalliano).

Il substrato è ammantato da coperture eluvio-colluviali e di alterazione, prevalentemente limoso-argillose con scadenti caratteristiche geotecniche: localmente, lungo il margine settentrionale, le stesse risultano interessate da colamento lento quiescente.

L'area rientra interamente in classe II di pericolosità ai sensi della C.P.G.R. n. 7 LAP. Ai sensi del D.M. 11.03.88, in fase esecutiva degli interventi edilizi, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche e geotecniche, propedeutiche al progetto, per definire correttamente spessori e caratteristiche dei terreni di copertura e parametri del substrato; le fondazioni dei nuovi fabbricati dovranno essere immorsate nel substrato compatto evitando anche la posa parziale sui terreni di copertura.

Sulla base dei dati acquisiti dovranno essere verificate accuratamente le condizioni di stabilità sia a breve che a lungo termine e definite eventuali opere di sostegno ed interventi di drenaggio.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel disciplinamento delle acque meteoriche di gronda e scarico al fine di evitare erosioni ed azioni di dissesto a carico delle coperture.

P.R.G.C. SECONDA VARIANTE GENERALE

ART. 17 COMMA 4 L.R. 56/77

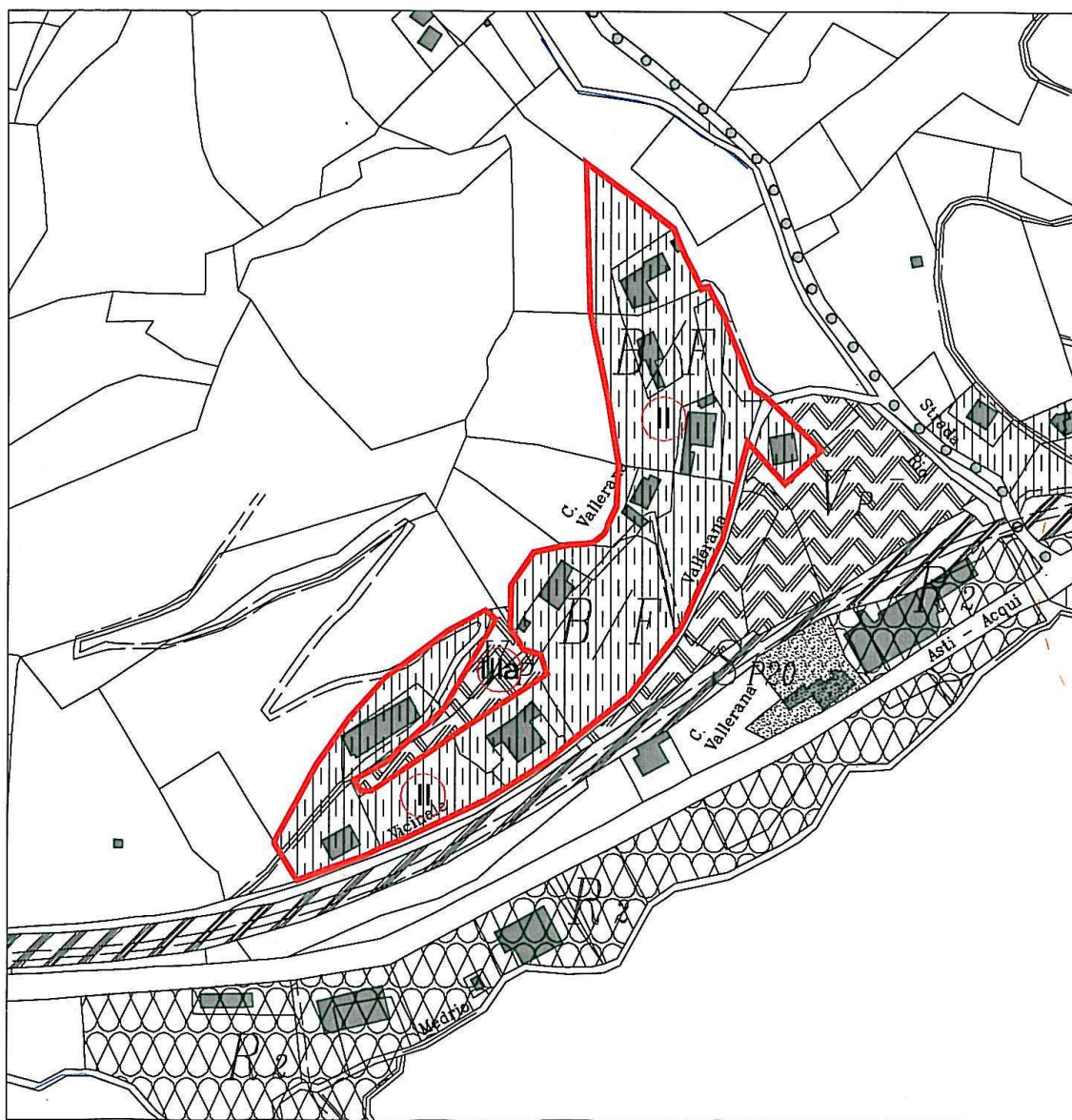
Stralcio Tav. 13

Vallerana - Alice Bel Colle

Scala 1:2.000

B/F Area di nuovo impianto**II** **IIa** Classe di pericolosità CPGR N°7/LAP/96 riferita all'area

