

COMUNE DI SESSAME

PROVINCIA DI ASTI

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE STRUTTURALE AL VIGENTE P.R.G.C.M.

LANGA ASTIGIANA VALLE BORMIDA

ai sensi della L.R. 26/01/2007 n.1

Variante di adeguamento L.R. n.28/99 e s.m.i.

Variante di adeguamento L.R. n.19/99 e s.m.i.

Variante aree a destinazione residenziale
(Concentrico – Loc. Fermone/Giardinetto)

(PROGETTO DEFINITIVO)

ELABORATO 2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO COMUNALE

DELIBERA CONSILIARE N.

DEL

PROGETTO :

studio di architettura

maggiora e ramello associati

via p. micca N.30

14100 ASTI

DOTT. ARCH. PIERLUIGI RAMELLO

TITOLO I

FINALITA', STRUTTURA ED EFFICACIA DEL PIANO REGOLATORE

GENERALE INTERCOMUNALE

Art .1 - Finalità del P .R .G .C.M. "LANGA ASTIGIANA-VALLE BORMIDA"

1 • Il Piano Regolatore Generale Intercomunale "LANGA ASTIGIANA-VALLE BORMIDA", di seguito indicato semplicemente P.R.G.I. è finalizzato al corretto ed ordinato soddisfacimento delle esigenze della Comunità locale di cui al successivo art.3, in tema di trasformazioni urbanistico-edilizie del territorio.

2 • Esso intende

seguire ed applicare, con gli opportuni adattamenti richiesti dalla realtà locale, gli indirizzi generali espressi dalla Legge Urbanistica Regionale N°56 del 5.12.77 e dalle modifiche ed integrazioni ad essa apportate dalle Leggi Regionali N°50 del 20.5.80, N° 17, del 11.08.1982, N° 61 e N° 62 del 06.12.1984 di seguito brevemente richiamate con la semplice indicazione "L.R.56/77 e s.m.i.", e perseguire in particolare gli obiettivi di cui all'art. 11 della stessa; tradurre, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente, le particolari istanze avanzate dalla popolazione interessata nella fase di consultazione democratica preliminare, componendo e superando, nella logica di un'economia di scala intercomunale, residue spinte divergenti ancorate a singoli ambiti territoriali chiusi; consentire un razionale processo storico evolutivo dell'assetto pianificatorio per successive approssimazioni, integrazioni e/o modificazioni, sulla base di un solido impianto di sistemazione/codificazione flessibile di tutte le aree di natura omogenea.

Considerato che con deliberazione comunale del Consiglio Regionale 5 ottobre 2004 n. 384-28589 (pubbl. B.U.R. n.43 del 28 ottobre 2004) è entrato in vigore il Piano Territoriale della Provincia di Asti, si richiama il 1° comma dell'art.8 bis della L.R. n.56/77 e s.m.i. che recita :” I Piani Territoriali si attuano mediante l'adeguamento dei Piani Regolatori generali...” che prevede l'adeguamento del PRGCM del Comune di Sessame al citato PTP.

Si evidenzia che ai sensi del 4° comma, art.8 L.R. 56/77 e s.m.i. e del 2° comma dell'allegato A della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 384-28589 del 05.10.2004, le disposizioni del PTP immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati, sono quelle definite al comma 3 degli articoli 12, 15, 21, 24, 25, 26, 28, 29, 30 e 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTP, così come sono stati integrati o modificati ex-officio dalla delibera consiliare di approvazione.

“Le definizioni degli interventi edilizi consentiti dal PRGCM sono enunciati tra quelle dell'art.13 della L.R. 56/77 e s.m.i.; nelle zone A (centro storico) è comunque esclusa l'applicazione dell'intervento d bis) sostituzione edilizia, in assenza di strumento urbanistico esecutivo.”

Art .2 - Elaborati del P.R.G.C.M.

Il P.R.G.C.M. è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa, suddivisa in due parti e contenente quanto previsto dall 'art .14, punto I), della L .R .56/77 e s .m .i.;
- Allegati tecnici, comprendenti quanto previsto dall' art .14 punto 2), della L.R.56/77 e s.m,i.;
- Tavole di piano, comprendenti quanto previsto dall'art. 14, punto 3), della L.R.56/77 e s.m.i.;
- Norme di attuazione, presente documento corredato di allegati, contenenti quanto previsto dall'art.14, punto 4), della L.R. 56/77 e s.m.i.

– Elaborati della Rielaborazione parziale ai sensi del 15°c. dell'art.15 della LR. N.56/77 e s.m.i. della Variante di adeguamento al PAI del vigente Strumento urbanistico generale

Al fine di inquadrare l'intero territorio del Comune di Sessame, sono stati predisposti o comunque considerati i seguenti elaborati:

- Relazione Generale
- Allegati alla Relazione Generale
 - I) Norme d'Uso del Suolo - Norme di Attuazione Geologico-Tecniche

- II) Relazione Geologico Tecnica
- Tavole grafiche:
 - III) Carta Geologico-Strutturale e Litotecnica Scala 1:10.000
 - IV) Carta Geomorfologica e dei Dissesti Scala 1:10.000
 - V) Carta Idrogeologica Scala 1:10.000
 - VI) Carta delle Acclività Scala 1:10.000
 - VII) Carta delle Opere idrauliche censite e del
 - VIII) Vincolo Idrogeologico Scala 1:10.000
 - IX) Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'utilizzazione urbanistica – Territorio Comunale Scala 1:10.000
 - X) Ed inoltre:
 - XI) T.2 Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'utilizzazione urbanistica – Territorio Comunale Scala 1: 5.000
 - XIV) T.3a Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e d'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica – Concentrico Scala 1: 2.000
 - XVI) T.3b Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e d'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica – Loc. Giardinetto Scala 1: 2.000

ELABORATI DELLA VARIANTE STRUTTURALE AI SENSI DELLA L.R. N.107(LIMITATA AL TERRITORIO COMUNALE DI SESSAME)

Fatti salvi gli elaborati del PRGCM vigente, non modificati da questa variante, ai sensi della L.R. n.1/2007; gli elaborati questa variante sono :

ELABORATI DI CARATTERE URBANISTICO

- Elaborato 1 Relazione

- Elaborato 2 Norme di Attuazione

- Elaborato 3 Tabella di zona

-Tav. 2 territorio comunale, scala 1:5.000

-Tav.3.a Concentrico ,scala 1.2.000,

-Tav.3.b Loc. Fermone - Giardinetto ,scala 1.2.000,

ELABORATI DI CARATTERE GEOLOGICO

Relazione aree di nuovo impianto

ALTRI ELABORATI

Piano di classificazione acustica (P.C.A.) , Verifica della compatibilità acustica

Art .3 - Efficacia del P .R .G. C.M. competenze dei Comuni singoli e della Comunità Montana

1. Il P.R.G.C.M. estende la sua efficacia a tutto il territorio intercomunale continuo formato dall'insieme degli ambiti territoriali dei Comuni di Bubbio, Cassinasco, Cessole, Loazzolo, Mombaldone, Monastero Bormida, Olmo Gentile, Roccaverano, San Giorgio Scarampi, Serole, Sessame e Vesime, che in tutta la documentazione del piano sono indicati e riconosciuti col seguente numero d'ordine:

1. Bubbio

2. Cassinasco
3. Cessole
4. Loazzolo
5. Mombaldone
6. Monastero Bormida
7. Olmo Gentile
8. Roccaverano
9. San Giorgio Scarampi
10. Serole
11. Sessame
12. Vesime

2 • Ai singoli Comuni è affidata la gestione del P .R .G .C.M. per quanto attiene ad interventi di interesse comunale comportanti trasformazioni urbanistico - edilizie dei territori di rispettiva competenza.

3 • Salvi i casi di competenza esclusiva, le funzioni di strumentazione urbanistica di cui al successivo art.4, relative ad opere ed a servizi di interesse pluricomunale, come definiti nell'apposito elaborato di P.R.G.C.M., sono delegate ad ogni effetto alla Comunità Montana, intendendosi sostituiti agli organi comunali competenti, secondo lo stesso art-5 e seguenti, i corrispondenti organi della Comunità Montana.

4. Sono parimenti delegati alla Comunità tutti gli atti occorrenti all'attuazione delle opere indicate nell'elaborato 7 Allegato alle presenti Norme, comprendente n.8 tavole ed un elenco, con relative localizzazioni, delle opere e dei servizi di interesse pluricomunale, nonché delle opere strumentali ad essi.

Sarà peraltro in facoltà della Comunità di attribuire, in tutto od in parte, l'esecuzione di tali atti ad uno dei comuni direttamente cointeressati dall'opera, qualora ne ritenga l'opportunità, in funzione del grado di assoluta prevalenza dell'interesse di questo all'opera o della più conveniente o sollecita esecuzione della stessa.

5. Tutti gli strumenti urbanistici esclusi dalla delega di cui al terzo comma del presente articolo e che la legislazione regionale sottopone al parere di organi con competenze urbanistiche sovraordinate a quelle comunali sono sottoposti altresì, con le stesse modalità e per gli stessi fini, al parere del Consiglio della Comunità Montana.

Art 3.BIS

Definizione degli interventi

8.1 “Residenziali”

Le aree a carattere residenziale previste dal Piano Regolatore nelle zone “A”, “B”, “C” che possono comprendere le seguenti definizioni:

- a) residenziale privata per abitazioni private
- b) residenziale ricettiva (alberghi, pensioni, motel, ostelli);
- c) residenziale turistico extra alberghiera (seconde case);

Resta precisato che nelle aree con destinazione residenziale potranno collocarsi interventi con le specificazioni su considerate, a meno che non siano espressamente impediti da norme o tabelle di zona.

8.2 “Commerciale”

Quelle aree nelle zone “A”, “B”, “C”, “D”, ed “E” che il piano prevede con specifica normativa all'insediamento anche di interventi commerciali che vengono così definiti:

- a) “interventi per il commercio all'ingrosso” quegli interventi che il P.R.G.C.M., per il solo Comune di

Sessame prevede per il commercio all'ingrosso secondo la definizione di cui alla Legge 11.06.1971 n. 426 all'art. 1 punto 1, di cui alle vigenti Leggi in materia.

b) ~~“interventi per attività di commercio al minuto” secondo la definizione di cui alla Legge 11.06.71 n. 426 all'art.1 punto 2.~~

e) ~~“interventi per attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande” secondo la definizione di cui alla legge 11.06.71 n.426 all'art. 1 punto 3.~~

b) “interventi per il commercio al dettaglio (L.R. n.28/99 e s.m.i.)

Con Deliberazione del Consiglio comunale n. 31 del 12/11/2007 sono stati approvati i criteri commerciali comunali, di cui all'articolo 8, comma 3, del D.Lgs. 114/98, in adeguamento ai disposti della D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831.

8.3 ~~“interventi di servizio residenziale” o più genericamente nelle aree residenziali “di servizio”.~~

~~Tutti quegli interventi compatibili ed essenziali alle zone urbanistiche con destinazione residenziale e così suddivise:~~

a) ~~“artigianali di servizio” (barbieri, parrucchieri, calzolai, falegnami, fabbri, autoriparazioni se in regola con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, rinnovi, ecc...);~~

b) ~~“commerciali di servizio” (farmacie, cartolerie, tabaccherie, rosticcerie, bar, ristoranti, ecc...) nel rispetto delle vigenti leggi~~

c) ~~“direzionali-amministrativi e di servizi di carattere civile privato” come Uffici in genere, banche o sportelli bancari, assicurazioni, enti promozionali, turistici ecc....~~

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL P.R.G.I. PER CATEGORIE GENERALI D'INTERVENTO
MEDIANTE STRUMENTI ESECUTIVI**Art. 4 - Categorie generali d'intervento: definizioni e norme**

1 Il P.R.G.C.M. disciplina l'uso del suolo mediante i documenti, le cartografie e le prescrizioni che, in generale, comprendono sia l'individuazione delle aree inedificabili, sia le norme operative che precisano, per le singole aree suscettibili di trasformazione edilizia e/o urbanistica e per gli edifici esistenti ed in progetto, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, oltreché le categorie d'intervento previste, con i relativi parametri, e le modalità d'attuazione.

2 Le principali categorie d'intervento, in conformità col combinato disposto dalle norme ex art .13 della L.R.57/77 e s.m.i., ex art .31 della Legge 5.8 -78 n.457 e con riferimento altresì alla circolare regionale 27.4.87 n.5, riguardano le opere di:

- conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente;
- ristrutturazione edilizia tipo A (leggera),
- ristrutturazione edilizia tipo 3 (pesante);
- ristrutturazione urbanistica;
- completamento;
- nuovo impianto.

3. Le presenti norme di attuazione e gli elaborati del P.R.G.C.M. concorrono a precisare i campi e le soglie di ammissibilità delle suddette categorie di intervento, nel rispetto delle definizioni loro assegnate dall 'art .13 comma terzo della L.R.56/77 e s.m.i. nonché della circolare regionale n. 5/84.

4. Dove non diversamente indicato, nelle presenti norme e nelle tabelle, per cellule territoriali omogenee di cui al titolo III, il riferimento alla ristrutturazione edilizia si intende fatto alla definizione del relativo tipo A per gli edifici o manufatti con particolare valore storico, artistico, documentario; si intende fatto anche al tipo B, per gli edifici senza tali particolari valori.

5. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi, di cui al successivo art. 5, salvo che il P.R.G.C.M., per le specifiche aree interessate, non precisi i contenuti propri del piano particolareggiato di cui ai punti 2. 3. 4. art .38 L .R.56/77 e s . m . i.

6. Nei centri storici, delimitati ai sensi della L.R.56/77 e s.m.i., nelle zone tipo A nonché nelle parti di territorio -a salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della L.R.56/77 e s . m . i , come individuate dal P.R.G.C.M., sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e completamento, con le precisazioni di cui all'art. 24 stesso della citata Legge.

7 Sono inoltre inedificabili, ed espressamente identificate in cartografia nonché in tal senso vincolate mediante apposita simbologia:

- a) le aree da salvaguardare per il loro pregio paesistico o naturalistico o di interesse storico, ambientale, etnologico ed archeologico;
- 5) le aree che, ai fini della pubblica incolumità, presentano caratteristiche negative dei terreni od incombenti o potenziali pericoli;
- c) le fasce ed aree di rispetto relative alla viabilità urbana ed extra-urbana alle ferrovie, ai cimiteri, alle industrie ed agli impianti nocivi o inquinanti salvo quanto previsto dall'art.27 della L.R.56/77 e s.m.i.

Art. 5 - Strumenti attuativi del P .R .G .C.M.

1 - Il P.R.G.C.M. si attua, dopo averne topograficamente e normativamente definito i rispettivi campi d'ammissibilità, attraverso:

- a) interventi soggetti a ~~concessione edilizia~~ permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente, subordinato alla formazione ed alla approvazione di uno tra i seguenti strumenti urbanistici esecutivi:

"piani particolareggiati" (o P.P.), di cui agli articoli 13 e seguenti della Legge 17.08.1942 n. 1150 e s.m.i., l'art. 27 della Legge 22.10.1971 n. 865 ed agli articoli 38 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i.;

"piani per l'edilizia economica e popolare" (o P.E.E.P.), di cui alla Legge 18.04.1962 n. 167 e s.m.i. ed all'art. 41 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

3) "piani di recupero" (o P.R.), di cui alla Legge 05.08.1978 n. 457 ed all'art. 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.;

4) "piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata" (o P.E.C.L.I.), di cui agli art. 43 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i.;

5) "piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica." (o P.T.O.), di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 e s.m.i.

b) interventi diretti, soggetti a ~~Concessione edilizia~~ Permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente non subordinato alla formazione ed all'approvazione di alcun strumento urbanistico esecutivo;

e) ~~interventi diretti, soggetti ad Autorizzazione;~~

d) ~~interventi diretti, non soggetti a Concessione, ne Autorizzazione alcuna~~ a Permesso di costruire o ad altro titolo abilitativo vigente.

~~2— L'operatività nel tempo e nello spazio, del P.R.G.I., nonché dei suoi strumenti urbanistici esecutivi, con le esclusioni espressamente previste dalle leggi urbanistiche vigenti e richiamate nel successivo art. 6, è definita, ai sensi e per gli effetti degli art. 36 e 37 della L.R. 56/77 e s.m.i., mediante Programmi Pluriennali di Attuazione di livello intercomunale o di livello comunale.~~

~~Art. 6 — Programma Pluriennale di Attuazione Intercomunale o Comunale~~

~~1— Ai sensi del combinato disposto degli art. 36,37, comma primo e 33, comma secondo della L.R. 56/77 e s.m.i., tenute altresì presenti le facoltà concesse dalla norma di cui all'art. 3, commi terzo e seguenti delle presenti Norme di Attuazione, i Comuni sul territorio dei quali estende la sua efficacia il P.R.G.I., se ed in quanto obbligati a seguito di provvedimento motivato emesso dalla Regione Piemonte, sono tenuti ad adottare, per la parte relativa al territorio di propria competenza, un Programma Pluriennale di Attuazione Intercomunale, anche articolato in sub aree interessanti uno o più Comuni, formato dalla Comunità Montana e preventivamente adottato dal Consiglio della stessa Comunità, o, in alternativa, un Programma Pluriennale di Attuazione di livello comunale.~~

~~Nel seguito del testo delle presenti Norme, con la sigla "P.P.A.I." viene inteso lo strumento di programmazione attuativa sia a livello intercomunale sia a livello comunale.~~

~~2— Nel P.P.A.I. sono indicati gli immobili, aree e/o edifici, nei quali debbono realizzarsi le previsioni urbanistiche e le relative urbanizzazioni.~~

~~3— Il P.P.A.I. è formato in riferimento al fabbisogno di infrastrutture, di attrezzature sociali, di insediamenti produttivi, di residenze, tenendo conto della presumibile disponibilità di risorse pubbliche e private.~~

~~4— Nella formazione del P.P.A.I. deve essere stimata la quota presumibile degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e valutata la sua incidenza ai fini della determinazione delle nuove costruzioni previste nel programma stesso.~~

~~5— Per tutto quanto attiene ai contenuti, agli elaborati ed alle procedure di adozione/approvazione del P.P.A.I. valgono le indicazioni e le prescrizioni di cui, rispettivamente, agli artt. 34, 35, 37 della L.R. 56/77 e s.m.i.~~

~~6— Di tutte le trasformazioni urbanistiche e/o edilizie del territorio, non intendonsi comprese tra queste gli interventi di manutenzione ordinaria, dovrà essere verificata da parte dei singoli Comuni e per Quanto di loro competenza:~~

~~la conformità con le previsioni del P.R.G.I.~~

~~la compatibilità con il P.P.A.I. qualora la formazione di tale strumento sia stata resa necessaria per provvedimento motivato della Regione Piemonte o per scelta volontariamente assunta e deliberata dai Comuni interessati.~~

~~Sono comunque esclusi dall'obbligo della verifica di cui al punto II):~~

- ~~– gli interventi soggetti a Concessione edilizia a titolo gratuito di cui all'art. 9 della Legge 28.1.1977 n. 10;~~
- ~~– gli interventi soggetti a Concessione edilizia come esonerati dall'art. 33 della L.R. 56/77 e s.m.i.~~
- ~~– gli interventi soggetti ad Autorizzazione di cui all'art. 56 della L.R. 56/77 e s.m.i.~~

~~7 – Al Programma di Attuazione Intercomunale o Comunale che si intende operativo ad avvenuta esecutività della deliberazione dell'organo di controllo competente, è assegnata proiezione non inferiore al triennio e non superiore al quinquennio, a seconda delle esigenze amministrative in funzione del loro coordinamento con il Piano socio-economico della Comunità Montana.~~

Art.7 - Piani particolareggiati. (P.P.)