----- Limite classi di pericolosità



TITOLO QUARTO

NORME PARTICOLARI E FINALI

ART. 29 - AUTORIMESSE E PARCHEGGI PRIVATI

La costruzione di autorimesse o parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga ai parametri edilizi ed urbanistici di zona, dovrà essere realizzata in conformità a quanto prescritto dalla L. 122 del 24/3/1989 e s.m.i. , nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- a) La costruzione di fabbricati destinati ad autorimesse vanno computati nella superficie utile e nella superficie coperta consentita quando abbiano un'altezza utile interna superiore a ml. 2,50 (salvo eccezioni determinate da ragioni esclusivamente tecniche).
- b) L'intervento potrà essere realizzato in deroga ai parametri stabiliti dal PRGC in materia di Su, Sc, D, DC, DS se si prevede la realizzazione di autorimesse **completamente interrato o emergenti dal suolo per un solo piano fuori terra**. Si considera interrato il fabbricato se dotato di soletta di copertura piana non sporgente dal piano naturale di campagna per più di **120** cm. misurati all'intradosso del solaio di copertura. La deroga per le autorimesse costituite da un solo piano fuori terra si opera esclusivamente se la costruzione viene realizzata con copertura piana sistemata a verde, parcheggio scoperto, ecc. così come lo sarebbe stato il cortile qualora fosse rimasto ineditato. La deroga non opera nei confronti delle prescrizioni in materia di accessi carrabili per i quali dovranno essere garantite le massime condizioni di sicurezza sia in relazione all'accesso ed al recesso dall'area, sia in relazione alla circolazione stradale sulle strade circostanti.
- c) Nel caso in cui il fabbricato sia realizzato fuori terra, con copertura non piana dovrà avere un'altezza all'imposta del tetto non superiore a m. 2,50 ed un'altezza, misurata alla linea di colmo del tetto, non superiore a m. 3,50, elevata a ml. 4,50 se la copertura è in tegole curve di tipo tradizionale (coppi).
- d) Nel caso in cui il fabbricato sia interrato il solaio di copertura dovrà essere sistemato a parcheggio, oppure a verde, prato, cespuglio, con letto in humus naturale, con eventuale ringhiera di protezione. La parte sistemata a giardino dovrà essere direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.
- e) Gli accessi veicolari all'area di pertinenza dell'edificio dovranno rispondere ai requisiti previsti dall'art. 46 del DPR 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i. (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada) ed essere raccordati alle aree destinate alla viabilità mediante un tratto in piano di lunghezza non inferiore a ml. 5,00, da cui sia possibile una buona visibilità sulla strada da parte dei conducenti dei veicoli. Le eventuali chiusure (cancelli, sbarre, ecc.) dovranno essere arretrate allo scopo di consentire la sosta, fuori della sede stradale, dei veicoli in attesa di ingresso. Per gli edifici esistenti è ammessa deroga all'obbligo di arretramento della chiusura se la stessa è realizzata mediante serramento ad apertura meccanizzata con telecomando. Circa gli accessi carrai esistenti, non rispondenti ai suddetti requisiti, che per la loro particolare ubicazione costituiscono intralcio o creano pericolo per la circolazione stradale, sia veicolare che pedonale, il Comune potrà ordinare l'adeguamento o la chiusura, ancorché gli stessi siano stati regolarmente autorizzati. Si richiamano, in ogni caso le disposizioni contenute negli art. 45 e 46 del D.Lgs. 30/4/92 n. 285 e s.m.i.(Nuovo Codice della Strada).

Gli spazi destinati a parcheggio, idonei a soddisfare l'obbligo stabilito dalla L. 24/3/89 nr. 122 (mq. 1 ogni 10 mc. di volume realizzato, computato con le modalità stabilite dall'art. 2 di queste NTA), costituiscono pertinenze delle costruzioni ai sensi dell'ART. 26 della L. 47/85 ed ai sensi e per gli affetti degli Artt. 817, 818 e 819 del Codice Civile. Per tale scopo dovrà essere stipulato apposito atto di asservimento, in favore del Comune e dei futuri utenti della costruzione; tale atto dovrà essere depositato in Comune allegato alla domanda di abitabilità unitamente alla documentazione prevista dal DPR 22/4/94 n. 425 e la sua mancanza comporterà l'interruzione dei termini previsti dal suddetto decreto per la formazione del silenzio assenso.

Gli spazi suddetti vanno realizzati per qualsiasi tipo di costruzione (residenziale, produttiva, commerciale, turistico ricettiva, ecc.). Per determinare il volume di riferimento, in relazione al quale si quantificano gli spazi da destinare a parcheggio pubblico, si moltiplica la superficie utile di ciascun piano, dentro e fuori terra, del fabbricato per l'altezza virtuale di ml. 3,00.

Le dimensioni di ciascun ogni posto auto non possono essere inferiori a quelle stabilite dal Nuovo Codice della Strada. Nel conteggio delle superfici a parcheggio non possono essere computati più di mq. 26, per ogni posto auto effettivamente realizzato, comprensivi della viabilità interna e di accesso, impianti tecnici e di servizio, qualora situati al piano di campagna e mq. 28, comprensivi della viabilità interna e di acces-

so (comprese rampe, montacarichi, ascensori, ecc.), impianti tecnici e di servizio, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

Potranno essere realizzate autorimesse, sia collettive che singole (autobox) all'interno degli edifici principali, ovvero edifici a più piani fuori terra (autosilos) destinati unicamente ad autorimessa. Anche queste autorimesse non sono computate nel conteggio della superficie utile ed in quello della superficie coperta e possono essere realizzate in deroga alla normativa in materia di distanze quando sono contenute entro il limite di altezza massimo determinato da un solo piano fuori terra. Quando si tratta di edifici realizzati con più di un piano fuori terra è invece prevista l'applicazione del parametro relativo alla superficie coperta e quelli relativi alle distanze ed altezze, previsti per la zona di intervento.