1 - Il P.R.G.C.M. si attua mediante Piani Particolareggiati nelle porzioni del territorio espressamente individuate dallo stesso strumento urbanistico generale ed all'uopo delimitate e contrassegnate in cartografia.

2 - Ove non definite nel P.R.G.C.M., le porzioni di territorio assoggettate alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate in sede di formazione di P.P.A.I., ai sensi dell'art .32, comma secondo, della L.R.56/77 e s .m .i o, per i Comuni non obbligati o non volontariamente assoggettatisi, con specifiche deliberazioni consiliari, senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G.C.M.

3 - Deve, per converso, intendersi, a tutti gli effetti, adozione di variante al P.R.G.C.M., la rimozione, per deliberazione consiliare, di un vincolo a piano particolareggiato, già espressamente previsto dallo stesso strumento urbanistico generale.

4 - I Piani particolareggiati sono formati ai sensi dell'art .13 e seguenti della Legge 17.8.42 n.1150 e dell'art .27 della Legge 22.10.71 n.865 e loro s.m.i.

Per quanto attiene ai contenuti, agli elaborati dalle procedure di adozione e d'approvazione di tali strumenti urbanistici esecutivi deve farsi espresso riferimento alle norme di cui agli art. 38,39,40 L.R. 56/77 e s.m.i., nonché, in particolare, per quanto concerne il Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, alla norma di cui all'art .42 della stessa Legge.

Art. 8 - Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)

1 - Il P.R.G.C.M. si attua inoltre mediante Piani per l'edilizia economica e popolare, ai sensi della Legge 18.4.62 n.167 e s.m.i., nelle porzioni di territorio espressamente individuate ed all'uopo delimitate e contrassegnate in cartografia in sede di formazione dello stesso strumento urbanistico generale ~~o di adozione del P.P.A.I.~~ o con specifica deliberazione consiliare.

2 - Il dimensionamento di tali piani, ~~essi come le quote di essi inserite nel P.P.A.I.~~ dovrà rispettare le percentuali minime e massime di cui all'art .2 della Legge 28.1.77 n. 10, stabilite dalle vigenti Leggi in materia, applicate al fabbisogno complessivo di edilizia abitativa riferito al territorio intercomunale e, ai sensi dell'art .34, ultimo comma della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., non obbligatoriamente riferito al territorio di ciascun singolo Comune interessato al piano.

3 - Per quanto attiene ai contenuti, agli elaborati ed alle procedure di formazione, adozione ed approvazione del Piano per l'edilizia economica e popolare, si applicano le norme di cui agli art. 39, 40 ed, in particolare, 41 della L.R.56/77 e s.m.i.

4 - Per l'attuazione dei singoli piani nei diversi Comuni, è comunque prescritta la osservanza delle indicazioni parametriche e tipologiche contenute nelle specifiche tabelle per cellule omogenee.

Art. 9 - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.)

1 - Il P.R.G.C.M., ai sensi dell'art.27 della Legge 5.8.78 n.457 e dell'art.12, comma secondo, punto 7 bis della L.R.56/77 individua ed all'uopo delimita le parti del territorio ove le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi volti alla

conservazione, risanamento e ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

2 • All'interno delle zone di recupero di cui al precedente comma,

lo stesso P.R.G.C.M. identifica e cartograficamente delimita ed evidenzia gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione del Piano di Recupero, il quale disciplina gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica necessari per il recupero degli immobili stessi.

3 • Per quanto attiene ai contenuti del Piano di recupero vale la norma di cui all'art. 41/bis, comma quarto della L.R.56/77 e s.m.i.

4 • Gli elaborati del Piano di recupero sono quelli stabiliti dall'art.39 della L.R.56/77 e s.m.i. per il Piano particolareggiato, così come previsto dall'art .41/bis stessa Legge, con le specificazioni integrative di cui al comma quinto dallo stesso articolo 41/bis.

5 • Il Piano di recupero è formato, approvato ed attuato con le procedure stabilite agli art. 28 e 30 della Legge 5.8.78 n. 457 nel rispetto della specificazione integrativa di cui all'art. 41/bis L .R. 56/77 e s.m.i. comma sesto.

6 • Per quanto attiene, in generale, alle soglie d'ammissibilità di intervento, e fatte salve le norme particolari di cui ai successivi titoli IV e V fermo restando che i Piani di recupero possono comunque essere attuati anche mediante, interventi di ristrutturazione urbanistica, purché siano pre individuate le unità minime di intervento, sugli immobili, aree ed edifici, ricadenti nelle zone di recupero di cui all'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e non assoggettati al Piano di recupero o per quelli per i quali siano trascorsi i termini di cui all'art. 28, comma terzo, della stessa Legge, nonché sugli immobili, pure ricadenti in zone di recupero per i quali è prescritta dal P.R.G.C.M. la formazione di Piano particolareggiato ed in assenza di questo, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 41/bis, comma ottavo, della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

Art 10 .- Piano di recupero di libera iniziativa (P.R.)

• Ai sensi dell'art .30 della Legge 5.8.78 n.457 e dell'art.43, ultimo comma, della L.R.56/77 e s.m.i., i proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero, rappresentanti in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte con progetti di piani di recupero.

2 • I contenuti e gli elaborati propri di tali piani, precisati dall'art. 41/bis, per le specificazioni ed integrazioni a quanto previsto dall'art. 39 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. .

3• Il Piano di recupero di libera iniziativa viene adottato ed approvato con le procedure di cui art.11 art.30 della Legge 5.8.78 n.457 nel rispetto della specificazione integrativa di cui all'art. 41/bis, comma sesto, della L.R.56/77 e s.m.i.

4• La convenzione che accompagna la proposta di piano deve contenere le previsioni stabilite dall'art. 28, comma quinto, della Legge 17.8.42 n.1150 e s.m,i. e dall'art. 45, primo comma della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché, se del caso, quanto previsto dal secondo comma dello stesso articolo.

Art • 11 - Piani- esecutivi convenzionati di libera iniziativa (PECLI)

1• Nelle porzioni di territorio specificatamente individuati dal P.R.G.C.M. ed all'uopo delimitate e contrassegnate in cartografia nonché nelle aree non ancora dotate in tutto o in parte di opere di urbanizzazione, sempreché sia ammessa la realizzazione delle previsioni di piano per intervento di iniziativa privata, le trasformazioni urbanistico-edilizie del territorio rispettivamente devono o possono attuarsi mediante piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa.

2 • I proprietari dei terreni interessati, singoli o riuniti in consorzio, possono presentare al Sindaco progetti di tali piani, con l'impegno di attuarli, anche per parti, nel rispetto di quanto per essi fissato dal P.P.A.I. ai sensi del secondo comma lettera c) dell 'art .34 della L .R. 56/77 e s.m.i.

3 • Il progetto di piano esecutivo, da considerarsi, per grado di approssimazione e di dettaglio, lo strumento

d'iniziativa privata corrispondente al Piano particolareggiato d'iniziativa pubblica, comprende gli elaborati di cui all'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché uno schema di convenzione da stipularsi col Comune, di cui al successivo art. 12.

4 • Le procedure di presentazione e di approvazione del piano esecutivo sono fissate dall'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 12 - Convenzioni relative ai piani esecutivi

1 • Le convenzioni relative ai piani esecutivi devono prevedere essenzialmente quanto indicato nell'art. 45, comma primo della L. R. 56/77 e s.m.i.

2 • Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la convenzione, se previsto dalla convenzione tipo di cui al comma seguente, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento, in applicazione delle vigenti norme di Legge, in materia. ~~In tal caso si applica il disposto del primo comma dell'art. 7 della Legge 28.1.1977 n.10 e, ove del caso, gli oneri di cui all'art. 9, lettera b), della predetta legge.~~

3 • Le convenzioni di cui ai precedenti commi devono in ogni caso uniformarsi alla convenzione tipo predisposta dalla Regione ed ai suoi periodici aggiornamenti.

Art. 13 - Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.O.)

1 • La progettazione esecutiva di opere, attrezzature o infrastrutture pubbliche, prevista dal P.R.G.C.M., può avvenire a mezzo di piani tecnici esecutivi, quando si tratti di un complesso di opere, di varia natura e funzione, integrata fra loro, la cui progettazione unitaria comporti vantaggi economici e funzionali.

2 • In tal caso il Comune, o la Comunità Montana nei casi espressamente previsti dall'art. 3 e con le facoltà ad essa attribuite dalla norma di cui al comma quarto dello stesso art. 3 delle presenti norme, d'intesa con gli Enti Pubblici cui compete istituzionalmente la progettazione e l'esecuzione delle singole opere, forma un piano d'insieme, contenente i progetti di massima delle singole opere, e ne redige il programma esecutivo, anche al fine di una ordinata attuazione.

3 • Il P.T.O. ha effetto, se del caso, di variante, delle localizzazioni e delle destinazioni previste dal P.R.G.C.M., purché tale variante operi su aree destinate a servizi pubblici o collettivi, e purché, con essa, non risultino ridotti i valori minimi degli standard relativi ai singoli servizi previsti dalla L.R. 56/77 e s.m.i. verificati sul territorio di ciascun singolo Comune interessato in tutto o in parte dal piano tecnico esecutivo.

Art. 14 - Interventi diretti soggetti a ~~Concessione edilizia~~ Permesso di costruire (DPR n.380/01)

1 • In tutte le aree che il P.R.G.I. non definisce inedificabili ai sensi del precedente art. 4, in quelle in cui gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di strumento urbanistico esecutivo, in quelle in cui, in mancanza di tali strumenti, sono ammissibili interventi di minor rilevanza o di categoria inferiore previo assoggettamento da parte dell'operatore privato a particolari obbligazioni passive anche convenzionali, ~~nonché con esclusione di tutti i tipi d'intervento soggetti alla semplice Autorizzazione di cui al successivo art. 15,~~ lo strumento urbanistico generale può attuarsi per intervento diretto ~~su Concessione edilizia singola~~ con Permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente.

2 • Costituiscono condizioni generali e fondamentali di ammissibilità per qualsiasi intervento diretto di trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio:

I) la conformità con le previsioni, topograficamente e normativamente definite, del P.R.G.C.M.;

II) la compatibilità con le caratteristiche, relative alla localizzazione, alle dimensioni, alla tipologia, ai tempi ed alle modalità realizzative, nonché agli eventuali requisiti soggettivi richiesti, ~~con le quali l'intervento stesso è stato preventivamente inserito nel P.P.A.I., nel caso in cui la formazione di tale strumento sia stata resa necessaria per provvedimento motivato della Regione Piemonte o per scelta volontariamente assunta e deliberata dal Comune interessato.~~

3 • ~~Al fine dell'inserimento della previsione di un intervento diretto di trasformazione urbanistica o edilizia~~

~~nel P.P.A.I., costituiscono comunque condizioni necessarie, anche se non esaustive, dovendo tale inserimento essere valutato sotto il più generale aspetto eco-territoriale:~~

~~a) l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero la previsione dell'attuazione di tali opere nel P.P.A.I. per mano pubblica, per le quali l'operatore privato è tenuto a versare, a termini di legge, il corrispondente contributo, ovvero, solo nel caso di piena compatibilità con le previsioni attuative pubbliche, l'impegno del privato alla realizzazione delle opere stesse;~~

~~b) l'effettiva disponibilità dei servizi zonali ed interzonali fissati dalle tabelle per ciascuna zona, ovvero la previsione della attuazione di tali servizi nel P.P.A.I. per mano pubblica, per i quali l'operatore privato è tenuto a versare, a termini di legge, il corrispondente contributo.~~

4 • Non sono comunque soggetti alla condizione di cui al punto II) del comma secondo del presente articolo:

1) gli interventi specificatamente previsti di cui all'art. 9 della legge 28.1.1977 n. 10, dal DPR n.380/2001.

2) ~~gli interventi di cui all'art. 33, commi settimo e ottavo, della L.R. 56/77 e s.m.i.;~~

5 • Per tutto quanto attiene alle caratteristiche ed alla validità ~~della Concessione del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente,~~ ai contributi da versarsi per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, nonché a quelli commisurati ai costi di costruzione, ~~alle Concessioni speciali per costruzioni temporanee e campeggi, per discariche e reinterri, per attività estrattive, le presenti Norme, fatte salve le preserizioni speciali di cui al successivo Titolo V, sono da intendersi integralmente uniformate a quanto previsto e disposto rispettivamente agli art. 7, 8 e 9 del D.L. 23.1.1982 n.9 come modificati ed integrati dalla Legge di conversione n.94 del 25.3.1982 e dagli art. 49 e 50, 51 e 52, 54 e 56 della L.R. 56/77 e s.m.i. si richiamano i disposti del DPR n.380/2001.~~

Art. 15 – Interventi soggetti ad autorizzazioni

~~1 • Sono soggetti ad Autorizzazione, nel rispetto della condizione di cui all'art. 14 precedente, comma secondo, punto I) tutti i tipi di interventi espressamente elencati nell'art. 56 della L.R. 56/77 e s.m.i.~~

~~2 • Per quanto attiene al legittimo comportamento dei richiedenti Autorizzazione per gli interventi di cui al comma precedente in caso di mancato provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio della stessa, valgono le norme di cui al citato art.56 quinto comma, fermo restando che per quanto attiene alle condizioni richieste per lo sfruttamento industriale di falde acquifere e l'apertura di pozzi per uso domestico ed agricolo devono essere rispettate le norme di cui allo stesso articolo, commi sesto, settimo e ottavo, e per il taglio di boschi, l'abbattimento o l'indebolimento di alberi di particolare valore naturalistico si applica la L.R. 4.9.1978 n.57 e s.m.i.~~

~~• Per quanto attiene a speciali preserizioni relative ad interventi che possono in qualche misura incidere sull'assetto geologico, paesistico o ambientale, valgono le norme riportate nel successivo Titolo V.~~

~~4 • Per quanto concerne la documentazione e le modalità, specifiche richieste per la presentazione di istanza di rilascio di Autorizzazione, valgono le norme di cui al successivo Titolo V.~~

TITOLO III

CELLULE TERRITORIALI URBANISTICAMENTE OMOGENEE**Art • 16 - Suddivisione del territorio, aggregazione e codificazione per cellule urbanisticamente omogenee**

Al fine di fornire una classificazione sistematica, sotto il profilo urbanistico, delle aree e delle porzioni di tessuto edilizio elementari, comprese nel P.R.G.C.M., la quale :

- a)- formi un quadro chiaro e completo della molteplicità delle funzioni urbanistiche delle singole parti. del territorio, della loro interdipendenza e del loro ruolo gerarchico;
- b)- costituisca riferimento univocamente definito dei campi d'applicabilità della normativa specifica sia in fase di pianificazione generali e particolareggiata sia soprattutto in fase di gestione degli strumenti urbanistici;
- c)- apporti un primo contributo per l'ipotizzata formazione di un catasto degli immobili, aree ed edifici, omogenei per ruolo e funzione urbanistica;

il P.R.G.C.M., alla luce degli indirizzi forniti dalla L.R.56/77 e s.m.i., tenuto conto delle ulteriori individuazioni territoriali di cui alla Legge 5.8.78, n.457, non escludendo, pur con nuova interpretazione, le macro separazioni o "zonizzazione" di cui al D.M. del 2.4.68, n.1444, adotta il criterio della suddivisione analitica del territorio, previa disaggregazione e riaggregazione, per "cellule elementari costituite da immobili, aree e/o edifici, le quali rivestano un ruolo urbanisticamente omogeneo:

- 1) per appartenenza a "zone prevalentemente caratterizzate secondo la classificazione di cui al D.M. Del 2.4.68, n.1444;
- 2) per appartenenza a "sottozone" o "classi" omogenee per destinazione specifica e, relativamente ai servizi, alle aree vincolate o di rispetto, a "fasce" o "tipi" omogenei, anche in funzione del loro stato di preesistenza o di previsione;
- 3) per appartenenza ad aggregati insediativi di "rango" omogeneo e, relativamente agli edifici isolati in zona agricola, a situazioni particolari da confermare ovvero da riorientare;
- 4) per appartenenza a "gruppi" soggetti a fasce omogenee di prescrizioni tabellari parametriche di livello comunale;
- 5) per connotazioni intrinseche relative allo stato di conservazione delle parti edificate;
- 6) per assoggettamento a particolare strumento urbanistico esecutivo o, per semplice inserimento in un "campo" omogeneo d'ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia.

(*) Nota

Per meglio evidenziare il criterio posto a sostegno della classificazione sistematica di cui al presente titolo, nonché per fornire una traccia del metodo di codificazione, si fa riferimento all'Allegato 2 alle presenti norme.

2 • Il P.R.G.C.M., per norma ordinativa a valere anche in fase di gestione, ancora la classificazione delle singole cellule elementari omogenee alla attribuzione di un' codice di riconoscimento alfanumerico - simbolico formato di nove caselle, nel quale vengono segnalate tutte le connotazioni urbanistiche della cellula stessa. Il suddetto codice non costituisce documento intrinseco definitivo ed invariabile, dovendo anzi sia fornire indici-guida sia segnalare ogni aggiornamento nella dinamica di trasformazione urbanistica/ edilizia della porzione di territorio interessata; lo stesso codice, di matrice unificata per tutte le cellule, presenta le singole caselle ordinatamente occupate solo nella misura in cui tali indicazioni risultino necessarie all'individuazione univoca della cellula interessata, ed in funzione del grado di approssimazione del processo piani-programmatorio.