Gli spazi destinati a parcheggio, qualunque sia il modo in cui vengono realizzati, se sono costituiti da autobox o spazi comunque delimitati che vengono utilizzati in modo esclusivo anziché rimanere in uso comune a tutti gli utenti dell'immobile, non possono essere conteggiati nella superficie idonea a soddisfare l'obbligo di cui all'art. 41 sexies della Legge 1150/42 come modificato, da ultimo, dall'Art. 2 della Legge 122/89. **Fanno eccezione gli autobox realizzati in pertinenza di edifici uni e bi famigliari che possono essere conteggiati nella suddetta superficie.**

Per il commercio al dettaglio in sede fissa, si richiamano le disposizioni contenute nell'art. 25 della Deliberazione CR 59-10831 del 24 marzo 2006 e nei relativi provvedimenti comunali.

ART. 30 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE COMUNALI E PRIVATE

Per le nuove strade comunali o private di pubblico passaggio e per l'ampliamento di quelle esistenti nelle aree residenziali, dovranno rispettarsi le seguenti dimensioni:

1) Per strade a doppio senso di marcia:

- larghezza minima della carreggiata	m 5,00
- doppio marciapiede della larghezza (per parte)	m 1,50
- larghezza totale sede stradale	m 8,00

2) Per strade a senso unico:

- larghezza minima della carreggiata	m 3,00
- doppio marciapiede della larghezza (per parte)	m 1,50
- larghezza totale sede stradale	m 6,00

Per le nuove strade comunali o private di pubblico passaggio e per l'ampliamento di quelle esistenti nelle aree agricole dovranno rispettarsi le seguenti dimensioni:

- larghezza minima della carreggiata	m 5,00
- doppio fosso scolatore comprensivo di banchina della larghezza complessiva (per parte)	m 0,75
- larghezza totale sede stradale	m 6,50

Per le nuove strade comunali o private di pubblico passaggio e per l'ampliamento di quelle esistenti nelle aree commerciali, artigianali ed industriali dovranno rispettarsi le seguenti dimensioni:

- larghezza minima della carreggiata	m 7,50
- doppio marciapiede della larghezza (per parte)	m 1,50
- larghezza totale sede stradale	m 10,50

E' vietato procedere all'apertura di strade private senza la preventiva autorizzazione del Comune.

In ogni caso non potrà essere autorizzato l'accesso diretto di strade private su arterie stradali e provinciali di rilievo al di fuori dei centri abitati.

Tali accessi per essere autorizzati, dovranno preventivamente essere resi pubblici e organicamente inseriti nella rete viabile del P.R.G.C.

L'autorizzazione ad aprire strade private nei centri abitati, è subordinata all'impegno da parte dei proprietari a dotarle di fondo adeguato, canalizzazione delle acque, illuminazione e manutenzione costante.

Sono ammesse strade a fondo cieco purché dotate di piazzale terminale entro il quale possa essere inscritto un cerchio di almeno 12,00 m. di diametro.

ART. 31 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E INDOTTA

Ai fini della determinazione del contributo di cui all'art. 5 della Legge n. 10 del 28/01/1977, dell'applicazione dei provvedimenti espropriativi di cui alla Legge 22/10/1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni sono da intendersi come opere di urbanizzazione le seguenti:

1) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo, necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
 - b) sistemazione veicolare e pedonale delle strade, spazi di sosta e di parcheggio, sistemazioni delle intersezioni stradali, attrezzature per il traffico;
 - c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
 - d) rete ed impianti per lo smaltimento e la depurazione dei rifiuti liquidi;
 - e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica, gas e telefono;
 - f) spazi attrezzati a verde pubblico dei nuclei residenziali;
 - g) reti ed impianti di illuminazione pubblica per strade, piazze, ecc.
- 2) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
- a) asili nido, scuole materne e dell'obbligo, con relative attrezzature;
 - b) edifici per il culto, centri sociali, attrezzature pubbliche culturali, sanitarie, annonarie e sportive;
 - c) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.
- 3) OPERE DI URBANIZZAZIONE INDOTTA
- a) parcheggi in superficie, sottosuolo e soprassuolo, sovrappassi e sottopassi pedonali e veicolari;
 - b) impianti di trasposto collettivi di interesse comunale e sovracomunale;
 - c) mense pluri - aziendali a servizio di insediamenti industriali ed artigianali;
 - d) impianti tecnici di interesse comunale ed intercomunale, nonché impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
 - e) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di corsi d'acqua;
 - f) manufatti occorrenti per arginature, terrazzature e consolidamenti del terreno.

ART. 32 - STANDARD URBANISTICI

La dotazione minima di aree per servizi prevista dal P.R.G.C. e da osservare in sede di attuazione per le varie categorie secondo i disposti dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, è stabilita:

1) INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

- a) 4,5 mq/abit. per aree ed attrezzature per l'istruzione dell'obbligo (asili nido, scuole materne, elementari e media inferiore);
- b) 2 mq/abit. per le aree e le attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali sanitarie, amministrative);
- c) 9 mq/abit. relativi alle attrezzature verdi, parchi pubblici, gioco e sport;
- d) 2,5 mq/abit. relativi ad aree per parcheggi pubblici.

2) INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (Industriali, artigianali)

Tot.= 20% della superficie destinata agli insediamenti di nuovo impianto;

Tot.= 10% della superficie destinata agli insediamenti nelle aree di completamento.