Art. 17. - Identificazione nell'ambito territoriale del singolo Comune.

1 • L'appartenenza della cellula territoriale omogenea al singolo Comune del P.R.G.C.M. è segnalata dall'indice numerico apposto nella prima casella del codice secondo il seguente ordine convenzionale:

- 1 - Bubbio
- 2 - Cassinasco

- 3 - Cessole
- 4 - Loazzolo
- 5 - Mombaldone
- 6 - Monastero Bormida
- 7 - Olmo Gentile
- 8 - Roccaverano
- 9 - San Giorgio Scarampi
- 10 - Serole
- 11 - Sesame
- 12 - Vesime

Art. 18 - Classificazione delle cellule ricadenti in zone di categoria omogenea A

- 1 • L'appartenenza dell'immobile, area e/o edificio o complesso di edifici, ad una delle parti del territorio prevalentemente interessate da complessi edificati, edifici o manufatti, di interesse storico, artistico, ambientale, ivi comprese quelle di recente edificazione, costituenti documenti di costume edilizio altamente qualificato o documenti di civiltà meritevoli di conservazione, comprese le aree contigue o integrative, è segnalata dalla lettera A apposta nella seconda casella del codice
- 2 • Non sono individuate "sottozone di categoria omogenea (terza casella del codice barrata)
- 3 • Le singole aree continue, libere od edificate, appartenenti alla categoria A, sono, in ciascun Comune, contraddistinte da un numero progressivo apposto nella quarta casella del codice A
- 4 • Apposito segno grafico simbolico sta a specificare l'appartenenza dell'area.

- Al concentrico comunale
- Alle frazioni
- Ai nuclei residenziali sparsi

Art. 19 Classificazione delle cellule ricadenti in zona di categoria omogenea B

- 1 • L'appartenenza dell'immobile, area e/o edificio o complesso di edifici, ad una delle parti del territorio "compromesse" dalla edificazione almeno nella misura indicata per la zona B del D.M. 2.4.68 n.1444 escluse le parti di cui alla categoria A, è segnalata dalla lettera B apposta nella seconda casella del codice.
- 2 • Non sono individuate "sottozone" di categoria omogenea (terza casella del codice barrata).
- 3 • Le singole aree continue, libere od edificate, appartenenti alla categoria B sono, in ciascun Comune, contraddistinte da un numero progressivo apposto nella quarta casella del codice, con le stesse ulteriori specificazioni di cui alla classificazione delle aree A.

Art. 20- Classificazione delle cellule ricadenti in zona di categoria omogenea C.

- 1 • L'appartenenza dell'immobile, area e/o edificio o complesso di edifici, ad una delle parti del territorio "libere" o "edificate" in misura inferiore a quella della categoria precedente B, è segnalata dalla lettera C apposta nella seconda casella del codice.
- 2 • Sono individuate due "sottozone" di categoria omogenea, una semiestensiva di riordino, ed un'altra destinata a nuovi insediamenti residenziali, contrassegnate rispettivamente con le lettere B ed E apposte nella terza casella del codice.
- 3 • Le singole aree continue, libere od edificate, appartenenti alla categoria C, sottozone CB o CE, sono, in ciascun Comune, contraddistinte da un numero progressivo apposto nella quarta casella del codice, con le stesse ulteriori specificazioni di cui alle classificazioni delle categorie precedenti.

Art. 21 - Classificazione delle cellule ricadenti in zone di categoria omogenea D

- 1 • L'appartenenza dell'immobile, area e/o edificio o complesso di edifici, ad una delle parti del territorio destinate alla rilocalizzazione di impianti produttivi esistenti in altre parti inidonee, al riordino e/o all'ampliamento di quelli confermati in sito nonché al nuovo impianto, è segnalata dalla lettera D apposta

nella seconda casella del codice.

2 • Sono ulteriormente individuate e contraddistinte da indici numerici apposti nella terza casella del codice, le seguenti "sottozone" di categoria omogenea:

D1 - area di interesse intercomunale da attrezzare per il riordino, l'espansione o la rilocalizzazione di insediamenti esistenti;

D2 - area di esclusivo interesse comunale da attrezzare per il riordino degli impianti esistenti in sito, per il loro ampliamento o per eventuali insediamenti aggiuntivi;

D3 - area di interesse intercomunale destinata ad impianti per la trasformazione dei prodotti agricoli;

D4 - impianti produttivi esistenti non in zona propria ma riconfermati nella loro ubicazione.

3 • Le singole aree continue, libere od edificate, appartenenti alle zone e sottozone di categoria D, sono contraddistinte da un numero progressivo apposto alla quarta casella del codice

L'appartenenza dell'area ad una delle parti di territorio prevalentemente destinate agli usi agricoli ed alle funzioni connesse è segnalata dalla lettera E apposta nella seconda casella del codice.

Art. 22 - Classificazione delle cellule ricadenti in zone di categoria omogenea E

1 • L'appartenenza dell'area ad una delle parti di territorio prevalentemente destinate agli usi agricoli ed alle funzioni connesse è segnalata dalla lettera E apposta nella seconda casella del codice.

2 • Le classi dei terreni agricoli interessati da diverse colture cui, ai sensi dell'art .25, comma dodicesimo, L.R.56/77 e s.m.i., sono attribuiti diversi indici di densità fondiaria utili al fine del conteggio della volumetria delle abitazioni rurali, sono contraddistinti dalla lettera apposta nella terza casella del codice:

0) terreni a colture protette in serre fisse (0,06nc/mq)

a) terreni a colture orticole o floricole specializzate; (0,05 mc/mq)

b) terreni a colture legnose specializzate; (0,03mc/mq)

c) terreni a seminativo ed a prato permanente;(0,02mc/mq)

d) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole (0,01mc/mq) in misura non superiore a 5 ettari per azienda.

e) terreni a prato-pascolo permanente di aziende silvopastorali (0,001 mc/mq) per abitazioni superiori a 500 mc per azienda.

3 • Gli edifici sparsi con le aree di loro stretta pertinenza in funzione dello stato di abbandono totale o parziale e delle diverse situazioni da confermare o da riorientare anche sotto il profilo delle destinazioni d'uso, sono classificati con indice numerico apposto nella quarta casella del codice, secondo i seguenti gruppi E0) residenze, edifici aziendali o strutture di tipo agricolo;

E1) fabbricato/i esistente/i ad uso residenziale non agricolo di tipo permanente,saltuario e/o agrituristico da utilizzare anche per riusi consentiti al successivo articolo 32.

E2) fabbricato/i esistente/i di origine agricola abbandonato/i o scarsamente utilizzato/i ai fini residenziali, da riutilizzare ai fini residenziali, agricoli, agrituristici e/o turistici e per altri riusi definiti al successivo art. 32.

Art. 23 - Classificazione delle cellule ricadenti in zona di categoria omogenea F

1 • L'appartenenza dell'area, libera od edificata, ad una delle parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, è segnalata dalla F apposta nella seconda casella del codice.

2 • Le classi omogenee di attrezzature ed impianti di interesse generale, in armonia con la suddivisione indicata dalla L.R.56/77 e s.m.i., art.22, sono contraddistinte dall'indice ordinale apposto nella terza casella del codice, secondo il seguente raggruppamento:

attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, con esclusione delle sedi universitarie;

attrezzature sociali, sanitarie, ospedaliere;

attrezzature per parchi pubblici di livello intercomunale e comprensoriale;

altre attrezzature speciali.

3 • Le singole aree libere od edificate, destinate a ciascuna classe di servizio o di attrezzatura di interesse generale, sono contraddistinte da un numero progressivo apposto nella quarta casella del codice.

Art. 23 bis - Area di "riserva residenziale"

~~1 • A fronte di eventuali modificazioni delle tendenze demografiche, delle valenze occupazionali o di riorientamenti, non prevedibili allo stato, di natura socio-economica, da registrarsi e da confermarsi comunque a livello di piani programmazione comprensoriale, al fine di render possibile una ragionevole flessibilità insediativa, il P.R. G.I. individua, ma al presente non considera sotto il profilo della capacità insediativa teorica, particolari "aree di riserva residenziale", contrassegnate con la lettera R-~~

~~2 • L'eventuale inserimento attivo delle aree suddette nell'impianto pianificatorio generale dovrà costituire variante al presente P.R.G.I.~~

~~3 • Valgono per tali aree, le stesse specificazioni di _____ codice di cui alle aree CE.~~

Art. 24 - Fasce omogenee di normative specifica e parametrica tabellare

1 • Per tutte le categorie A,B,C,D,E,F,R, l'appartenenza dei singoli immobili, aree libere od edificate, a gruppi omogenei per assoggettamento a fasce corrispondenti di normativa specifica e parametrica a livello comunale, è segnalato da apposito indice nella quinta casella.

Art. 25 - Classificazione delle cellule destinate a servizi di livello comunale, a servizi speciali, o inserite in zone di vincolo particolare, o facenti parte di zone o fasce di rispetto

1 • La destinazione dell'immobile, area libera od edificata, a servizio di livello comunale del tipo di quelli previsti dall'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i. o di tipo speciale, nonché l'inserimento dell'immobile stesso in zona di vincolo particolare o in fascia di rispetto è segnalata dalle indicazioni letterali apposte nella sesta casella del codice, mentre l'ulteriore specificazione del singolo tipo di servizio o di vincolo è contrassegnata dalle lettere della settima casella, il tutto secondo la seguente articolazione :

Sa) servizi per l'istruzione, distinti in

A – asili nido

Ma – scuole materne

E – scuole elementari

M – scuole medie

I – altre scuole

Sb) servizi ed attrezzature d'interesse comune, distinti in

R - religiose

C - culturali

S - socio-assistenziali

H - sanitarie

Am - amministrative

Si - impianti e servizi primari

Sc) aree ed attrezzature per il verde a parco, gioco e per lo sport, distinte in

V - verde a parco

Vn - verde pubblico non attrezzato

Vs - aree per il gioco e lo sport

Sd) aree per il parcheggio e la sosta, distinte in

P - parcheggi fissi, anche interrati

Ps - spazi di sosta temporanea o regolamentata

Se) aree per campeggi e attrezzature relative;

(es) T – campeggi

Sf) aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, con le ulteriori specificazioni;

Sg) aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali, con le ulteriori specificazioni;

Ss) aree per servizi ed attrezzature speciali (es) z – cimiteri

Sv) aree di vincolo speciale, zone e fasce di rispetto, distinte in :

k - vincolo ambientale, paesaggistico

y - vincolo idrogeologico ,boschivo

w - zone franose, di dissesto geologico

j - fasce di rispetto stradale ferroviario

z - aree di rispetto cimiteriale

2 • Per tutti i servizi, lo stato di preesistenza o di previsione vengono indicati convenzionalmente e rispettivamente orlando le lettere della settima casella del codice in quadro o in tondo.

Art. 26 - Stato di conservazione dell'immobile

1 • Nei casi in cui la valutazione dello stato di conservazione degli immobili incide sulle scelte attuative del P.R.G.C.M., il corrispondente giudizio sintetico trova riscontro nell'indice letterale apposto nella ottava casella del codice, con i seguenti significati:

b - stato di conservazione buono

m - stato di conservazione mediocre

c - stato di conservazione cattivo

p - stato di conservazione pessimo

Art. 27 - Classificazione delle cellule in funzione dello strumento attuativo obbligatorio e/o ammesso

1 • Tutte le cellule elementari del territorio intercomunale, già oggetto delle aggregazioni sistematiche di cui ai precedenti articoli del presente Titolo, sono ulteriormente separate e raggruppate in funzione del particolare strumento attuativo, obbligatorio e/o semplicemente ammesso, previsto dal P.R.G.C.M.. per le trasformazioni urbanistiche e/o edilizie. L'indice numerico, corrispondente agli strumenti sotto elencati, trova sede nella nona ed ultima casella del codice :

1) - area assoggettata a P.P. (Piano Particolareggiato)

2)-area assoggettata a, o interessata da, P.E.C.L.I.

3)-area destinata a P.E.E.P. (Piano Edil .Econ .pop.)

4)-area assoggettata a P.I.P. (Piano ad. Insed.Prod.)

5)-area inclusa in Zona di. Recupero ex art .27 L.457/78

6)-immobile assoggettato a Piano di Recupero d'iniziativa privata

7)-immobile assoggettato o interessato a P. Recupero d'iniziativa privata

8)-Piano Tecnico di Opere Pubbliche di livello intercomunale

9)-Piano Tecnico di Opere Pubbliche di livello, comunale

10)-Immobili su cui è consentito l'intervento diretto su concessione singola.

TITOLO IV

DISCIPLINA SPECIFICA DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE E/O EDILIZIE PER AMBITI OMOGENEI DI TERRITORIO

Art • 28 - Criteri assunti a sostegno della normativa specifica

1 • Con riferimento alla suddivisione sistematica del territorio di cui al precedente Titolo III, le norme specifiche di cui al presente Titolo, riferite ad ambiti raggruppati a livello di omogeneità intermedia, - essendo affidato alle singole Tabelle per cellule omogenee di livello comunale, a mezzo delle loro prescrizioni parametriche, l'ulteriore grado di approssimazione disciplinare-intendono additare la traccia attuativa più corretta per il compimento del disegno del P.R.G.C.M.

2 • Le norme di cui al presente Titolo sono volte a tradurre il meccanismo di passaggio dallo stato di fatto allo stato previsto dal piano, avuto riguardo:

- 1) alla dotazione quali-quantitativa dei servizi esistenti ed alla dotazione di quelli previsti per il raggiungimento degli standard minimi di cui all'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i.
- 2) alla capacità insediativa teorica misurata sullo stato di fatto ed a quella computata, secondo il metodo di cui all'art.20 della L.R.56/77 e s.m.i., sullo stato di previsione, anche in relazione alla dotazione di servizi ed attrezzature d' interesse generale; ed indicano:
 - a) le soglie differenziate d'ammissibilità dei diversi tipi d'intervento nelle diverse aree, sia in rapporto al carico infrastrutturale dagli stessi indotto, sia in relazione alle caratteristiche dimensionali, funzionali, tipologiche, ambientali del fatto costruttivo in sé, tenuto anche conto, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, dello stato di conservazione nonché dell'eventuale e particolare pregio storico, artistico, documentario od ambientale dell'edificio interessato;
 - b) le destinazioni d'uso degli edifici, esistenti o di nuova costruzione, le variazioni d'uso liberamente ammesse, quelle vietate, quelle consentite con particolari, condizioni;
 - c) le modalità attuative dell'intervento sotto il profilo del particolare strumento esecutivo che meglio garantisca il beneficio della trasformazione urbanistica e/o edilizia proposta sul tessuto socio-economico e su quello ambientale preesistenti;
 - d) le particolari scelte di carattere compositivo -formale, utili ad evitare una stridente contrapposizione alla tradizione costruttiva locale che, per misura e rapporti, nonché per gusto in genere, può e deve continuare a qualificare la zona.

3 • In generale, guidano le norme i seguenti ulteriori, criteri:

XIX) in tutte le aree in cui è già stata raggiunta o superata, anche in funzione della prevista dotazione di servizi, la capacità insediativa teorica, per le stesse aree consentita dal piano, sono ammessi solo interventi di manutenzione e/o di recupero leggero, nel rispetto di quanto previsto dall'art .27, commi quarto e quinto della Legge 5.8.78 n.457, ovvero anche interventi di recupero pesante, ivi compresi - ove espressamente consentiti dalle Tabelle per cellule omogenee interventi di ristrutturazione urbanistica, a condizione che gli interventi stessi siano finalizzati nel rispetto delle prescrizioni tipologiche, oltretutto al generale miglioramento delle condizioni igieniche e di salubrità del complesso e delle singole unità abitative, anche al ridimensionamento sia della volumetria sia della capacità insediativa preesistente secondo le prescrizioni di P.R.G.

XX) nelle aree in cui, in funzione della dotazione prevista di servizi ed in conformità con il dimensionamento generale del piano, è offerto spazio per una capacità insediativa aggiuntiva, sono consentiti anche interventi di completamento e/o di nuovo impianto, ancorati ad indici parametrici (indici di edificabilità planimetrici e/o volumetrici, indici di utilizzazione , ecc.) riportati nelle singole Tabelle per cellule omogenee. Gli interventi sul patrimonio edilizio compreso nelle zone A, per la peculiarità del tessuto e per la particolare natura de gli stessi interventi ammessi, sono esclusi dalla verifica de gli indici di edificabilità.

XXI) in considerazione della modesta consistenza e della limitata estensione dei singoli centri abitati, comuni e loro frazioni, interessati dal P.R.G.C.M., il rapporto tra servizi ed insediamenti residenziali, ai fini

dei limiti di edificabilità, è verificato con riferimento all'intera area del singolo Comune. Il suddetto criterio è esteso anche alle aree interessate da P.E.E.P., intendendosi sostituito il modello dell' autosufficienza con quello dell'integrazione, per quanto attiene alla fruizione dei servizi. Non rientrano in tale modello, per la loro particolare natura e per la loro specifica funzione, le attrezzature a servizio delle aree destinate ad insediamenti produttivi. Le indicazioni relative alle dotazioni quali-quantitative di servizi, riportate nelle singole tabelle per cellule omogenee, risultano pertanto significative al fine della valutazione dei contributi, commisurati agli oneri d'urbanizzazione secondaria, dovuti dai concessionari.

Art. 28 bis – Zonizzazione geologica

Per tutto il territorio comunale di Sessame, valgono le seguenti norme:

– CLASSE II

Porzioni di territorio caratterizzate da moderata pericolosità geologica, geomorfologica e idrogeologica, annullabile, o minimizzabile, con interventi localizzati sul singolo lotto edificatorio e/o nell'immediato intorno circostante. Gli interventi sia pubblici, sia privati, così come sopra definiti possono essere ammessi nel rispetto delle prescrizioni del D.M. LLPP 11/03/1988 n.ro 47.

Gli interventi non dovranno incidere in maniera apprezzabilmente negativa sulle aree limitrofe, né condizionarne, ove esistente, la propensione all'edificabilità.

E' prescritta oltre alla relazione geotecnica, anche la relazione geologica, per le opere ricadenti in tutte le sezioni del D.M. indicato, e precisamente le sezioni: C (opere di fondazione), D (opere di sostegno), E (manufatti in materiali sciolti), F (gallerie e manufatti sotterranei), G (stabilità dei pendii e dei fronti di scavo), H (fattibilità geotecnica di grandi opere), I (discariche e colmate), L (emungimenti da falde idriche), M (consolidamento di terreni), N (drenaggi e filtri) e O (ancoraggi).