Tali aree riguardano:

aree a parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

3) INSEDIAMENTI DIREZIONALI E COMMERCIALI

Vedere art. 21, punto 3, della L.R. 56/77

ART. 33 NORME DI CARATTERE ESTETICO - AMBIENTALE

A) PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER TUTTI GLI INTERVENI EDILIZI SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE

Le prescrizioni qui di seguito esposte interessano tutte le zone del territorio comunale e quindi tutti gli interventi elencati agli articoli precedenti.

In ogni intervento edilizio previsto, su tutto il territorio comunale, per le opere interne ed esterne, si richiama ad un'impostazione generale che dovrà essere rispettosa dell'ambiente, tendendo alla rimozione delle superfetazioni e dei materiali estranei alle caratteristiche costruttive originarie della zona, al fine di raggiungere il recupero dei caratteri autentici propri dell'ambiente abitato e del paesaggio.

Gli edifici, i manufatti e le aree di tutto il territorio comunale vanno mantenuti nelle corrette condizioni di manutenzione e di decoro, a cura e spese della proprietà o di chiunque, per qualunque altro titolo, detenga

l'immobile. **Il Comune ha la facoltà di disporre, mediante ordinanza, l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali ed architettonici compromessi da trascuratezza di manutenzione o da incauti interventi.** Con l'ordinanza il Comune può imporre, alle proprietà interessate, l'esecuzione delle opere necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente circostante ed alla corretta manutenzione degli immobili.

Si elencano qui di seguito le prescrizioni costruttive valide per gli interventi su tutto il territorio del Comune di Alice Bel Colle.

a) Prescrizioni relative alle sistemazioni esterne e alla realizzazione di allacciamenti vari :

1. La risagomatura delle aree finalizzata o meno ad una successiva attività costruttiva deve essere realizzata in coerenza con la zona circostante. Sono pertanto vietate trasformazioni del territorio che ne stravolgano pesantemente le caratteristiche orografiche senza concrete motivazioni di carattere idrogeologico e/o geotecnico, finalizzate alla formazione di collinette in zone completamente pianeggianti o, viceversa, allo spianamento di zone acclivi. In ogni caso tali trasformazioni sono subordinate a permesso di costruire.
2. Per gli interventi di nuova piantumazione, è sconsigliato l'uso di essenze estranee al nostro ambiente. Sono invece consigliate le essenze tipiche della nostra zona. Per ogni intervento nell'ambito del territorio comunale le tecniche, i materiali e le opere di finitura dovranno coordinarsi con quelle del contesto ambientale circostante;
3. Recinzioni dovranno essere realizzate esclusivamente con materiali e tecniche tradizionali, evitando possibilmente la realizzazione di muri ciechi, è consentita la realizzazione di muri incl. E in tal caso dovranno essere rivestiti o intonacati. In caso di muri di recinzione con muri ciechi gli stessi non dovranno essere più alti di mt. 1,00 dal piano stradale, l'altezza totale della recinzione non dovrà eccedere mt. 2,50 e la distanza minima dai cigli stradali non dovrà essere inferiore a mt. 1,00. Per le recinzioni è da preferire la formazione di siepi sempreverdi (es. lauro, lauroceraso, agrifoglio, ecc.) o a foglie caduche (es. biancospino, prunus, carpino, ecc.) o tecniche di Ingegneria Naturalistica. E' vietato l'uso di cancellate in manufatti di cemento e similari. In merito alla cancellata superiore vedi successivo punto 6.
4. I muri di sostegno se realizzati all'interno dell'abitato dovranno essere finiti esteriormente con tecniche costruttive e materiali coerenti con il tessuto edilizio circostante. Se i muri vengono realizzati all'esterno del centro abitato dovranno essere realizzati in mattoni pieni a vista oppure rivestiti in pietra naturale di langa, intonacati o rinverditati con arrampicanti. Quando il manufatto supera l'altezza di ml. 3 o la lunghezza di ml. 10 dovranno essere previste soluzioni architettoniche atte ad interromperne la monotonia (lesene, archi, nicchie, ecc.). E' ammesso l'uso di strutture di sostegno alternative idonee a consentire la posa a dimora di essenze vegetali in grado di mascherare completamente l'opera di sostegno o tecniche di ingegneria naturalistica.
5. Eventuali tettucci per la protezione dell'ingresso dovranno essere realizzati in massima coerenza con le caratteristiche architettoniche dell'edificio principale, avere disegno semplice e dimensioni limitate. Il Comune potrà vietare la realizzazione di tettucci quando questi non si inseriscono in modo armonico e corretto nell'architettura dell'edificio.
6. Cancellate e inferriate dovranno essere improntate alla più assoluta semplicità e realizzate con l'impiego di profilati in ferro di semplice, con disegno alla piemontese, l'ufficio tecnico predisporrà opportune campionature a cui il richiedente dovrà adeguarsi, salvo i casi in cui siano necessarie soluzioni differenti in relazione allo stile architettonico dell'edificio principale.
7. Le insegne e le scritte pubblicitarie dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione rilasciata dal Comune.
8. Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate con tipologia di materiali e tecnica di posa coerenti con la zona di intervento o con il fabbricato principale già esistente.
9. Per l'illuminazione esterna si prescrive l'utilizzo di elementi coerenti con il contesto architettonico ed urbano in cui si inseriscono e in ogni caso con il fabbricato principale.
10. I manufatti per il contenimento di impianti tecnologici dovranno essere realizzati con le stesse tipologie edilizie previste per le zone in cui vengono installati. Quando ciò non risulta tecnicamente possibile o quando l'impianto tecnologico viene realizzato esternamente, senza un vano tecnico destinato a con-

tenerlo, si dovrà provvedere ad un idoneo mascheramento, sia con essenze vegetali sia con idonei manufatti o con altri accorgimenti giudicati idonei dal Comune.