In tutti i casi delle seguenti sottoclassi gli elaborati di progetto dovranno specificare se e quali opere, interventi o manutenzioni, sono funzionali all'annullamento, o minimizzazione, della bassa o moderata pericolosità individuata.

Sottoclasse II.a.1

Aree potenzialmente interessabili da problematiche legate all'evoluzione geomorfologica dei versanti e/o con pendenze comprese fra il 20% ed il 50%

La relazione geologica dovrà definire in maniera esaustiva il tipo ed il grado di problematiche che potrebbero interessare l'intervento in progetto.

La relazione geotecnica invece dovrà descrivere le possibili incidenze e prevedere le opere e/o gli interventi idonei ad annullare o quantomeno minimizzare il grado di rischio individuato.

Nel caso non vengano individuate problematiche è preferibile che la relazione geologica sia asseverata.

Sottoclasse II.a.2

Aree interessate da problemi legati all'evoluzione geomorfologica dei versanti e/o con pendenze comprese fra il 50% ed il 60%

Gli interventi nei settori di territorio rientranti nella presente sottoclasse dovranno essere attentamente valutati dal punto di vista geologico, geomorfologico, idrogeologico e geotecnico, con specifica delle problematiche riscontrate a livello puntuale e locale. Il progetto dovrà essere corredato dalla programmazione di interventi (opere, accorgimenti e/o manutenzioni) atti ad annullare, od a limitare in maniera significativa, le problematiche reali o potenziali del contesto interessato.

Ad esclusione degli interventi di consolidamento e/o stabilizzazione (ad esempio muri di sostegno, drenaggi, regimazione delle acque, ecc.), il Richiedente (o soggetto attuatore), unitamente all'istanza di concessione, dovrà dichiarare di essere a conoscenza delle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche del sedime e della non escludibile presenza di problematiche reali o potenziali.

Infine si ribadisce che le opere in progetto dovranno essere dimensionate e verificate secondo quanto nel dettaglio previsto dalla vigente normativa ed in particolare dal D.M. LLPP 11/03/1988 n.ro 47.

Sottoclasse II.b.1

Porzioni di territorio interessate, o prevalentemente interessate, da problemi legati all'assetto idrologico o idrogeologico dei corsi d'acqua o di acque superficiali.

Rientrano nella presente sottoclasse anche i settori di territorio eventualmente interessabili da oscillazioni della falda acquifera sino a quote prossime al piano campagna ragion per cui eventuali locali interrati dovranno essere preventivamente analizzati sotto i profili idrologico e idrogeologico.

Per le nuove edificazioni dovrà essere prodotto un particolareggiato rilievo planoaltimetrico al fine di definire nel dettaglio la morfometria del sedime e quindi prevedere idonee opere od accorgimenti tecnico-esecutivi; analogamente i progetti di: ristrutturazione, risanamento, adeguamento igienico-funzionale, ampliamento, ecc., dei fabbricati esistenti dovranno essere corredati di rilievo planoaltimetrico con analoghe valutazioni per opere od accorgimenti.

Gli interventi e/o gli accorgimenti esecutivi da porre in essere (congruenti con il tipo ed il grado di problematica/he individuato) dovranno essere chiaramente evidenziati sul progetto, o su apposito elaborato a corredo del progetto, e dovranno essere funzionali all'annullamento, od alla minimizzazione, delle problematiche reali o potenziali del contesto interessato.

Nel caso di mancata individuazione di problematiche la relazione geologica (elaborato che dovrà analizzare anche gli aspetti idrologici ed idrogeologici) è preferibile che sia asseverata.

Sottoclasse II.b.2.

Porzioni di territorio anche se non direttamente coinvolgibili in processi legati a fenomeni di esondazione del reticolo idrografico, risultano esposte a possibile isolamento in caso di episodi alluvionali.

Di norma nella presente sottoclasse sono sconsigliati nuovi insediamenti, anche agricoli; così come è sconsigliata la realizzazione di abitazioni ex-novo.

Si ritengono invece ammissibili altre edificazioni correlate alle attività esistenti.

Eventuali richieste di nuovi insediamenti e/o di nuove abitazioni potranno essere prese in considerazione solo se accompagnate da un apposito studio di impatto socio-ambientale che specifichi quali e quanti accorgimenti, esistano o diversamente saranno adottati, per minimizzare, od annullare, il rischio di possibile isolamento.

E' altresì fatta salva la possibilità da parte dell'Amministrazione che svolge l'iter istruttorio di far a sua volta eseguire, od approfondire, il suddetto studio socio-ambientale con addebito del costo al soggetto Richiedente. Oltre a quanto sopra per qualsiasi eventuale nuova edificazione dovrà essere prodotto un particolareggiato rilievo planoaltimetrico al fine di definire nel dettaglio la morfometria del sedime e quindi eventualmente prevedere opere, interventi od accorgimenti tecnico-esecutivi idonei all'annullamento od alla minimizzazione delle fenomenologie in disamina.

Il progetto dovrà essere corredato di apposite tavole di rappresentazione dei predetti interventi od accorgimenti fra cui ad esempio possono essere citati: miglioramento della morfometria e/o morfologia del sedime, sopraelevazioni delle soglie di ingresso, cordoli e/o recinzioni perimetrali continui, dossi o cunette in corrispondenza degli accessi, studio della localizzazione degli ingressi, punti depressi di raccolta delle acque meteoriche e relativa rete di smaltimento, rete di smaltimento delle acque dei pluviali, ecc..

Detti eventuali interventi non dovranno interferire in maniera apprezzabilmente negativa con il contesto circostante e soprattutto non dovranno essere finalizzati all'orientazione, o concentrazione, delle eventuali acque verso le proprietà confinanti.

Saranno favoriti i progetti che singolarmente, od in consorzio con altri proprietari, assicurino lo smaltimento (senza peraltro aumentare significativamente la velocità di deflusso e/o il potere erosivo) delle acque intercettate nel reticolo idrografico esistente, in particolare il reticolo principale.

Per il patrimonio edilizio esistente l'eventuale progetto di ristrutturazione, risanamento, adeguamento igienico-funzionale, ampliamento, ecc. dovrà essere corredato della documentazione di cui in precedenza.

Nel caso di mancata individuazione di problematiche la relazione geologica (comprensiva degli aspetti idrologici ed idrogeologici) è preferibile che sia asseverata.

– CLASSE III

Porzioni di territorio con elementi di pericolosità geologica, geomorfologica ed idrogeologica tali da:

- sconsigliarne l'utilizzo qualora inedificate;
- costituire fonte di rischio per le urbanizzazioni esistenti.

Di norma non sono ammessi interventi sia pubblici, sia privati, se non finalizzati alla sistemazione idrogeologica, alla tutela del territorio ed alla difesa del suolo. Ove non riubicabili, sono realizzabili gli interventi e le opere di cui art. 31, L.R.P. 56/77.

Interventi e opere, anche se di esclusivo riassetto territoriale, devono essere progettati ed eseguiti con scrupolosa osservanza delle prescrizioni del D.M. LLPP 11/03/1988 n.47.

Fra gli interventi e le opere di cui all'art. 31 della L.R. 56/77, ossia le opere previste dal Piano Territoriale che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità e quelle attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione, con autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale o Provinciale, previa verifica di compatibilità' con la tutela dei valori ambientali e con i caratteri geomorfologici delle aree.

Gli interventi e le opere, anche se di esclusivo riassetto territoriale, devono essere valutati e se ritenuti ammissibili, progettati ed eseguiti con scrupolosa osservanza delle prescrizioni del D.M. LLPP 11/03/1988 n. ro 47 od altra normativa vigente, ivi compresi gli interventi e le opere che abbiano carattere di somma urgenza od urgenza.

In ogni caso, oltre alla relazione geotecnica, è prescritta anche la relazione geologica con individuazione del tipo e grado di problematiche presenti nel contesto d'intervento. La stessa relazione geologica dovrà quindi analizzare e ponderare la compatibilità dell'intervento previsto con le problematiche individuate.

Per l'esecutività di quanto sopra il Richiedente (o soggetto attuatore), unitamente all'istanza di concessione, dovrà dichiarare di essere a conoscenza delle caratteristiche geologiche e geotecniche del sedime, della condizione e del grado di dissesto in essere e delle conseguenti condizioni di pericolosità reale o potenziale esistenti.

Nelle aree perimetrate in dissesto di tipo FA, FQ, Ee ed Eb, al di fuori degli interventi e delle opere di interesse pubblico e ad esclusione degli interventi che direttamente od indirettamente siano finalizzati alla mitigazione delle condizioni di rischio esistenti, od al consolidamento, il Proprietario e/o soggetto attuatore dovrà sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato e/o dalle opere a realizzarsi.

In eventuali casi debitamente motivati è fatta salva, con addebito del costo al soggetto Richiedente, la possibilità da parte dell'Amministrazione che svolge l'iter istruttorio di far a sua volta eseguire, od approfondire, la valutazione della finalità degli interventi richiesti al fine di acclarare se possano o meno essere considerati in grado di mitigare le condizioni di rischio esistenti.

Il progetto e la relazione tecnica dovranno evidenziare con apposita simbologia di chiara consultazione (ad esempio tavole separate, diversa colorazione, ecc.) gli interventi e/o le opere di mitigazione e/o consolidamento. In sede istruttoria delle singole istanze è fatta salva la possibilità di richiedere una maggiore incidenza degli interventi e/o delle opere finalizzate alla mitigazione delle condizioni di rischio esistenti, in particolare in quei casi ove risulti che sono stati previsti interventi di mitigazione e/o consolidamento apparentemente non in grado di apportare un apprezzabile contributo al miglioramento dell'intero insieme di intervento. Detta eventuale richiesta dovrà essere compiutamente motivata.

E' ulteriormente fatta salva la possibilità di richiedere la produzione di documentazione tecnica asseverata e non ultimo di far direttamente eseguire indagini e/o documentazione tecnica di approfondimento, con addebito delle relative spese al Richiedente e/od al soggetto attuatore.

Sottoclasse III.a.1.

Aree inedificate con pendenze del versante superiori al 60%, e/o con problematiche geologiche, geomorfologiche legate alla stabilità dei versanti, non minimizzabili con interventi limitati al singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo dello stesso. Aree inedificabili.

Nelle aree perimetrate come FA (frana attiva) sono esclusivamente consentiti:

- 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 esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- 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 e di sistemazione dei movimenti franosi;

- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee.

Le aree e gli esistenti fabbricati isolati non interessati da processi di instabilità in atto ma ricadenti nelle perimetrazioni FQ (frana quiescente), possono essere fatti oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria purché non si aumenti il carico antropico. Più precisamente sono consentiti:

- interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- 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 e di sistemazione dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee.
 - a) il consolidamento, la ristrutturazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'eventuale ampliamento delle opere ed infrastrutture pubbliche, o di interesse pubblico, esistenti, purché compatibili con la situazione di dissesto esistente;
 - b) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo degli edifici esistenti, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie e volume;
- gli interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti ove necessario per il rispetto della legislazione in vigore, anche in materia di sicurezza sul lavoro connessa ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

Qualora le acque di scarico non possano essere recapitate in pubblica fognatura o smaltite senza dispersione sul suolo, le acque chiarificate possibilmente dovranno essere disperse al di fuori dell'area inedificabile ed in particolare al di fuori delle aree perimetrate in dissesto. In via del tutto eccezionale e comunque temporanea, se risulta motivatamente dimostrata l'impossibilità di smaltimento al di fuori dell'area inedificabile, dovranno essere utilizzati sistemi e/od accorgimenti in grado di limitare il più possibile la permanenza del liquido nel terreno. In ogni caso il progetto, redatto sulla scorta di apposita relazione geologica, dovrà attestare che il sedime individuato ed il sistema previsto sono i più favorevoli possibili per scongiurare futura instabilità, specificando altresì l'eventuale opportunità di prescrizioni d'utilizzo, sistemi di controllo e/o di monitoraggio dell'insieme interessato. In detti casi eccezionali la tenuta del sistema di scarico a monte della dispersione dovrà essere certificata da tecnico opportunamente abilitato con cadenza almeno biennale, nonché entro un massimo di giorni 10 dalla manifestazione di eventi dichiarati, per la zona di interesse, a carattere alluvionale. Si puntualizza che il mantenimento di impianti di chiarificazione, e soprattutto delle relative dispersioni, esistenti su sedimenti, o perifericamente a sedimenti, classificati come instabili o potenzialmente instabili sui presenti elaborati non dovrebbe essere ammesso; analogamente ai nuovi impianti si propone quindi di far accertare che gli impianti non siano diversamente collocabili ed eventualmente ove tale esito risulti motivatamente negativo dovranno essere adottate le disposizioni in precedenza dettagliate per gli eventuali casi eccezionali di nuovo impianto, il tutto per limitare l'aggravamento della condizione esistente.

Per la rimanente maggior estensione della presente sottoclasse oltre alle tipologie di intervento in precedenza elencate sono altresì consentiti:

- c) nuovi fabbricati, di norma con esclusione della residenza e comunque con l'esclusione di insediamenti ex-novo, destinati ad attività agricole, purché compatibili con la situazione di dissesto esistente, o potenziale e per cui sia dimostrata l'impossibilità di collocazione nell'ambito di classi meno pericolose;
- d) l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico esistenti, purché compatibili con lo stato di dissesto esistente;
- e) ristrutturazioni o trasformazioni di locali esistenti, purché non comportino un aumento del carico insediativo. Più precisamente sono da considerarsi accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti escludendo viceversa: la realizzazione di nuove unità abitative, cambi di destinazione d'uso, cambi di destinazione d'uso non adeguatamente bilanciati

nell'ambito del singolo insediamento; fattori questi che direttamente od indirettamente possono implicare un aumento del carico antropico.

Sottoclasse III.a.2

Aree inedificate con problematiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche, riconducibili ad esondabilità con elevata altezza d'acqua e/o alta velocità di deflusso (fascia ad alta energia). Fascia di rispetto dei corsi d'acqua. Aree inedificabili.

Nel presente ambito sono consentiti:

- f) demolizione senza ricostruzione;
- g) interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti dalla L. 05 agosto 1978 n.ro 457, art. 31, lett. a);
- h) interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e di volume e senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- i) 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. Ove sia dimostrata l'impossibilità di diversa localizzazione potranno essere realizzati nuovi interventi infrastrutturali e nuove opere pubbliche;
- j) cambi colturali, purché non interessanti un'ampiezza di 4 metri dal ciglio della sponda;
- k) interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati ed all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- l) opere di difesa e sistemazione idraulica ed opere di regimazione delle acque superficiali;
- m) la realizzazione di nuovi interventi infrastrutturali e nuove opere pubbliche a condizione che sia dimostrata l'assenza di alternative di localizzazione.

Inoltre per quanto riguarda le attività e/o le infrastrutture eventualmente esistenti ed utilizzate a fini agricoli si rimanda alle specifiche disposizioni in materia.

Infine si evidenzia che nella presente sottoclasse per cautela sono state inserite porzioni di territorio definibili a pericolosità solo elevata che all'occorrenza potranno essere esattamente delimitate a seguito di specifiche verifiche idrologiche delle modalità di espansione e deflusso delle piene e quindi successivamente godere delle più favorevoli condizioni contemplate dalla vigente normativa per tali ambiti.

Sottoclasse III.b.2

Aree edificate ove sono necessari interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico per la minimizzazione dei rischi riconducibili a problematiche di stabilità ed evoluzione dei versanti, al fine della tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza di interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.

Nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto.

Gli interventi di riassetto dovranno essere funzionali all'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità esistenti. Pertanto la progettazione definitiva dovrà essere preceduta da studi di dettaglio in grado di ottimizzare le previsioni e/o programmazioni di massima. Inoltre dovranno comunque essere previsti interventi quali: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc....

Nel presente ambito in assenza degli interventi di riassetto territoriale sono solo consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti ed a migliorare la pubblica incolumità;
- gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b), e c) dell'art. 13, 3° comma, della L.R. n.56/77 e s.m.i. e ai sensi dell'art. 31 della L. 5/08/1978, n.457, di edifici esistenti;
- nuovi edifici, ad esclusione della residenza, destinati ad attività agricole in corso d'esercizio, purché compatibili con la destinazione urbanistica del sedime e con la situazione di dissesto esistente o potenziale e per cui sia dimostrata l'impossibilità di collocazione nell'ambito di classi meno pericolose;
- 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;

adeguamenti igienico-funzionali degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
 l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico esistenti, purché compatibili con la situazione di dissesto esistente;
 le opere di bonifica e di sistemazione dei movimenti franosi;
 le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee.

A seguito della realizzazione di interventi di riassetto territoriale, idonei ad assicurare l'eliminazione e/o la minimizzazione della pericolosità esistente saranno inoltre consentiti:

la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione o trasformazioni, cambi di destinazione d'uso, purché comportino solo un modesto aumento del carico antropico. Più precisamente sono da considerarsi accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti (oltreché di adeguamenti igienico-funzionali), come ad esempio la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc. ampliamenti e nuove costruzioni di edifici e strutture, di norma di carattere non abitativo, purché sia dimostrata la compatibilità con la situazione di minima pericolosità ancora eventualmente presente;
 nuove costruzioni di carattere residenziale o abitativo, purché sia dimostrato l'avvenuto annullamento della pericolosità della situazione di dissesto;
 la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con la situazione di pericolosità eventualmente ancora presente.

Oltre a quanto in precedenza specificato si ritiene di precisare che in caso di incertezze interpretative varranno le vigenti disposizioni normative sovra comunali con particolare riferimento alla CPGR 7/LAP ed alla NTE/99 (punto 7.10) esplicativa della stessa CPGR.

Sottoclasse III.b.3

Aree edificate ove sono necessari interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico per la minimizzazione dei rischi riconducibili a problematiche di stabilità ed evoluzione dei versanti, al fine della tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.

A seguito degli interventi di riassetto sarà consentito solo un modesto incremento del carico antropico (da escludersi nuove unità abitative).

Gli interventi di riassetto dovranno essere funzionali all'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità esistenti. Pertanto la progettazione definitiva dovrà essere preceduta da studi di dettaglio in grado di ottimizzare le previsioni e/o programmazioni di massima. Inoltre dovranno comunque essere previsti interventi quali: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc....

Nell'ambito della presente sottoclasse, in assenza degli interventi di riassetto territoriale, sono solo consentiti:

gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti ed a migliorare la pubblica incolumità;

gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento **conservativo**, così come definiti alle lettere a) dell'art. 31 della L. 5/08/1978, n.457, di edifici esistenti;

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;

n) le opere di bonifica e di sistemazione dei movimenti franosi;

o) le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee.

A seguito della realizzazione di interventi di riassetto territoriale, idonei ad assicurare l'eliminazione e/o la minimizzazione della pericolosità esistente, saranno altresì consentiti:

p) la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione o trasformazioni, cambi di destinazione d'uso, purché comportino solo un modesto aumento del carico antropico (da

escludersi nuove unità abitative). Più precisamente sono da considerarsi accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti (oltretutto di adeguamenti igienico-funzionali), come ad esempio la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc.

- q) l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico esistenti, purché compatibili con la situazione di dissesto esistente.

Articolo 28TER – Revisione delle classi e/o delle norme in piani futuri o varianti

Le porzioni di territorio classificate nell'ambito degli studi a supporto dello strumento urbanistico potranno essere oggetto di successivi approfondimenti a scala maggiore, in occasione di revisione del Piano e varianti strutturali.

A fronte delle opportune indagini di dettaglio, anche di carattere geognostico e/o di specifici monitoraggi, da espletare nel rispetto della Circolare 7/LAP e delle normative vigenti, sarà eventualmente possibile individuare una diversa idoneità all'utilizzazione urbanistica, con la perimetrazione di ambiti in classi di minor pericolo per tutte quelle aree dove la complessiva condizione futura dovesse risultare migliore di quella al momento verificata.

Viceversa l'insorgere di danni e/o di situazioni anche solo potenzialmente pericolose a seguito di eventi naturali (frane, alluvioni, ecc.), nonché l'acquisizione di nuove informazioni o conoscenze potranno anche comportare la riduzione dell'attuale grado di idoneità all'utilizzazione urbanistica attribuito alle diverse porzioni del territorio comunale.

Infine si sottolinea che in linea generale la sola osservazione, tanto più se estesa su di un arco temporale inferiore a dieci anni, non potrà giustificare la declassazione di aree pericolose a classi di minor rischio, neppure laddove si appalesi assenza di attività gravitativa e/o di altro tipo di attività in funzione delle problematiche al momento ritenute possibili per le diverse porzioni di territorio.

Articolo 28 QUATER – Vincolo idrogeologico

Gli interventi e le attività da eseguire nelle zone soggette a vincolo per scopi idrogeologici di cui al R.D. 30/12/1923, n.ro 3267, che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo sono subordinati all'ottenimento di provvedimento autorizzativo ai sensi della L.R. 09/08/1989 n. 45 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici" a cui si rimanda.

Articolo 28 QUINTES – Fasce di rispetto dei corsi d'acqua minori.

E' un vincolo contemplato anche dal R.D. 523/04 e dall'art. 29 della L.R. 56/77.

Lungo le sponde dei torrenti, dei rii (corsi d'acqua minori in genere), e' vietato ogni tipo edificazione (ad esclusione di ponti e difese spondali nonché opere finalizzate al miglioramento e potenziamento delle funzionalità degli stessi) per una fascia di rispetto di almeno 10 metri da misurarsi dal limite del demanio o, in caso di rii privati, dalla sommità della sponda. Dallo studio geomorfologico effettuato ove sono risultate problematiche evidenti legate alla dinamica attiva del corso d'acqua considerato, la fascia è stata opportunamente ampliata o ridelimitata.

Tale fascia, oltre a garantire la sicurezza dei manufatti, ed un regolare deflusso delle acque, ha lo scopo di conservare nel tempo la presenza di un sufficiente "corridoio" per la praticabilità delle sponde da parte di macchine operatrici che abbiano ad eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sul reticolato idrografico, sino ad eventuali modeste rettifiche e/o consolidamenti che dovessero rendersi necessari per il riassetto idrologico-idraulico dei rii stessi.

La fascia di cui sopra, da intendersi di rispetto assoluto, è stata inserita nella classe III.a.3 della zonizzazione geologica di cui al Titolo III.

Sono soggetti a fascia di rispetto anche quei rii che non sono stati riportati sulla cartografia in scala 1:10.000 allegata al presente studio geologico, ma che risultano dalla cartografia catastale in scala 1:2.000 (o minore).

Nel caso di corsi d'acqua, o preferibilmente di tratti di corsi d'acqua, che a seguito di documentati interventi e modifiche antropiche (purché debitamente autorizzati e conclamatamente efficaci e sicuri), possano essere riclassificati come tratti di corsi d'acqua artificiali non si esclude di poter motivatamente valutare, da caso a caso e comunque non in maniera scontata e/o automatica, la riduzione della suddetta fascia di rispetto a soli 5 metri dalla sommità degli elementi facenti funzione spondale.

In caso di canali o fossi consortili la fascia di rispetto non edificabile potrà (secondo i criteri esposti al

periodo precedente) essere ridotta fino a 5 metri, sempre dalla sommità degli elementi facenti funzione spondale.

Art. 29 - Norme per le zone A.

1 • Le zone A, giusta la definizione offerta dal precedente art. 18, contraddistinguono le parti di territorio "prevalentemente" interessate da complessi edificati, edifici singoli o manufatti di interesse artistico, storico, ambientale o documentario, e si qualificano, nel contempo, come "intensive" a destinazione eminentemente residenziale.

~~Gli interventi di commercio di servizio commerciale, compatibili e necessari alla destinazione residenziale di cui alle definizioni dell'art. 4, 8° comma, sono ammesse inoltre destinazioni di carattere terziario in genere, le attività.~~

Per quanto riguarda le attività commerciali al dettaglio, di cui alla L.R. n.28/99 e s.m.i. ed alla D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831, esse sono ammesse nel rispetto dei limiti previsti in sede di adozione dei criteri commerciali, (D. C.C. n. 31 del 12/11/2007) che sono riportati sinteticamente:

Esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq.)

Gli interventi di carattere commerciale dovranno inoltre rispettare le seguenti disposizioni:

. salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici che privati, dovranno utilizzare sistemi di pavimentazione semimpermeabili:

. l'eventuale stoccaggio all'aperto di prodotti o materiali dovrà essere previsto in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature.

la progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di strutture commerciali, dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi preesistenti.

1.bis La zona "A" del Concentrico è compresa totalmente in classe III b2 (Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica);

Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme geologico-tecniche di attuazione della Variante di adeguamento al PAI (che sono riportate all'art.28 bis delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza dei singoli ambiti territoriali.

I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sugli specifici elaborati di carattere geologico, " Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" della Variante di adeguamento al PAI, e sono riportati sugli Elaborati grafici.", in scala 1:5.000 ed in scala 1:2.000, della presente Variante ai sensi della L.R. n.1/07

2 • Sono riconosciuti appartenenti alla categoria A, con le ulteriori specificazioni della classificazione sistematica e della codificazione di cui al precedente Titolo III ed, in particolare, all'art.18, gli ambiti relativi ai centri storici o ambientali dei concentrici comunali, di alcune frazioni e di alcuni annucleamenti sparsi, secondo l'identificazione riportata nel quadro dell'Allegato 3/A.

3 • Negli ambiti individuati e definiti appartenenti alla categoria A gli interventi devono essere guidati da criteri e dai principi di cui all'art.24, commi terzo, quarto - punti a), b), c), d), sesto, settimo, ottavo - punti a), b), c), - della L.R.56/77 e s.m.i., che si danno per integralmente riportate.

4 • A tal fine il P.R.G.I., in ottemperanza a quanto previsto dal citato art .24 L.R.56/77 e s .m .i., commi quinto e decimo, individua e delimita, attraverso apposita simbologia apposta sugli elaborati grafici, gli ambiti compresi in "zona di recupero", ai sensi dell' art. 27 della Legge 5.8.78 n.457, quelli pre assoggettati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica e/o privata, quelli in cui sono ammessi interventi diretti su concessione singola con permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente, e precisa, attraverso le norme di cui ai successivi commi del presente articolo, le modalità attuative nei diversi casi, ad integrazione ed ulteriore specificazione di quanto già previsto dalla L.R. 56/77 e s.m.i. all 'art.24.

5 • Le norme di cui ai seguenti commi, sono estese a tutti gli ambienti omogenei del territorio intercomunale, fermo restando che ogni singolo intervento resta soggetto alle prescrizioni tabellari redatte per ciascun singolo Comune, nonché alle norme specifiche relative alle strade, all'altezza degli edifici, alla dimensione degli sporti, alle distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici e dai confini privati, ai parcheggi ed autorimesse, agli insediamenti e destinazioni commerciali e terziarie in genere, di cui ai successivi articoli del presente Titolo, per quanto applicabili alla zona A.

6 • Negli ambiti pre assoggettati a Piano Particolareggiato, ed in attuazione dello stesso, sono consentiti gli interventi di cui ai punti a),b),c),d.), dell'art.13, comma terzo, della L.R.56/77 e s.m.i., ~~ed anche, eccezionalmente, gli interventi di cui ai punti e) ristrutturazione urbanistica ed f) completamento, che lo strumento urbanistico esecutivo d'iniziativa pubblica può espressamente e rispettivamente prevedere solo nel caso in cui si rendano opportuni il recupero della originale trama viaria, la ricomposizione di impianti planivolumetrici gravemente alterati e nel caso in cui si renda necessario il completamento, filologicamente guidato di cortine edificate in affaccio a spazi pubblici, per le quali la continuità, gli allineamenti, l'equilibrio dei volumi siano elementi fondamentali di valore ambientale e, gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno essere attivati comunque solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico per la minimizzazione dei rischi, riconducibili a problematiche di stabilità ed evoluzione dei versanti di cui all'art. 28 bis. delle N.T.A.~~

7 • La previsione di interventi di ristrutturazione urbanistica nei Piani Particolareggiati, se individuati, non comporta variante al P.R.G.C.M.

8 • In ogni caso, non possono essere previsti nel Piano Particolareggiato allargamenti stradali o alterazione dei fili edilizi originari se non nella misura necessaria ad eliminare singole superfetazioni od elementi aggiunti, senza coerenza, ai complessi edilizi storicamente unitari.

9 • Il Piano Particolareggiato deve fornire gli elementi guida progettuali, attraverso schemi ed indicazioni planivolumetriche, sezioni d'insieme e profili, atti a garantire la fusione del vecchio tessuto con gli eventuali manufatti di ricucitura e/o di completamento, con particolare riguardo all'altezza degli edifici.

~~10 • Gli interventi di completamento e di ristrutturazione urbanistica di cui al precedente sesto comma non possono comunque produrre, nel complesso, incremento della densità edilizia e della capacità insediativa teorica e comunque sono realizzabili solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico per la minimizzazione dei rischi, riconducibili a problematiche di stabilità ed evoluzione dei versanti di cui all'art. 28 bis. delle N.T.A. della presente Variante ai sensi della L.R. n.1/07.~~

11 • Avuto riguardo alle esigenze socio-economiche derivanti dall'evoluzione storica delle aziende agricole e delle relative strutture, nonché al superamento definitivo del modello misto residenza-annessi agricoli all'interno dei centri abitati, sono sempre consentiti nel Piano Particolareggiato il recupero e l'utilizzazione, esclusivamente a scopo residenziale, per le destinazioni d'uso ammesse di fienili ed altre strutture, non più utilizzate a fini agricoli, purché costituenti corpi di fabbrica validi sotto il profilo compositivo ambientale e purché tali operazioni siano volte ad abbassare o riequilibrare gli indici di affollamento delle zone A, essa potrà essere attuata in assenza degli interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico per la minimizzazione dei rischi riconducibili a problematiche di stabilità ed evoluzione dei versanti di cui all'art. 28 bis. delle N.T.A., solo nel caso in cui si configurino quale ampliamento igienico funzionale, senza incremento, del carico antropico.

Per tali interventi è prescritto il rigoroso rispetto dei tipi, delle modulazioni, dei rapporti, dei materiali preesistenti, deve essere sempre resa possibile, mediante distacchi, scuretti, e/o arretramenti delle nuove pareti di tamponamento, la chiara lettura dell'impianto originario ed, in particolare, dei sistemi archi voltati; le scale di collegamento tra piano terra e piano dei fienili riusati, dovranno essere ricavate all'interno del perimetro coperto ed essere realizzate in modo tale da non snaturare l'impianto architettonico originario esterno.

12 • Il Piano Particolareggiato deve indicare le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari per ogni singolo piano utilizzabile.

13 • Nei suddetti ambiti, in assenza del Piano Particolareggiato od in attesa della sua operatività, al di fuori delle "zone di recupero" di cui alla Legge 5.8.78 n.457, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, questo ultimo intervento potrà essere attivato comunque solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico per la minimizzazione dei rischi, riconducibili a problematiche di stabilità ed evoluzione dei versanti di cui all'art. 28 bis. delle N.T.A.

14 • Negli ambiti assoggettati a Piani Esecutivi convenzionati di iniziativa privata, ed in attuazione degli stessi, sono consentiti gli interventi di cui ai punti a),b),c),d), dell'art.13 comma terzo, della L.R.56/77 e s.m.i. e, ~~con le precisazioni e le condizioni già dettate per il Piano Particolareggiato, anche gli interventi di completamento di cui al punto f) dell'articolo citato e,~~ gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno essere attivati comunque solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico per la minimizzazione dei rischi riconducibili a problematiche di stabilità ed evoluzione dei versanti di cui all'art. 28 bis. delle N.T.A.

~~15 • Tra i contenuti della convenzione annessa che deve essere stipulata tra operatore privato e Comune, può essere inserito, a seguito di decisione della pubblica Amministrazione da assumersi in sede d'adozione del P.P.A.I., e nei casi previsti dalla Legge Regionale urbanistica, quanto previsto dall'art.45, comma secondo, della stessa L.R.56/77 e s.m.i.~~

16 • I Piani di Recupero sia d'iniziativa privata che d'iniziativa pubblica, cui sono assoggettati determinati complessi immobiliari compresi nelle "zone di recupero", non possono prevedere ~~di norma,~~ interventi di ristrutturazione urbanistica, salvo, per i Piani Particolareggiati, ~~se individuati, nei casi eccezionali e motivati già prefigurati al precedente sesto comma e sempreché, a seguito della previsione dei suddetti interventi ritenuti necessari in fase di progettazione, vengano seguite le procedure di adozione e d'approvazione di cui all'art.40, commi primo, secondo, terzo della L.R. 56/77 e s.m.i., giusta la norma di cui all'art.24, comma quarto, punto d), della stessa Legge e~~ sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, che potranno essere attivati comunque solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico per la minimizzazione dei rischi riconducibili a problematiche di stabilità ed evoluzione dei versanti di cui all'art. 28 bis. delle N.T.A.

~~17 • Negli ambiti preassoggettati, in zona di recupero, a Piano Particolareggiato od a Piano di Recupero, in assenza di essi od in attesa della loro operatività o quando, per il caso di piano di recupero, siano inutilmente trascorsi i termini di cui all'art.28, terzo comma della Legge 5.8.78 n.457, sono consentiti gli interventi di cui al quarto e quinto comma dell'art.27 della stessa Legge.~~

18 • In tutte le aree, comprese o non in "zona di recupero" facenti parte della categoria A, non pre assoggettate a piani urbanistici esecutivi, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ~~e completamento,~~ nelle accezioni assegnate a tali termini di più volte citato art.13, comma terzo, punti a),b),c),d),~~f)~~, della L.R.56/77 e s.m.i., nonché limitatamente alla realizzazione di servizi pubblici in attuazione delle previsioni del P.R.G.I., anche interventi di completamento e di nuovo impianto (punto g) e comunque solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico per la minimizzazione dei rischi riconducibili a problematiche di stabilità ed evoluzione dei versanti di cui all'art. 28 bis. delle N.T.A.

19 • Gli interventi diretti su ~~Concessione singola~~ con Permesso di costruire o altro titolo abilitativo al contempo vigente possono interessare singole unità immobiliari, edifici singoli, od anche complessi immobiliari formanti cellule omogenee, intendendosi che, qualora l'area d'intervento comprenda al suo interno spazi pubblici, viene richiesta la preventiva formazione di piano esecutivo di libera iniziativa (P.E.C.L.I. e, se in "zona di recupero", P.R. di cui rispettivamente, agli art.10 e 11 delle presenti Norme).

20 • Gli stessi interventi diretti trovano più specifiche soglie di ammissibilità in funzione

I) del valore "intrinseco" dell'immobile o di sue parti. A tal fine, all'interno delle zone A, caratterizzate comunque da un "generale valore ambientale" si giustifica l'identificazione, ed il P.R.G.C.M. attraverso la documentazione cartografica ne cura l'evidenziazione, delle cellule che presentano intrinseco e rilevante interesse storico o artistico, ambientale o documentario, - ivi compresi gli edifici inclusi negli elenchi di cui alla Legge 29.6.39 n.1497 ed alla Legge 1.6.39 n.1089, al D. Lgs. N.42 del 22/01/2004, nonché quelli di cui all'art.9 della L. R.56/77 e s.m.i. - intendendosi che per le restanti cellule sussiste un interesse indotto o di contesto, derivante dalla semplice partecipazione alle costanti tipologiche del tessuto;

II) dello stato di conservazione dell'immobile, di cui all'art.26 delle presenti Norme.

Il P.R.G.C.M. fornisce apposita documentazione ed. una "carta dello stato di conservazione" dei singoli edifici, da sottoporsi a periodici aggiornamenti a cura dei singoli Comuni, costituendo le modificazioni della "carta" il risultato di semplice ed indispensabile verifica dei processi di trasformazione del territorio e di attuazione del piano, senza comportare variante di quest'ultimo.

Alla luce delle distinzioni di cui al precedente comma:

1) se trattasi di edifici di particolare valore intrinseco,

1.1 nel caso il loro stato di conservazione sia classificato "buono" "mediocre" o "cattivo" sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguirsi con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale, nonché interventi di restauro statico ed architettonico ed adattamenti interni per il recupero igienico e funzionale che, ai sensi della norma di cui all'art.24, comma ottavo, punto b) della L.R.56/77 e s.m.i., siano attuati "nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica ne volumetrica ne del tipo di copertura.