11. La sistemazione delle aree libere dovrà avvenire contemporaneamente agli interventi edificatori. L'area destinata a parcheggio privato dovrà essere convenientemente pavimentata; la rimanente superficie libera sarà sistemata a verde (prato, giardino, orto) e dovrà essere piantumata con alberi (almeno 50 mq. di area libera). Particolare cura dovrà essere rivolta al sistema del deflusso e di raccolta delle acque, piovane, luride, di lavaggio, ecc. affinché il loro deflusso non interessi strade o piazze pubbliche, muri di fabbricati, o aree confinanti;
12. In tutto il territorio comunale è esclusa la messa in opera di strutture pressostatiche (tipo pallone, ecc.) salvo per la copertura periodica di impianti sportivi;
13. E' fatto divieto di abbattere alberi a scopo edilizio senza aver prima ottenuto la concessione e senza l'espresso parere favorevole del Comune. Ogni progetto edilizio dovrà indicare la consistenza degli alberi esistenti nella proprietà prima dell'intervento, specificando quelli da abbattere e quelli da conservare. La situazione dovrà essere opportunamente documentata con fotografie.
E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere che gli alberi abbattuti vengano sostituiti con altri della medesima specie;

b) Prescrizioni relative alle opere riguardanti gli edifici

1. Gli intonaci saranno preferibilmente del tipo al civile con esclusione di qualsiasi artefazione (tipo: stollatura, spruzzatura, bucciato, ecc.)
2. I rivestimenti, in via generale sono da escludere, se consentiti in relazione al contesto circostante, dovranno essere coerenti con la tipologia originaria del luogo e quindi in mattoni tipo vecchio. E' escluso tassativamente l'utilizzo della decorazione ad "opus-incertum".
3. Le coloriture di intonaci e serramenti dovranno essere di tipo tradizionale. Per la loro scelta dovranno essere predisposte in cantiere opportune campionature della dimensione minima di ml 1 x 1. Per la scelta dei colori l'Ufficio Tecnico predisporrà opportune campionature a cui il richiedente dovrà adeguarsi, salvo i casi in cui siano necessarie soluzioni differenti in relazione allo stile architettonico dell'edificio principale già esistente.
4. Le coperture avranno sagoma "a falde" realizzate con disegno di tipo tradizionale. Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente in coppi di cotto; sono comunque ammessi coppi in cotto brunito e tegole curve in cemento colore rosso o brunito. E' escluso categoricamente l'impiego, anche parziale, di elementi in materiale plastico (ondulux) per qualsiasi tipo di copertura, Non sono ammissibili se non preesistenti nuove coperture in tegole di cotto piatte (tipo marsigliesi). Solo nelle zone D (produttive) sono ammissibili tetti piani e manti di copertura con materiali metallici, a condizione che abbiano un colore opaco, e di colore brunito marrone, verde, rosso).
5. I camini dovranno essere in mattoni intonacati o in mattoni vecchi a vista con copertino di semplice disegno oppure prefabbricati in cotto. I camini in cemento prefabbricati vanno rivestiti con mattoni a vista od intonacati.
6. Le zoccolature esterne se realizzate in pietra unicamente di langa, dovranno essere costituite da elementi trattati a spacco con disegno geometrico regolare e costituite da lastre intere affiancate.
7. Sono sempre ammissibili e consigliate zoccolature in cemento stollato e in mattoni pieni antichizzati lavorati a vista.
8. Eventuali nuovi balconi potranno essere realizzati, se affacciati verso vie o piazze pubbliche soggette al transito veicolare ad un'altezza, misurata all'intradosso del solaio o della lastra in pietra destinata al calpestio, non inferiore a ml. 4,5 dal piano stradale e di ml. 3.00 se soggette al solo transito pedonale. Potranno avere una posizione a piacimento qualora affaccino su spazi aperti di proprietà di chi realizza l'intervento. La ringhiera dovrà essere a disegno semplice tipo alla piemontese, costituita da paletti verticali di piccole dimensioni, corrimano e fermapièdi orizzontali di piccole dimensioni, il colore dovrà essere scuro tipo antracite, ferro antichizzato, o similari.
9. Per le autorimesse e per i bassi fabbricati in genere: qualora non sia possibile ricavare il relativo spazio all'interno del fabbricato già esistente, dovranno essere garantite le caratteristiche qui di seguito descritte. E' rigorosamente escluso l'uso di box prefabbricati in lamiera, cemento o altro materiale simile. La morfologia del terreno dovrà essere adeguatamente sfruttata per la sistemazione del manufatto. Il serramento d'ingresso, le finiture esterne, la copertura, ed ogni altra parte visibile dall'esterno dovranno essere in legno o rivestite in legno, salvo altre caratteristiche solo se strettamente coerenti con le caratteristiche del fabbricato principale. L'accesso non potrà prospettare direttamente su spazi pubblici.
10. Per i capannoni a destinazione produttiva ed agricola si prescrive l'utilizzo di una tipologia ben integrata nell'ambiente circostante. Per i capannoni agricoli, oltre a rispettare quanto previsto ai precedenti punti e successivi, si prescrive l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive coerenti con le tipolo-

gie edilizie rurali tradizionali, compatibilmente con le esigenze tecniche determinate dagli impianti tecnologici che devono ospitare, si veda l'art. 21 delle presenti N.T.A..