1.2. nel caso il loro stato di conservazione sia classificato pessimo, sono consentiti, oltreché gli interventi di cui al precedente punto 1.1. anche la parziale ricostruzione, la ricomposizione, la ricucitura e/o il completamento nelle porzioni dell'edificio crollate o tecnicamente non più recuperabili, sempre sulla base di un progetto particolareggiato o filologicamente guidata da ricerche sull'originale impianto. Sono in ogni caso da escludersi camuffamenti ed inutili mascheramenti decorativi, dovendosi l'intervento chiaramente collocare e riconoscere nel momento storico della sua esecuzione. Giusta la norma di cui all'art.24, comma tredicesimo della L.R.56/77 e s.m.i., " il Sindaco, con propria ordinanza, può disporre l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi".

2) se trattasi di edifici privi di particolare valore intrinseco,

2.1 nel caso il loro stato di conservazione sia considerato "buono" o "mediocre" sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed anche interventi di restauro e risanamento conservativo volti ad assicurare la funzionalità interna anche attraverso nuovo assetto distributivo, sempreché non venga alterato il generale impianto tipologico e l'assetto compositivo esterno. Non possono comunque essere comprese nell'intervento di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo quelle parti edificate che, oltreché essere prive di qualsiasi valore intrinseco, rappresentano evidenti aggiunte deturpanti ed estranee all'impianto, le quali, anzi, devono essere rimosse senza che si crei presupposto per un "recupero di volumetria".

2.2.- nel caso il loro stato di conservazione sia classificato "cattivo" sono consentite, oltre agli interventi di cui al punto precedente, anche ristrutturazioni edilizie, solo se ancorate scelte tipologiche che permettano l'inserimento armonico del l'organismo edilizio, in tutto o in parte diverso dal precedente, nel contesto ambientale. Non possono in nessun caso essere recuperate nella volumetria dell'organismo ristrutturato e/o parzialmente demolito e ricostruito, quelle parti che rappresentano evidenti aggiunte deturpanti ed estranee all'impianto originario, parti che, anzi, devono essere semplicemente rimosse.

2.3.- nel caso il loro stato di conservazione sia classificato "pessimo", possono essere consentiti interventi di ristrutturazione, parziale demolizione e ricostruzione, tipologicamente guidati, solo nei casi in cui l'edificio costituisca, per posizione ed assetto planivolumetrico, un elemento ineliminabile nell'equilibrio dell'ambiente pubblicamente fruibile; in caso contrario, l'edificio, in tutto od in parte irrecuperabile con normali opere di restauro e risanamento conservativo, deve essere demolito e gli spazi di risulta concorrono ad aumentare la dotazione di aree a verde o a parcheggio pubblico o privato.

2.4 • Tutti gli interventi interessanti immobili compresi in ambiti di categoria A sono tipologicamente guidati. Valgono le seguenti indicazioni di carattere generale:

- in tutti gli interventi di recupero devono essere riprese e, all'occorrenza, riscoperte, qualora alterate o celate sotto aggiunte estranee, le scelte tipologiche e formali dell'impianto originario;

- in particolare, negli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, completamento ed eventuale nuovo impianto,

a) i volumi d'involuppo degli edifici devono presentarsi di forma elementare, a pianta rettangolare, senza inutili aggetti, rientranze o distorsioni degli assi principali che non siano giustificate dal rispetto della originaria trama viaria;

b) la continuità delle cortine edilizie in fregio agli spazi pubblici, comporta che le altezze degli edifici non possano eccedere quelle medie ricorrenti lungo le e; in caso di ristrutturazioni, quelle degli edifici preesistenti; sono comunque fatte salve le norme specifiche circa le altezze degli edifici di cui al successivo art. 39;

c) i tetti devono essere previsti a falde piane ad inclinazione costante ed intersecantisi in unico colmo, con linea di gronda continua senza grecature; quale materiale di copertura sarà impiegato il laterizio in elementi a tegola curva, o pia no-curva, ovvero, ove il restauro lo richieda, la pietra in elementi lastriiformi. La falde dei tetti saranno sporgenti dal filo di fabbrica su orditura a "passafuori" e con intradesso inclinato; sono esclusi, in ogni caso, cornicioni in cemento armato fuoriuscenti in piano con canali di gronda incassati;

d) le facciate dovranno mantenere, ove preesistenti, e, se del caso, computare, i paramenti in pietra a faccia vista, da eseguirsi con legatura in malta cementizia grassa a filo aperto, ovvero risultare semplicemente intonacate a frattazzo fine o medio, senza sovrapposizione di pastina di calce; la tinteggiatura dovrà, essere realizzata con pigmenti terrosi anche miscelati nell'intonaco, e presentare tonalità assimilabili al bianco-latte, sabbia, rosa antico o giallo-ocra piemontese; le stesse saranno estese uniformemente all'intera facciata, piano terra compreso, senza alternanza di tinte; sono, in ogni caso, esclusi rivestimenti ceramici, in cotto, in clinker, plastici, e, ad eccezione dei casi in cui si renda necessario per restauro rigoroso, in legno; le zoccolature in pietra della facciate in fregio a spazi pubblici non dovranno, di norma, superare l'altezza di m.0,90 e dovranno, per esse, evitarsi gli apparecchi in pietra lucidata e/o disposta ad. "opus incertum";

e) le partiture di facciata in vuoti finestrati e pieni murari dovranno seguire, per quanto possibile, la modulazione tradizionale che presenta prevalenza dei maschi di muratura sui vuoti, realizzati questi ultimi in forma rettangolare con rapporto lato verticale/orizzontale superiore a 1,51 i serramenti esterni dovranno essere realizzati in legno protetto da verniciatura opaca coprente o trasparente, con elementi d'oscuramento in persiane o ante lignee; sono, in ogni caso, escluse le persiane avvolgibili, nel rispetto comunque dei disposti del R.E.C. approvato ai sensi della L.R. n.19/99.

f) i balconi, nella misura in cui consentiti dalle norme specifiche riportate più oltre, dovranno essere realizzati in calcestruzzo a vista di spessore mx.10 cm. ovvero, nel caso esigenze di restauro lo richiedano, in lastre di pietra naturale sporgenti non oltre il metro dal filo di fabbrica;. gli stessi dovranno presentare protezione in ringhiere di ferro battuto o in profilati a semplici elementi verticali quadri o tondi, senza elementi aggiuntivi in cemento, vetro, plastica, ne particolari decorativi;

21) Gli interventi edilizi attuabili con intervento diretto, nei casi previsti dall'art.49 della L.R. n.56/77 e s.m.i. e dal D.Lgs n. 22/01/2004 n.42 e s.m.i. (in particolare gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), sono subordinati al N.O. preventivo della Commissione locale per il paesaggio, istituita ai sensi della L.R. 1/12/2008 n. 32; quelli subordinati alla redazione di un Piano Particolareggiato o Piano di Recupero sono subordinati invece al parere favorevole della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali (di cui agli art. 40 e 91bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

22 • L'individuazione degli agglomerati, dei nuclei, degli edifici e dei manufatti di interesse storico, artistico ed ambientale, operata dal P.R.G.I. e/o dai suoi strumenti urbanistici esecutivi, concorre alla formazione dell'inventario dei beni culturali—ambientali di cui all'art.24, comma dodicesimo, della L.R.56/77 e s.m.i.

23 • ~~Nella presentazione degli elaborati per gli edifici siti nelle aree "A" (sia quelle site o meno in zona di recupero), per gli edifici già oggetto di intervento o per quelli di nuova edificazione, sono ammessi solo interventi di manutenzione straordinaria, a meno di interventi di ristrutturazione volti ad un ripristino tipologico più consoni alle tipologie locali (es. demolizione di balconi in cemento per realizzare balconi con mensole e lastre in pietra, demolizione di rivestimenti per realizzare, ricostruire o sistemare più adeguatamente murature intonacate o in pietra locale e ripristinare quanto possibile di elementi architettonici di particolare pregio ancora preesistenti. e, in ogni caso, su interventi già ritenuti conformi al le tipologie preesistenti solo se gli interventi proposti ad insindacabile giudizio della Commissione Edilizia risultano migliorati vi rispetto alla situazione precedente. se la Commissione Edilizia, inoltre, non ha un componente con competenze specifiche, occorrerà chiedere un parere scritto ad un tecnico competente di cui la C.E.~~

Art. 30 - Norme comuni per le zone "B" e "C"

1 • Le zone di categoria B, giusta la definizione offerta nel precedente art.19 contraddistinguono le parti di territorio compromesse in misura almeno pari a quella indicata per le corrispondenti zone dal D.M.2.4.68,n.1444, e si qualificano, nel contempo, come zone a prevalente destinazione residenziale semintensiva di ristrutturazione e completamento.

Per quanto riguarda le attività commerciali al dettaglio, di cui alla L.R. n.28/99 e s.m.i. ed alla D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831, esse sono ammesse nel rispetto dei limiti previsti in sede di adozione dei criteri commerciali, (D. C.C. n. 31 del 12/11/2007) che sono riportati sinteticamente:

Esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 150 mq.)

Gli interventi di carattere commerciale dovranno inoltre rispettare le seguenti disposizioni:

. salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici che privati, dovranno utilizzare sistemi di pavimentazione semimpermeabili:

. l'eventuale stoccaggio all'aperto di prodotti o materiali dovrà essere previsto in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature.

.la progettazione architettonica degli interventi di carattere commerciale, dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi preesistenti.

2 • Sono riconosciuti appartenenti alla categoria B, con le ulteriori specificazioni della classificazione sistematica e della codificazione di cui al precedente Titolo III, gli ambiti afferenti a centri comunali, ad alcune frazioni e ad alcuni annucleamenti sparsi, secondo l'identificazione riportata nell'Allegato 3/B.

3 • Le zone C, giusta la definizione offerta nel precedente art.20, contraddistinguono le parti di territorio libere o compromesse in misura inferiore a quella indicata per le corrispondenti zone dal D.M.2.4.68 n.1444, si qualificano come zone a prevalente destinazione residenziale e si suddividono ulteriormente in sottozone CB "semiestensive di riordino e CE "per nuovi insediamenti residenziali"

4 • Sono riconosciuti appartenenti alle categorie CB e CE, con le ulteriori specificazioni della classificazione sistematica e della codificazione di cui al precedente Titolo III, gli ambiti afferenti a centri comunali, ad alcuni annucleamenti sparsi, secondo l'identificazione riportata negli Allegati 3CB, 3CE e nella Tavola n.3b "Loc. Fermone, Giardinetto, in scala 1.2.000 ".

5 • Fermo restando che in ciascun centro, comunale, frazionale o sparso, il termine "zona" sta ad indicare l'insieme, anche discontinuo delle aree appartenenti alla stessa categoria generale, si precisa ulteriormente che, a livello cartografico e, ove occorra, a livello di singole tabelle per cellule omogenee, sono identificati e contraddistinti gli eventuali diversi sotto-insiemi "continui" nel codice di ciascuna cellula omogenea tale identificazione è letta nella quinta casella. Inoltre, all'interno delle zone B e C, che non sono caratterizzate da un generale interesse storico o ambientale, possono tuttavia riscontrarsi isolate preesistenze di "intrinseco valore storico o artistico o documentario, che puntualmente il P.R.G.C.M., attraverso la documentazione cartografica, evidenzia.

6 • Nelle zone B e C, esclusi gli immobili, singoli edifici e/o manufatti di cui al comma precedente, per i quali sono applicabili le norme dettate per la zona A all'art.29, comma ventesimo,punto 1), tutti gli interventi che eccedono la “manutenzione” ordinaria e straordinaria, ed il "restauro e risanamento conservativo" sono regolati da prescrizioni parametriche, - indici di edificabilità planivolumetrici, distanze da confini privati e da spazi pubblici, limiti massimi e minimi di altezza, sporti su pubbliche vie, fasce di destinazione d'uso consentite ecc. - di cui ai successivi articoli del presente Titolo, per quanto attiene alle prescrizioni comuni, ed alle singole tabelle per cellule omogenee relative alle diverse aree omogenee, redatte per ciascun Comune, per quanto attiene alle prescrizioni particolari.

7 • Per quanto attiene agli immobili compresi in "zona di recupero", sono ammessi interventi di “manutenzione” ,ordinaria e/o straordinaria, "restauro e risanamento conservativo” nonché di "ristrutturazione" edilizia, con le stesse precisazioni, limitazioni e condizioni previste per gli interventi su immobili appartenenti ad aree di categoria A, compresi in "zona di recupero", e privi di particolare valore intrinseco. La "ristrutturazione urbanistica" può essere ammessa solo subordinatamente alla formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata.

8 • Per quanto attiene agli immobili non compresi in "zona di recupero", gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi subordinatamente alla verifica, da condursi preventivamente sugli elementi di progetto, degli indici planivolumetrici di cui alle relative tabelle parametriche, e gli interventi di "ristrutturazione urbanistica" sono consentiti esclusivamente in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato e Piano di Recupero di iniziativa pubblica).

~~9 • All'interno delle zone di cui al presente articolo sono previste aree da vincolare e destinare ad edilizia economica popolare ai sensi della Legge 18.4.62 n.167 e successive integrazioni e modificazioni, nel rispetto delle proporzioni e dei dimensionamenti previsti dall'art .2 della Legge 28.1.77 n.10 e delle più specifiche norme di cui all'art.41 della L.R.56/77 e s.m.i.~~

10 • Per quanto attiene alle norme tipologiche riguardanti le zone B, CB e CE, se trattasi di interventi di recupero e/o di completamento si fa riferimento a quanto previsto per la zona A; se trattasi di interventi di nuovo impianto si rimanda al successivo art.33 delle presenti norme.

11 • Sono sempre consentiti il recupero e l'utilizzazione, per le destinazioni d'uso ammesse di fienili ed altre strutture, non più utilizzate a fini agricoli, purché costituenti corpi di fabbrica validi sotto il profilo compositivo ambientale essi potranno essere attuati in assenza degli interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico per la minimizzazione dei rischi riconducibili a problematiche di stabilità ed evoluzione dei versanti di cui all'art. 28 bis. delle N.T.A., solo nel caso in cui si configurino quale ampliamento igienico funzionale, senza incremento, del carico antropico.

12. Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme geologico-tecniche di attuazione della Variante di adeguamento al PAI (che sono riportate all'art.28 bis delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza dei singoli ambiti territoriali.

I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sugli specifici elaborati di carattere geologico, “ Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” della Variante di adeguamento al PAI e sugli Elaborati grafici, in scala 1:5.000 ed in scala 1:2.000, della presente Variante ai sensi della L.R. n.1/07.

All'interno di tali Ambiti territoriali la Variante individua un'area a destinazione turistica ricettiva definita “C.Tr1.1.” occupata da una struttura ricettiva esistente, all'interno della quale sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino al restauro e risanamento conservativo; inoltre è prevista la possibilità di interventi di ampliamento con un massimo di 750 mc. una tantum.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

Turistico ricettiva, commerciale al dettaglio nel limite massimo degli esercizi di vicinato (150 mq. di superficie di vendita) commerciale per la somministrazione di alimenti e bevande, residenziale (limitatamente all'abitazione del titolare)

gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di ampliamento sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato al fine di verificare l'idonea dotazione di aree per servizi pubblici, nel rispetto dei disposti dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i. (a tal fine la destinazione d'uso turistico ricettiva è equiparata alla destinazione d'uso residenziale) e della L.R. n. 38/2006 e delle DD.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85 – 13268 e 1 marzo 2010, n. 43 – 1343 (attività di somministrazione di alimenti e bevande).

Art. 31 - Norme per le zone "D"

1 • Con riferimento alla classificazione di cui al precedente art.21, per quanto attiene alle aree di interesse intercomunale da attrezzare per il riordino, l'ampliamento o la rilocalizzazione di insediamenti esistenti, contraddistinte con l'indice di "sottozona" D1:

— il P.R.G.I., sulla base di attenta analisi e preciso studio delle caratteristiche quali quantitative e delle necessità funzionali degli impianti produttivi esistenti, interessati ad una rilocalizzazione in area propria ed attrezzata, fornisce l'indicazione di alcuni "tipi" o "modelli d'assetto planimetrico". La suddetta articolazione, in sei "tipi", schematizzati nei corrispondenti schemi di disposizione planimetrica 1,2,3,4, 5,6, di cui agli Allegati 4/A, 4/B, 4/C, 4/D, 4/E, 4/F, è volta a fornire flessibilità distributiva all'area attrezzata col superamento del modello per moduli rigidi;

— sono consentiti interventi diretti per nuovi impianti o per rilocalizzazione di impianti già esistenti sul territorio intercomunale, su rilascio di concessione singola, solo se l'insediamento previsto rispetta le previsioni di uno degli schemi tipologici allegati

— al fine, tuttavia, di consentire il soddisfacimento di particolari esigenze espresse da ditte, singole o riunite in consorzio, interessate alla rilocalizzazione con assetti planimetrici e tipologici diversi, i relativi interventi potranno essere ammessi purché siano attuati previa formazione ed approvazione di un piano esecutivo convenzionato, nell'ambito del quale vengano globalmente rispettati i rapporti tra le superfici coperte e quelle scoperte previste dalle schede, sia per la prima sia per la seconda fase d'intervento.

2 • Per quanto attiene alle aree di esclusivo interesse comunale da attrezzare per il riordino degli impianti esistenti in sito, per il loro ampliamento o per eventuali insediamenti artigianali, aggiuntivi, contraddistinte con l'indice di sottozona D2, al cui interno sono ammesse anche attività commerciali all'ingrosso o commerciali al dettaglio e quelle classificabili comunque di interesse pubblico.

Per quanto riguarda le attività commerciali al dettaglio, di cui alla L.R. n.28/99 e s.m.i. ed alla D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831, esse sono ammesse nel rispetto dei limiti previsti in sede di adozione dei criteri commerciali, (D. C.C. n. n. 31 del 12/11/2007 ; limite massimo "esercizi di vicinato" con superficie di vendita non maggiore di 150 mq.

— gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento degli impianti esistenti in loco, nonché di nuovo impianto, sono consentiti con le stesse modalità previste al precedente comma; in mancanza, sono subordinati alla formazione ed alla approvazione di un piano urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica esteso all'intera area.

Il Piano Particolareggiato può anche essere sostituito da un piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa, purché quest'ultimo sia redatto nel rispetto degli indirizzi guida e di uno schema progettuale "quadro", adottati entrambi con apposita delibera di Consiglio Comunale; — ai sensi dell' art.21, comma primo, punto 2), della L. R. 56/77 e s.m.i., la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, prevista negli strumenti esecutivi urbanistici, non potrà essere inferiore al 10% dell'intera area interessata dal piano, ivi comprese le superfici afferenti agli impianti già esistenti, al fine di recuperare situazioni deficitanti sotto il profilo della dotazione di servizi;

— negli stessi piani esecutivi, la superficie coperta dagli impianti non potrà, in ogni caso, superare il 60% dell'intera area attrezzata;

— gli interventi proposti sulla base dei suddetti strumenti urbanistici esecutivi, anche se non ancora definitivamente approvati, saranno prioritariamente inseriti nel P. P.A.1. restando subordinata la loro realizzazione all'operatività del corrispondente piano esecutivo.

. Per quanto riguarda il territorio comunale di Sessame, viene riconfermata una unica Area, contraddistinta con l'indice di sottozona D2, " Area di riordino e completamento " all'interno della quale sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui ai punti a),b),c),d.), dell'art.13, comma terzo, della L.R.56/77 e s.m.i., ed anche, gli interventi di cui al punto f) – completamento, g) nuovo impianto nel rispetto del rapporto di copertura pari al 50% della Superficie fondiaria.

Gli interventi edilizi fino al punto f) dell'art. 13 della L.R.n.56/77 e s.m.i sono subordinati al rilascio di un Permesso di costruire convenzionato, o altro titolo abilitativo al contempo vigente, mentre quelli di cui al punto g) della sopracitata Legge regionale sono subordinati a Piano esecutivo convenzionato, gli elaborati e la convenzione urbanistica dovranno prevedere, gli ambiti specifici di intervento, che preveda le modalità di cessione/assoggettamento di idonee aree per servizi ed attrezzature pubbliche in misura non minore al 10% della Superficie fondiaria, per le destinazioni produttive e in misura non minore di 1mq/1mq per le

destinazioni di carattere commerciale, ammesse nel limite massimo di 150 mq. di superficie di vendita, "esercizi di vicinato".

3 • Per quanto attiene alle aree di interesse intercomunale, destinate ad impianti per la trasformazione di prodotti agricoli, contraddistinte con l'indice di "sottozona" D3:

— qualora gli interventi siano destinati ad impianti per la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della Legge 9.5.75 n.153, singoli od associati, e gli impianti medesimi siano gestiti dagli stessi soggetti, le relative singole concessioni saranno rilasciate a titolo gratuito, anche al di fuori delle previsioni dei programmi attuativi;

— negli altri casi, le singole concessioni edilizie sono da intendersi a titolo oneroso e sono subordinate all'inserimento nelle previsioni del P.P.A.I.;

— per le aree di cui al presente comma, sia nel caso di intervento diretto, sia nel caso di preventivo strumento di dettaglio, che la pubblica Amministrazione, con apposita deliberazione di Consiglio Comunale, intendesse richiedere, dovrà essere rispettato un rapporto di copertura non superiore al 50% della intera area disponibile.

4 • Per quanto attiene agli impianti produttivi preesistenti non in zona propria, ma riconfermati nella loro attuale ubicazione, segnalati e contraddistinti con l'indice D4;

— se trattasi di impianti industriali od artigianali con edifici di lavorazione e/o stoccaggio merci, sono ammessi, senza particolari condizioni, interventi di manutenzione, nonché di semplice modifica degli assetti distributivi interni volti ad assicurare miglior funzionalità degli ambienti di lavoro; gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti solo se dal concessionario viene assunto l'impegno di provvedere direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e/o all'adeguamento di quelle esistenti, nonché all'esecuzione di tutte le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, secondo le leggi vigenti in materia; non è ammessa in questi casi, la "monetizzazione" degli oneri di cui all'art.10 della Legge 28.1.77 n.10; gli ampliamenti ammessi non possono superare la superficie coperta in assoluto di 500 metri quadrati e deve comunque essere verificato un rapporto generale di copertura, esteso anche alla parte preesistente, non superiore al 60%; a fronte di esigenze di portata superiore, si rende soltanto proponibile la rilocalizzazione in zona propria, nelle aree attrezzate;

— se trattasi di semplici ed isolate strutture di stoccaggio materie prime o prodotti finiti, sono consentiti solo ampliamenti nella misura massima del 20%, a condizione che rappresentino semplice crescita per moduli dell'originaria struttura e che, comunque, non comportino, di quest'ultima, rifacimento o ristrutturazione; a fronte di esigenze di portata superiore si rende proponibile soltanto la rilocalizzazione in zona propria, nelle aree attrezzate.

Le aree produttive "D 4" con destinazione mista residenziale produttiva non potranno, comunque, permettere l'insediamento di attività nocive o moleste e la sistemazione dei fabbricati deve essere rivolta al rispetto delle tipologie circostanti.

5 • Il P.R.G.I. individua e delimita, attraverso apposita simbologia apposta sugli elaborati grafici gli interventi, diretti od in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi, in cui, ricorrendo le condizioni di cui al l'art.26, terzo comma della L.R.56/77 e s.m.i., viene richiesto convenzionamento secondo le modalità fissate dalla convenzione quadro regionale di cui all'art.53 della stessa Legge; in tutti gli altri casi, ove lo strumento attuativo lo richieda, la convenzione dovrà avere i contenuti indicati dall'art.45 della medesima legge regionale.

6 • Per tutti gli interventi di rilocalizzazione tra Comuni diversi o di nuovo impianto, la concessione viene data Previ pareri favorevoli del Consiglio Comunale del Comune interessato dalla nuova localizzazione e del Consiglio della Comunità Montana.

7 • Preventivo parere obbligatorio non vincolante deve essere richiesto alla Comunità Montana circa i piani urbanistici esecutivi che interessino aree di livello comunale.

8 • Preventivo parere obbligatorio e vincolante deve essere richiesto alla Comunità Montana circa i piani urbanistici esecutivi che interessino aree di livello intercomunale.

9. Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme geologico-tecniche di attuazione della Variante di adeguamento al PAI (che sono riportate all'art.28 bis delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza dei singoli ambiti territoriali.

I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sugli specifici elaborati

di carattere geologico, “ Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica” della Variante di adeguamento al PAI e sugli Elaborati grafici, in scala 1:5.000 ed in scala 1:2.000, della presente Variante ai sensi della L.R. n.1/07.

Gli interventi di carattere commerciale e produttivo ammessi dovranno inoltre rispettare le seguenti disposizioni:

. salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici che privati, dovranno utilizzare sistemi di pavimentazione semimpermeabili:

. l' eventuale stoccaggio all' aperto di prodotti o materiali dovrà essere previsto in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature.

. la progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di nuove strutture , dovrà porsi in corretta dialettica formale con l' esistente, con riferimento all' orografia ed in relazione ai volumi preesistenti ed all' uso di materiali di facciata tipici dei luoghi.

Art. 32 - Norme per le zone “E”

1 • Nelle aree destinate ad attività agricole, sono di norma consentiti gli interventi di cui all'art.25, della L.R. 56/77 e s.m.i.

2 • A tale scopo si intendono integralmente recepite, per adeguamento le norme generali di cui allo stesso art. 25 citato, commi dal terzo al ventesimo.

3 • Oltre alle suddette norme, che si intendono integralmente riportate, il P.R.G.C.M., per il solo comune di Sessame adotta, per queste zone, il generale criterio secondo cui gli interventi di "nuovo impianto" sono riservati all' edificazione di strutture a servizio dell'attività agricola e delle abitazioni dei produttori e dei lavoratori del settore, mentre per gli altri usi e limitatamente ai casi E1, E2, E3, E4, E5, E6 di cui alla classificazione del precedente art. 22, sono consentiti esclusivamente interventi di "recupero e modesto ampliamento", a gradualità differenziata, del patrimonio edilizio esistente.

4 • In particolare, per quanto attiene agli interventi richiesti per le esigenze abitative dei nuclei familiari dei produttori e lavoratori del settore ai sensi del già citato art. 25, comma terzo, della L.R. 56/77 e s.m.i., già insediati, sono consentite opere di recupero a mezzo di "manutenzione", "restauro" e “risanamento conservativo”, "ridistribuzione interna" con trasferimento ed interscambio delle destinazioni connesse con l'attività agricola già in atto nei singoli locali, ed anche di "ristrutturazione edilizia" con eventuale riuso a scopi residenziali di spazi compresi nell'inviluppo volumetrico dell'edificio principale, già rustici come orti, stalle, fienili, ecc. - non più utilizzati né razionalmente utilizzabili per gli usi originari, anche previo tamponamento murario dei lati aperti.

5 • Tutti gli interventi di cui al comma precedente, a condizione che gli stessi siano operati senza modificazione dell'assetto planivolumetrico dell'edificio originario, e nel rispetto delle norme tipologiche di cui al successivo art.33, sono consentiti senza verifica degli indici di densità fondiaria di cui all'art.25, della L.R. 56/77 e s.m.i.

6 • Nei casi di nuovo impianto e di effettivo ampliamento volumetrico di edifici residenziali è richiesta la verifica degli indici di densità fondiaria, indipendentemente dai requisiti soggettivi dei concessionari e dai requisiti oggettivi dell'intervento, da cui può derivare, ai sensi delle leggi vigenti, il titolo di gratuità, oppure di onerosità, della relativa concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo al contempo vigente.

7 • Per gli interventi da attuarsi in aree di espansione dei nuclei e/o frazioni, può essere consentita l'accumulazione della volumetria derivante dall'indice proprio di zona con quella consentita dagli indici di densità fondiaria proprii delle aree di pertinenza aziendale siti in zona agricola.

8 • Sono esclusi gli interventi che superino la soglia dell'ordinaria manutenzione in quegli edifici e/o manufatti agricoli dichiarati assolutamente incompatibili con le zone residenziali nelle quali sono compresi. Degli stessi il P.R.G.I., previa puntuale identificazione riportata in cartografia, prevede il decentramento in zona agricola.

9 • Riguardo agli edifici a destinazione residenziale non agricola, di tipo permanente, saltuario e/o turistico esistenti, individuati singolarmente ed evidenziati anche se non individuati cartograficamente in P.R.G.I., di cui al precedente art.22, comma terzo, punto 1), ivi compresi quelli derivanti da trasformazione di preesistenti edifici agricoli, sono consentiti interventi di "manutenzione” “restauro” ed anche di eventuale

"parziale ristrutturazione" con adattamento ad uso residenziale di locali ex rustici, come stalle, portici, fienili, ecc. nonché di "modesto ampliamento" della volumetria residenziale, contenuto entro il 20%, senza verifica degli indici di densità fondiaria, tali ampliamenti possono essere realizzati anche in un corpo di fabbrica separato dal fabbricato principale da destinare a locali accessori quali depositi, magazzini, autorimesse private ecc.

Gli edifici nel loro complesso potranno essere oggetto di una possibile ridestinazione d'uso anche per:

~~a) Destinazione commerciale~~

b) Attività professionali espletate in studi o uffici

c) Istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche, religiose ~~e similari~~ e quelle classificabili comunque di interesse pubblico.

d) Attività indirizzate all'istruzione o formazione professionale, residenze collettive, scuole, asili privati, collegi, pensionati e circoli privati.

e) Attività al diretto servizio dei residenti ~~comprese quelle commerciali~~, non moleste né nocive, incapaci di generare apprezzabili modificazioni dei flussi di traffico e della necessità di sosta dei veicoli, quando la nuova destinazione d'uso è pari o inferiore a 200 mq per unità immobiliare e risultano dotate di urbanizzazione primaria o con l'impegno di realizzarla contestualmente.

11 • Per quanto attiene agli edifici d'origine agricola totalmente abbandonati, o scarsamente utilizzati ai fini residenziali ~~singolarmente individuati ed evidenziati~~ anche se non individuati cartograficamente dal P.R.G.C.M., di cui al precedente art. 22 comma terzo, punto E2 sono consentiti "riusi" a scopo residenziale agricolo, agriturismo o turistico, ~~ristoranti~~, con possibile ridestinazione d'uso anche per :

~~a) Destinazione commerciale~~

b) Attività professionali espletate in studi o uffici

c) Istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche, religiose e similari

d) Attività indirizzate all'istruzione o formazione professionale, residenze collettive, scuole, asili privati, collegi, pensionati e circoli privati.

e) Attività al diretto servizio dei residenti ~~comprese quelle commerciali, non moleste né nocive~~, incapaci di generare apprezzabili modificazioni dei flussi di traffico e della necessità di sosta dei veicoli, quando la nuova destinazione d'uso è pari o inferiore a 200 mq per unità immobiliare e risultano dotate di urbanizzazione primaria o con l'impegno di realizzarla contestualmente previi "interventi di recupero contenuti nell'involucro edilizio compresi gli spazi eventualmente aperti come portici, fienili, ecc., senza verifica degli indici di densità fondiaria. In caso di riuso a fini residenziali agrituristici o turistici sono tuttavia consentiti ampliamenti non superiori al 20% senza verifica degli indici di densità fondiaria, tali ampliamenti possono essere realizzati anche in un corpo di fabbrica separato dal fabbricato principale da destinare a locali accessori quali depositi, magazzini, autorimesse private ecc.

12 • Potranno essere apportate varianti di aggiornamento per eventuale mutata condizione di occupazione e/o utilizzo di edifici esistenti (cat. E0, E1, E2) secondo le procedure dell'art. 17 comma 8° L.R. 56/77 s.m.i.

13 • Tutti e solo gli edifici destinati alla residenza degli agricoltori ed alle attività agricole, esistenti nelle fasce di rispetto di cui agli art. 27 e 29 della L.R. 56/77 e s.m.i., possono essere oggetto di aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente, per "sistemazioni igieniche o tecniche" gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria o ferroviaria, o del corso o bacino d'acqua, naturale o artificiale, cui la fascia o la zona di rispetto viene riferita.

13.bis E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati "casotti agricoli" ad uso ricovero attrezzi anche da parte di soggetti, che pur non esercitando l'attività agricola a titolo principale siano dediti alla coltivazione dei fondi, i fabbricati non devono essere abitabili in maniera ne' permanente, ne' occasionale, non possono essere dotati di impianti tecnologici fissi, quali riscaldamento ed igienico sanitario, devono avere una superficie massima di 12 mq. un'altezza media non superiore a 2,40, devono essere realizzati con muratura in mattoni, successivamente intonacata, o rivestita di pietra di Langa lavorata secondo il metodo tradizionale locale; con tetto in legno a due falde, con manto di copertura in coppi o altro materiale tipico del luogo; la porta di accesso e le finestre devono essere realizzate in legno.

Essi potranno essere realizzati su un fondo di proprietà con superficie non inferiore a 3.810 mq.

14 • Per tutti gli altri edifici possono essere permesse esclusivamente opere di manutenzione.

15 • Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme geologico-tecniche di attuazione della presente Variante (che sono riproposte, limitatamente alla zonizzazione geologica, all'art. 28 bis delle

presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza dei singoli ambiti territoriali.

16 • ~~I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sugli specifici elaborati di carattere geologico e sugli Elaborati T.2. “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica, Territorio comunale ”, in scala 1:5.000 , T.3 a “ Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica, Concentrico”, in scala 1:2.000.~~

I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sugli specifici elaborati di carattere geologico, “ Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica ” della Variante di adeguamento al PAI e sugli Elaborati grafici, in scala 1:5.000 ed in scala 1:2.000, della presente Variante ai sensi della L.R. n.1/07.

Art.33 - Norme e criteri per le scelte tipologiche e compositive nelle zone "B", "BC". ed "E"

1 • Tenuto conto della particolare natura degli insediamenti originari della Langa Astigiana e delle preesistenze più qualificanti, nonché della continuità dei "tipi" edilizi tradizionali, grazie alla quale non vi sono segni di marcata differenziazione tipologica tra centri residenziali ed edifici sparsi, al fine di assicurare, per quanto possibile, una uniformità compositiva-per cui la stessa evoluzione tecnologica non sia posta a servizio dello stravolgimento dei valori del passato ma, al contrario, serva alla continuità di un segno culturale, anche gli interventi nelle zone B,C ed E sono oggetto di alcune norme guida riguardanti il trattamento dei volumi e delle superfici

a) l'orientamento planimetrico dei volumi edilizi, ove non condizionato dalla trama del tessuto esistente, dall'assetto viario, da preesistenze infrastrutturali, deve essere scelto in modo da non creare inutili distorsioni rispetto agli assi principali degli edifici agricoli, tradizionalmente isoorientati;

b) i volumi d'involuppo dei nuovi edifici devono risultare di forma quanto più semplice possibile, parallelepipedo a base rettangolare e composta di parallelepipedi semplicemente accostati, limitandosi al minimo gli incastri, gli aggetti, le rientranze, ed escludendosi del tutto le soluzioni con piano terra completamente a "pilotis";

c) l'altezza massima delle nuove costruzioni è contenuta, secondo le indicazioni delle singole tabelle per cellule omogenee, tra i 7,5 ed i 9 metri.

d) i tetti devono essere realizzati, di norma, con falde piane a pendenza costante non superiore ad. 1/2, intersecantisi in unico colmo, sia con soluzione a due semplici falde detta " a capanna", sia con soluzione con quattro falde a teste di padiglione; sono da evitarsi soluzioni di testata " a mezzo padiglione", del tutto estranee alla tradizione locale; valgono, per i materiali di copertura, gli stessi indirizzi di cui alla zona A, eccezion, fatta esclusivamente per alcune strutture agricole formate in elementi prefabbricati le quali, per ragioni tecniche e/o economiche, possono essere coperte con lastre di fibrocemento; i canali di gronda ed i pluviali dovranno essere preferibilmente disposti a vista ed eseguiti in lamiera di acciaio, di rame o di ferro zincato e smaltato; si ammette eccezione per le strutture agricole in elementi prefabbricati che comportano altra soluzione non modificabile.

e) tutte le facciate dei singoli edifici dovranno essere trattate in modo uniforme per quanto riguarda le scelte del materiale del paramento esterno, in modo da consentire la lettura della costruzione per "volumi", anziché per "superfici" o per "scampoli di superficie" saranno di norma impiegati l'intonaco civile, possibilmente lavorato al frattazzo senza sovrapposizione di pastina di calce, ~~il conglomerato cementizio gettato a vista~~, la pietra della Langa lavorata secondo il metodo tradizionale locale; le tinteggiature potranno essere eseguite con l'impiego di pigmenti terrosi miscelati nell'intonaco, o a mezzo di materiali sintetici da sovrapporsi al rinzafo, e dovranno preferibilmente presentarsi di colore assimilabile al bianco, al rosa antico, al giallo-ocra "barocco"; sono da escludersi rivestimenti vari, ceramici od in pietra o in laterizio, specie se interessanti porzioni od elementi isolati dell'edificio, quali pilastri, canne fumarie, timpani ecc. i serramenti esterni, da prevedersi possibilmente secondo modulazioni regolari e con partiture tradizionali, saranno di norma eseguiti in legno, trattato con smalto opaco coprente o con vernice trasparente, e saranno protetti con persiane o con ante lignee; , nel rispetto comunque dei disposti del R.E.C. approvato ai sensi della L.R. n.19/99.

g) i balconi dovranno presentare ringhiere in ferro a semplici elementi verticali; le recinzioni, delimitanti in tutto od in parte le aree afferenti ai singoli edifici, saranno realizzate uniformemente lungo tutti i lati del perimetro mediante manufatti della massima semplicità; le stesse recinzioni potranno presentarsi a parete

piena od. " a giorno", in qualsivoglia materiale, (*nel rispetto delle specifiche norme contenute nel R.E.C. approvato, ai sensi della L.R. n.19/99*) anche in elementi prefabbricati in cemento, purché vengano adottati di segni a semplici elementi verticali rettilinei, simili a quelli tradizionalmente adottati dalle Ferrovie dello Stato.

h) nel caso di interventi di recupero e di riuso di edifici con spiccati caratteri tradizionali e/o di valore documentario, come nel caso dei cascinali agricoli, è prescritto il rigoroso rispetto dei tipi, delle modulazioni, dei rapporti, dei materiali preesistenti, con obbligo di eliminazione delle eventuali aggiunte deturpanti; nel caso di riuso di vecchi fienili, porticati e stalle abbandonati, deve essere sempre resa possibile, mediante distacchi, scuretti, e/o arretramenti delle nuove pareti di tamponamento, la chiara lettura dell'impianto originario ed, in particolare, dei sistemi archi voltati.