11. I materiali di rivestimento, di copertura, gli infissi e gli accessori delle facciate, dovranno avere carattere ricorrente nel tessuto edilizio esistente. Viene escluso l'impiego di materiali lucidi e/o di colori stridenti nel contesto dell'ambiente;

B) PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI RICADENTI NEL CENTRO STORICO, NEL CENTRO ABITATO E NELLA CORE ZONE 5: MOSCATO

Dette norme riguardano particolarmente tipi ed uso dei materiali e loro modo di comporsi negli interventi da realizzarsi all'interno della perimetrazione del Centro Storico e del Centro Abitato di cui alla tavola n.11 (Zone "A" e "B").

Si elencano qui di seguito le prescrizioni costruttive valide per gli interventi su tutto il centro abitato e centro storico così come perimetrato sulla tavola n. 11 del PRGC comunale.

a) Prescrizioni relative alle sistemazioni esterne e alla realizzazione di allacciamenti vari :

1. la composizione planimetrica esterna degli edifici esistenti non dovrà in linea generale modificata, nel caso in cui questo risultasse fattibile dalle previsioni di zona gli ampliamenti degli edifici dovranno essere caratterizzati da linee semplici e da volumi composti tra loro, tali da non creare contrasto con l'ambiente circostante;
2. gli eventuali muri di sostegno delle terre saranno realizzati in mattoni vecchi o in pietra di langa, oppure in calcestruzzo, in questo caso dovranno essere opportunamente mascherati da arbusti o rampicanti oppure rivestiti con i predetti materiali;
3. la sistemazione delle aree libere dovrà avvenire contemporaneamente agli interventi edificatori. L'area destinata a parcheggio privato dovrà essere convenientemente pavimentata; la rimanente superficie libera sarà sistemata a verde (prato, giardino, orto) e dovrà essere piantumata con alberi (almeno 50 mq. di area libera). Particolare cura dovrà essere rivolta al sistema del deflusso e di raccolta delle acque, piovane, luride, di lavaggio, ecc. affinché il loro deflusso non interessi strade o piazze pubbliche, muri di fabbricati, o aree confinanti;
4. è fatto divieto di abbattere alberi a scopo edilizio senza aver prima ottenuto la concessione e senza l'espresso parere favorevole del Comune. Ogni progetto edilizio dovrà indicare la consistenza degli alberi esistenti nella proprietà prima dell'intervento, specificando quelli da abbattere e quelli da conservare. La situazione dovrà essere opportunamente documentata con fotografie.
5. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere che gli alberi abbattuti vengano sostituiti con altri della medesima specie;
6. le nuove recinzioni, od il completamento di quelle esistenti, saranno realizzate con materiali o manufatti tali da non deturpare l'ambiente circostante escludendo quelle in contrasto con le tradizioni locali; dovranno essere a disegno semplice tipo alla piemontese, costituita da paletti verticali di piccole dimensioni, correnti orizzontali anch'essi di piccole dimensioni, il colore dovrà essere scuro tipo antracite, ferro antichizzato, o similari.
7. l'illuminazione delle aree affaccianti su aree pubbliche, sarà realizzata con lampade a sporgere o lampioni di bassa o media altezza a luce gialla secondo il modello depositato presso l'ufficio tecnico. Su tutto il centro storico è facoltà dell'Amministrazione vietare qualsiasi cartellone pubblicitario a carattere commerciale.
8. la sistemazione delle aree libere dovrà avvenire contemporaneamente agli interventi sugli edifici esistenti. Nelle aree a Centro Storico non sono ammesse pavimentazioni bituminose o cementizie. Esse potranno essere realizzate in ciottoli o in altro materiale lapideo in cubetti, oppure con appropriati elementi prefabbricati, secondo il modello depositato presso l'ufficio tecnico.
9. La parte a verde delle aree libere verrà mantenuta e potenziata a giardino, prato o orto, eliminando tettoie e/o baracche di qualunque genere, ritenute incompatibili con l'ambiente. Dovrà inoltre essere assicurato un idoneo scolo delle acque meteoriche, specie verso le parti del pubblico passaggio.
10. i marciapiedi esistenti dovranno essere valorizzati e potenziati. Nelle aree di Centro Storico la loro pavimentazione dovrà essere in pietra o altro materiale lapideo oppure con appropriati elementi prefabbricati. Contemporaneamente agli interventi sul patrimonio edilizio, dovranno essere riaperti, limitatamente alle ore diurne, i passaggi comuni ritenuti necessari per il ripristino dell'accessibilità e percorribilità pedonale dell'abitato, anche se preesistenti accordi fra privati, ne hanno limitato la percorribilità o la fruibilità, con esclusione dell'opus incertum;
11. non è ammessa in genere la realizzazione di nuove recinzioni o muri di sostegno diversi da quelli esistenti. Eventuali nuove opere ritenute necessarie dovranno uniformarsi nei materiali in modo da integrarsi a quelle di vecchio impianto. I muri di recinzione esistenti in pietra, mattoni od intonaco nelle a-

- ree del Centro Storico, dovranno essere conservati e ripristinati con i medesimi materiali;
12. tutti gli elementi architettonici e decorativi isolati (fontane, edicole, piloni votivi, insegne, dipinti pregevoli sulle facciate, ecc.) ed ogni altro elemento che testimoni peculiarmente la storia e le tradizioni locali, dovranno essere diligentemente conservati e/o ripristinati;

b) Prescrizioni relative alle opere riguardanti gli edifici

1. i materiali di rivestimento, di copertura, gli infissi e gli accessori delle facciate, dovranno avere carattere ricorrente nel tessuto edilizio esistente. Viene escluso l'impiego di materiali lucidi e/o di colori stridenti nel contesto dell'ambiente;
2. le facciate dovranno essere trattate in semplice intonaco con tinteggiature del tipo, qualità e colore prevalenti nella zona e secondo la campionatura approvata dall'Ufficio Tecnico, o con mattoni esclusivamente vecchi a faccia vista. In particolare nelle aree a Centro Storico, l'intonaco dovrà essere eseguito a frattazzo e non lisciato, conservando le facciate in mattoni vecchi, a meno di comprovate necessità statiche, igieniche o di risanamento che richiedono l'intonacatura;
3. i cornicioni dovranno essere lineari e di sagoma tradizionale, con gronde, faldali e pluviali a vista, di forma curva ed in rame, inoltre al fine di recuperare i caratteri tipologici propri degli edifici componenti il nucleo antico del Comune di Alice Bel Colle si prescrive il recupero dei cornicioni esistenti aventi le seguenti caratteristiche tipologiche:
 - a) costituiti da elementi in cotto a vista di varie forme e modanature;
 - b) formati da elementi a vista di varie forme e modanature;
 - c) realizzati con sporgenze variamente sagomate e rifinite con intonaco tinteggiato;
 - d) realizzati in strutture lignee, anche modanate e manti di copertura a vista o con orditura lignea in vista o completati da soprastante tavolato in legno;
4. Nel caso di manutenzioni o ristrutturazioni delle facciate e delle coperture i cornicioni che presentino le caratteristiche precedentemente elencate dovranno essere restaurati o recuperati, mentre quelli difformi a tali tipologie dovranno essere modificati o ricostruiti nei modi e con le tecniche succitate;
5. le coperture saranno a falde inclinate possibilmente con pendenza ed angolature uniformi dovranno presentare pendenze comprese tra il 30% ed il 40%, il manto di copertura dovrà essere esclusivamente in coppi di cotto, è prescritta altresì la conservazione e, se del caso, il ripristino delle coperture in tegola curva tradizionale (coppo canale alla piemontese).; Sono comunque ammessi coppi in cotto brunito solo se realizzati su interventi di ristrutturazione edilizia. E' escluso categoricamente l'impiego, anche parziale, di elementi in materiale plastico (ondulux) per qualsiasi tipo di copertura; E' ammessa comunque la copertura mista costituita da ondulina sottocoppo sia bitumate che in fibrocemento queste ultime esclusivamente di colore rosso oppure lastre o elementi sottocoppo di isolamento e/o impermeabilizzazione, con funzione di raccolta mascherata con coppi posati a dosso, con la sola condizione che in nessun caso tali elementi risultino a vista anche in corrispondenza dei cornicioni.
6. E' consentito realizzare abbaini sulle falde dei tetti, ma detti manufatti non potranno avere una larghezza superiore a cm. 150 ed una altezza massima superiore a cm.220, ovviamente salvo diritti di terzi. Non potranno essere inseriti più di due abbaini ogni dieci metri di lunghezza della falda. E' consentito dotare tali abbaini di un terrazzo antistante a condizione che il medesimo non avanzi oltre il filo esterno delle murature di facciata, che non abbia una profondità superiore a cm.100 ed una larghezza superiore a cm.150. Le ringhiere di protezione così come pure il serramento di tali manufatti dovranno avere le stesse caratteristiche previste dalla presente normativa per le ringhiere ed i serramenti in genere;
7. i comignoli delle canne fumarie o di quelle di esalazione dovranno essere realizzati in mattoni intonacati o in mattoni pieni a vista con soprastante copertura costituita o da una lastra in pietra di colore grigio o da elementi in laterizio, tipo mattoni sovrapposti a piramide, etc. Sono escluse forme o tipologie non caratteristiche del Centro Storico di Alice Bel Colle;
8. le opere da lattonerie quali scossaline, faldali, collari e altre opere dovranno essere realizzate esclusivamente con lastre di rame;
9. i serramenti esterni (finestre e persiane), saranno preferibilmente in legno; sono esclusi, di norma tutti i tipi di avvolgibili sia in legno che in metallo). E' ammessa la realizzazione di serramenti (finestre e persiane) in alluminio con finitura simile al legno, a condizione che siano strettamente conformi al modello depositato presso l'ufficio tecnico.;
10. i davanzali e le soglie esterne di tutte le finestre e le porte finestre non potranno essere realizzate

in marmo mentre è consentito l'utilizzo di pietre non lucidate nello spessore non inferiore a cm.4 e dovranno presentare le stesse finiture dei vari piani superiori e inferiori. Tali elementi potranno anche essere realizzati in cemento sia liscio che sagomato secondo le tipologie ancora presenti nel Comune di Alice Bel Colle;

11. eventuali scale esterne potranno essere in legno, in pietra o mattoni, con elementi portanti dei medesimi materiali. E' consentito l'uso di strutture in cemento armato o strutture metalliche solo se successivamente rivestite con materiali tipici del luogo e in particolare con elementi in legno o pietra, o mattoni, a seconda del tipo preesistente;
12. i balconi e le terrazze avranno parapetti pieni o ringhiere in ferro, a linee semplici; non sono ammesse tipologie barocche o liberty, o che comunque, non rispettino gli elementi tradizionali del luogo; nelle aree di Centro Storico i balconi potranno essere sostituiti o ripristinati con gli stessi materiali preesistenti: in particolare dovranno avere mensole e piano di calpestio in pietra non lucidata con coste a vista rettilinee o leggermente sagomate. Le ringhiere in ferro a disegno semplice del tipo tradizionale esistente in loco. E' esclusa la nuova realizzazione di balconi o terrazzi non conformi a quanto sopra nel caso di preesistenze la loro pavimentazione dovrà essere realizzata o con piastrelle di cotto o con elementi modulari in pietra non lucidata.
13. le antenne rice-trasmettenti sono consentite solo per utilizzo privato e se posizionate ove possibile sulla falda non prospiciente il fronte strada ma verso spazi e cortili interni. E' proibita l'installazione su qualsiasi facciata.
14. gli elementi di decoro, quali campanelli, citofoni, insegne, targhe, posizionati sia sul perimetro dei fabbricati sia su elementi di recinzione non potranno essere in materiale plastico, alluminio anodizzato o elettrocolorato, ma esse dovranno essere realizzate anche in ottone possibilmente opaco. Essi dovranno essere di dimensione molto modeste.
15. i cavi elettrici, impianti di servizio e sportelli contatori impianti di servizio, dovranno essere posizionati a filo delle murature esterne e che siano tinteggiati con lo stesso colore della facciata al momento stesso della loro collocazione così come le porzioni di ripresa dell'intonaco dovute alla loro collocazione o all'inserimento delle tubature di servizio. Tutti gli impianti di servizio esistenti e in progetto sulle facciate quali cavi elettrici, telecom, antenne, tubazioni di approvvigionamento e di scarico dovranno essere inseriti in apposite guaine ed incassati nella muratura in modo che ad intonaco eseguito non affiorino in superficie. Sono consentite e consigliate, se non attuabile con le tecniche succitate tratti di tubazioni a vista, in questo caso le stesse dovranno essere esclusivamente in rame o ghisa.

Ogni progetto edilizio riguardante interventi su aree e edifici preesistenti dovrà essere presentato corredato da debiti particolari costruttivi e decorativi con l'indicazione dei materiali e colori impiegati, evidenziando chiaramente, con apposita simbologia, le parti modificate rispetto a quelle conservate. Il progetto dovrà chiaramente indicare sia planimetricamente che in alzato lo stato di fatto dell'edificio con le relative destinazioni dei singoli vani, sia nella situazione preesistente che in quella definitiva.

Il progetto dovrà infine essere corredato da una adeguata documentazione fotografica, estesa anche agli edifici circostanti, onde assicurare alla Commissione Edilizia la possibilità di valutare il corretto inserimento dell'opera nel contesto ambientale in cui essa si colloca.

All'interno dell'area di eccellenza core zones 5: moscato gli interventi edilizi ed infrastrutturali, che eccedono il restauro conservativo posti, debbano essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, 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 DPCM 12-12-2005";

ART. 34 DECORO DELL'AMBIENTE URBANO E SUBURBANO E INTERVENTI DI MITIGAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE E VISIVO.

A) Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza, situati sia all'interno dell'abitato sia all'esterno di esso, vanno mantenuti in condizioni di buona e corretta manutenzione e di decoro, a spese della proprietà. Il Comune ha la facoltà di imporre l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali, artistici, storici e architettonici compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche se legittimamente eseguiti.

B) In merito alle aree e agli interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e visivo cartograficamente individuati con apposita simbologia, preso atto comunque, della preesistenza di edifici, al fine di migliorare le costruzioni esistenti e consentire un idoneo inserimento nel contesto ambientale delle nuove costruzioni

costruzioni esistenti e consentire un idoneo inserimento nel contesto ambientale delle nuove costruzioni, nelle aree identificate con la simbologia succitata, oltre al rispetto di quanto previsto all'art.33, dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi qualitativi:

Materiali

- I prospetti delle nuove costruzioni dovranno essere di tipo tradizionale evitando finiture industriali, quali ghiaietto, rastremato, etc.
- Le nuove coperture dovranno essere inclinate con pendenze nell'ordine del 30-40%
- i materiali utilizzati dovranno essere tipici del luogo
- dovranno essere previste opportune alberature e/o arbusti autoctoni;
- per gli interventi di sistemazione delle aree esterne quali scarpate, sistemazioni di scavi, dovranno essere utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica, evitando muri in cls. a vista.

Al fine di garantire il rispetto di quanto richiesto per le aree cartograficamente individuate con apposita simbologia è richiesta a cura del richiedente e a firma di tecnico abilitato la presentazione di apposite tavole che dimostrino il corretto inserimento ambientale delle opere da realizzare.

C) Il rispetto di tale decoro diventa obbligatorio per le strutture commerciali.

Il Responsabile del procedimento, sentita la Commissione Edilizia ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere, riguardanti elementi architettonici e non, necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano che deriva da una buona esecuzione e da una costante manutenzione nel tempo e soprattutto per eliminare situazioni di pericolo per la pubblica incolumità.

All'interno dell'area di eccellenza core zones 5: moscato gli interventi edilizi ed infrastrutturali, che eccedono il restauro conservativo posti, debbano essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, 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 DPCM 12-12-2005";

ART. 35 - NORME IN CONTRASTO CON IL P.R.G.C.

In caso di contrasto tra gli elaborati di P.R.G. e norma di Legge Regionale e/o Statale prevarranno quest'ultime.