NORME DI CARATTERE TIPOLOGICO AMBIENTALE **AREE CE 1.1 E CE 2.1**

Norme generali

Gli elaborati della variante definiscono cartograficamente sulla Tav.3b " Loc. fermone Giardinetto" in scala 1:2.000 la localizzazione degli ambiti territoriali CE 1.1 e CE 2.1

All'interno di tali ambiti sono comprese le aree fondiarie destinate all'edificazione, quelle destinate a servizi pubblici da cedere o assoggettare all'uso pubblico, (in misura pari a 25mq./90mc, per le destinazioni d'uso di carattere residenziale ed in misura pari a 1mq./mq. di S.L.P. per le destinazioni d'uso di carattere commerciale, come previsto dall'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i.,) e quelle per viabilità pubblica o di uso pubblico (da attuare nel rispetto dei disposti del D.M. delle Infrastrutture e dei trasporti del 05.11.2001 . Tali aree sono individuate cartograficamente nella allegata scheda planimetrica denominata " Ipotesi di sviluppo urbanistico, Area C.E.1.1/ Area C.E.2.1);la localizzazione di tali aree potrà essere modificata in sede di redazione dello S.U.E.; in ogni caso dovrà essere rispettata la dotazione complessiva delle aree per servizi pubblici prevista , e l'impostazione progettuale urbanistica generale riportata nella sopraccitata scheda planimetrica.

All'interno di tali aree è individuato inoltre il limite di edificabilità previsto al fine di delimitare la fascia meno acclive, da destinare all'edificazione.

Ciascun Ambito di intervento dovrà essere dotato di un unico accesso viario dalla viabilità di carattere pubblico esistente; il progetto del medesimo dovrà essere sottoposto al Servizio Viabilità della Provincia di Asti, per essere preventivamente concordato ed autorizzato, nel caso in cui l'accesso sia previsto su viabilità di carattere provinciale

Si richiama il "Parere favorevole " del Settore prevenzione del rischio geologico della Regione Piemonte, del 13/09/2012.

Gli S.U.E. dovranno inoltre prevedere una idonea rete di smaltimento delle acque reflue da collegare con il rete fognaria esistente collegata con l'impianto di depurazione.

Gli Elaborati del P.E.C. dovranno contenere idonea relazione tecnica nella quale siano illustrate le verifiche e gli eventuali accorgimenti tecnici (es. interventi di mitigazione sia di carattere vegetazionale che tecnologico) atti a superare il possibile incremento di immissione di CO2 derivate dagli interventi edilizi in progetto.

Norme di carattere tipologico

Gli edifici di nuova costruzione dovranno avere uno sviluppo planimetrico lineare,in particolare quelli previsti all'interno dell'Area C.1.1 dovranno al fine costituire nel loro insieme una struttura a "borgata"; prediligendo quindi le tipologie a stecca.

Tutti gli edifici dovranno richiamare nelle linee progettuali le tipologie tipiche dell'architettura residenziale e rurale del Monferrato; per tali interventi si dovrà fare riferimento alle indicazioni progettuali contenute nel volume " Il recupero degli edifici rurali nella Provincia di Asti" (a cura della Provincia di Asti).

Dovranno essere rispettate le indicazioni tipologiche riportate nell'art.33 delle N.T.A.; non sono ammesse realizzazioni di elementi architettonici che possano configurarsi come superfetazioni edilizie o l'uso di elementi decorativi o di materiali impropri.

I serramenti dovranno essere realizzati in legno, muniti di persiane (o ante) di legno protetti con vernici opache trasparenti o colorate opache (grigio, verde, marrone scuro); le finestre saranno rettangolari, con rapporto 1,5 fra altezza e larghezza, nel rispetto dei disposti del R.E.C. vigente.

I serramenti dei locali destinati ad attività commerciali artigianali dovranno essere preferibilmente in legno o metallo smaltato, eventuali grate di protezione dovranno essere a disegno semplice e regolare

Norme di carattere ambientale e paesaggistiche

Gli Elaborati del P.E.C. dovranno contenere un progetto di dettaglio della sistemazione delle aree da destinare a servizi pubblici ed a verde privato e le relative modalità di attuazione; la loro puntuale realizzazione costituisce elemento determinante per il rilascio del permesso di agibilità dell'edificio.

Le aree a verde privato/ pubblico dovranno essere sistemate con siepi plurispecifiche ed alberature multiplanari, costituite da essenze autoctone (es. tigli, olmi, pioppi cipressini), atte a costituire un idoneo sistema di quinte di mitigazione.

Le aree a verde privato dovranno essere realizzate prioritariamente lungo i lati perimetrali degli ambiti destinati all'edificazione.

Dovrà essere prevista, comunque una dotazione minima, di aree libere permeabili in misura non inferiore al 30% della superficie fondiaria dei singoli Ambiti di intervento.

Gli interventi dovranno inoltre rispettare inoltre le seguenti disposizioni:

. salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici che privati, i percorsi pedonali, dovranno utilizzare sistemi di pavimentazione permeabile o semimpermeabili;

. l'eventuale stoccaggio all'aperto di prodotti o materiali dovrà essere previsto in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature;

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

Dovranno inoltre essere rispettate le indicazioni normative, finalizzate al contenimento dell'inquinamento luminoso, L.R. 24/03/2000 n. 31 "Disposizioni per la prevenzione e la lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche".

Art. 34 – Insediamenti commerciali (Adeguamento ai disposti della L.R. n.28/99 e s.m.i.)

1 • ~~Ai sensi dell'art.13 della Legge 11 .6.71 n.426, e dell'art.26, primo comma, punto 2,f) della L.R.56/77 e s.m.i., il P.R.G.I. indica le aree in cui sono consentite o specificatamente previste le attività commerciali e le norme da rispettare per i relativi insediamenti.~~

2 • ~~Gli, interventi relativi ad insediamenti commerciali dovranno rispettare, oltre alle condizioni stabilite nelle presenti norme e nelle singole tabelle per cellule omogenee, le eventuali indicazioni del "Piano di sviluppo ed adeguamento della rete di vendita "formato a livello intercomunale".~~

3 • ~~In particolare, con riferimento anche alle caratteristiche delle aree per spazi ed attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti di carattere commerciale o all'ampliamento di quelli esistenti, sono ammessi:~~

~~– nelle aree di categoria "A":~~

~~insediamenti di piccolo commercio più o meno specializzato e strettamente integrati, fra di loro quando siano capaci di adattarsi alle tipologie preesistenti se con diversa destinazione e quando rispettino gli standard necessari e previsti dalle norme di piano, quando questi interventi non superino i 400 mq di superficie utile e siano compatibili o di servizio alle residenze così come definito dall'art. A delle stesse norme. L'intervento previsto dovrà assicurare la riduzione del sovraccarico del traffico veicolare con spazi propri di parcheggio e scarico merci secondo i seguenti valori:~~

~~— parcheggi pubblici, in misura pari al 50% della superficie lorda del pavimento degli edifici previsti, a distanza non superiore a m. 200 dagli insediamenti.~~

~~— Spazi verdi od aree pedonali, in misura pari al 50% della superficie lorda del pavimento degli edifici previsti, nelle immediate vicinanze.~~

~~Nel caso in cui gli interventi commerciali non potessero reperire all'interno delle proprie aree gli standards urbanistici necessari questi potranno, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, esser monetizzati con atti deliberativi specifici.~~

~~— nelle aree di categoria "B" e "C"~~

~~se trattasi di aree commerciali appositamente individuate dal piano, sono consentiti insediamenti di piccolo commercio specializzato ed anche di commercio moderno di piccola e media dimensione, specializzato o de specializzato, di portata locale od in ter comunale; solo eccezionalmente, potranno essere consentiti, previa formazione ed approvazione di strumento urbanistico esecutivo, insediamenti di dimensione superiore ai 1000 mq., di portata comprensoriale; in sede di concessione e/o di strumento esecutivo, occorrerà verificare che siano previsti adeguati accessi, aree di sosta e manovra per il rifornimento merci, e le seguenti dotazioni:~~

~~— parcheggi pubblici in ragione del 100% della superficie lorda del pavimento degli edifici previsti, a distanza non superiore a 200 metri dagli insediamenti, se di superficie complessiva maggiore di 400 metri quadrati, ed in ragione del 50% della superficie lorda del pavimento degli edifici previsti, e con lo stesso raggio di fruizione, se per insediamenti con superficie complessiva minore od uguale a 400 mq;—~~

~~— aree verdi e/o pedonali, in misura pari al 50% della superficie lorda del pavimento degli edifici previsti a distanza non superiore a 150 ml;~~

~~se trattasi di interventi ricadenti in aree non appositamente individuate dal piano, sono esclusivamente consentiti insediamenti di dimensione inferiore a 400 mq. di superficie complessiva, di portata locale, con le stesse dotazioni previste per gli insediamenti di pari livello di cui al punto precedente.~~

~~4 • Stante la sovradotazione di spazi pubblici destinati a parco, gioco e sport rispetto allo standard ex art.21 L.R.56/77 e s.m.i. nonché la contestuale sovradotazione globale di servizi in termini disaggregati, le aree a parcheggio e/o a verde e pedonali a servizio degli insediamenti direzionali e commerciali possono essere reperite, nel raggio di m.200, all'interno delle aree previste a verde pubblico nella misura massima del 5% di queste ultime, purché l'acquisizione e la sistemazione ne per gli usi suddetti, da effettuarsi a cura e spese dei concessionari, avvenga in modo da interessare strisce o fasce disposte lungo piazze o strade pubbliche.~~

~~5 • Tutte le strutture destinate al commercio all'ingrosso, all'immagazzinamento ed a medio-grande stoccaggio merci sono tassativamente escluse dalle zone residenziali e quelle ivi esistenti non possono essere oggetto di ristrutturazione e/o di ampliamento.~~

~~6 • Gli stessi impianti possono trovar sede nelle zone "D", nel rispetto delle norme ad esse relative.~~

Con Deliberazione del Consiglio comunale n. 31 del 12/11/2007, venivano approvati i criteri commerciali comunali, di cui all'articolo 8, comma 3, del D.Lgs. 114/98, in adeguamento ai disposti della D.C.R. 30 marzo 2006 numero 59-10831.

Con tale Deliberazione viene quindi riconosciuto il seguente "Addensamento" commerciale e le relative tipologie di insediamento commerciale.

Con successiva deliberazione del Consiglio comunale approva i criteri per le attività di somministrazione di alimenti e bevande ai sensi della L.R. n. 38/2006 e delle DD.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85 – 13268 e 1 marzo 2010, n. 43 – 1343.

ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE "A1"

Tale perimetrazione comprende il vecchio nucleo storico, perimetrato ai sensi dell'art.24 della LR n.56/77 e s.m.i. e porzioni delle limitrofe Zone "B" e "BC", in cui sono esistenti, il Municipio, ed altri servizi minori di interesse pubblico.

I limiti cartografici delle perimetrazioni commerciali sono riportati sull'Elaborato "Perimetrazione zone di insediamento commerciale al dettaglio", allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 12/11/2007, di approvazione dei criteri commerciali comunali e sulla tav. 3a "Concentrico, in scala 1:2.000 della Variante ai sensi della L.R. n.1/07.

Ai sensi dell'art.24 della DCR 24 marzo 2006 n. 59- 10831 sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi e le attività di artigianato di servizio e le attività terziarie al servizio della persona, sono inoltre comprese le attività di somministrazione di alimenti e bevande.

e) STANDARD URBANISTICI E FABBISOGNO DI PARCHEGGI

Le N.T.A. definiscono conformemente ai disposti del 1° comma, punto 3, e del 2° comma dell'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive.

Considerando i possibili, ma contenuti, effetti sul territorio comunale, le presenti Norme tecniche ammettono conseguentemente, la possibilità di limitate "monetizzazioni" delle aree per servizi pubblici, medesime, per gli interventi configurabili come "esercizi di vicinato", attuabili all'interno di tutte le Zone urbanistiche a destinazione residenziale comprese all'interno dell'"Addensamento storico rilevante AI".

Ai sensi della D.G.R. 8/2/2010, n. 85-13268 e s.m.i. " L.R. n. 29 dicembre 2006 n. 38 " Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, art. 8 – indirizzi per la predisposizione, da parte dei Comuni, dei criteri per l'insediamento delle attività- Prima applicazione", il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla "superficie di somministrazione", così come definita dall'art.4 dell'Allegato "A" alla D.G.R. 8/2/2010, n. 85-13268 è obbligatorio e non derogabile.

"Il fabbisogno dei posti parcheggio" relativi agli esercizi di somministrazione (determinati nel rispetto dei limiti sopra definiti), ubicati all'interno dell'addensamento storico rilevante" è monetizzabile (ai sensi dell'art. 8, comma 5 della D.G.R. 8/2/2010, n. 85-13268) contribuendo alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento per la realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica dedicati alla zona di insediamento.

Art -35 - Interventi a riequilibrio della capacità insediativa di fatto

1 • Tutti gli interventi, in qualsiasi area attuati, riguardanti immobili la cui capacità insediativa preesistente di fatto è superiore o pari a quella teorica per essi fissata dal P.R.G.C.M., calcolata come indicato dall'art.20 della L.R.56/77 e s.m.i., sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché, a condizione che le operazioni di recupero più profonde conseguano il ridimensionamento della stessa capacità insediativa sino al limite di quella teorica, anche al restauro e risanamento conservativo, alla ristrutturazione edilizia, alla demolizione e conseguente ricostruzione, sempre nel rispetto delle prescrizioni parametriche tabellari di zona.

Art.36 – Strade: dimensionamento trasversale, arretramento dei fili edilizi.

1 • La rete viaria interna ed esterna ai centri perimetrati è quella risultante dagli elaborati grafici di P.R.G.C.M., per quanto riguarda la definizione di "Centro abitato" si richiamano i disposti del vigente Codice della strada e dal relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (DPR 16/12/92, n. 495 e successivo DPR 6/3/2006 n. 153)

2 • Le sezioni stradali, gli allineamenti ed i fili edilizi sono espressamente indicati ovvero desumibili direttamente dalle planimetrie di P.R.G.C.M.:

3 • In sede di formazione di strumento urbanistico esecutivo, attraverso il quale venga consentita la ristrutturazione urbanistica, potrà sempre proporsi la modificazione della viabilità interna agli ambiti territoriali interessati dagli strumenti, purché non in disaccordo con eventuali nuove previsioni viarie specificatamente apportate al P.R.G.C.M..

4 • Le caratteristiche tecnico-progettuali delle strade , pubbliche o private, comprese in ambiti territoriali interessati da strumenti urbanistici esecutivi, sia a servizio di aree a destinazione residenziale sia a servizio di aree ad insediamenti produttivi, e che siano state previste allo scopo di assicurare conveniente accesso ai diversi lotti edificabili, debbono essere determinate tenendo conto della loro funzione, dell'intensità del prevedibile traffico futuro, della tipologia degli edifici cui debbono servire, nel rispetto dei disposti del D.M. delle Infrastrutture e dei trasporti del 05.11.2001 e s.m.i.

5 • In assenza di altre motivate esigenze e tenuto conto delle indicazioni regolamentari di cui al successivo Titolo V, occorre prevedere:

a) per le strade veicolari con carreggiata a doppio senso di marcia, una sezione utile compresa tra m.8 e m.10

misurata tra i fili esterni delle recinzioni private, a seconda che si tratti di strada collinare o di pianura, di cui, rispettivamente m.6 e m.8 da destinarsi a carreggiata.

b) per le strade veicolari ad un solo senso di marcia, una sezione utile di m. 6, di cui m. 4,5 da destinarsi a carreggiata;

c) per le strade interne alle aree attrezzate, una sezione utile minima di m. 10.

d) per le strade pedonali, una sezione utile non inferiore a m.3

6 • Tutte le strade a fondo cieco di sezione utile inferiore a m. 10 termineranno

7 • Non è comunque consentita l'apertura di nuove strade private in zone edificate o parzialmente compromesse, se non in attuazione di specifiche previsioni del P.R.G.C.M.. o di strumenti urbanistici esecutivi operativi.

8 • Le strade private dovranno essere realizzate, attrezzate, convenzionalmente illuminate e mantenute a cura e spese dei proprietari frontisti.

9 • Per quanto attiene al rapporto fra fili edilizi e fili stradali:

– nella zona di categoria “A”, gli interventi isolati eventualmente ammessi, in assenza di strumento urbanistico esecutivo d'iniziativa pubblica, non possono variare gli allineamenti preesistenti;

non si terrà conto, a tal fine, delle sovrastrutture o dei nuovi manufatti privi di valore storico od artistico.

– Nelle zone di categoria “B”, le nuove costruzioni e le ricostruzioni devono rispettare gli allineamenti preesistenti, laddove non diversamente ed espressamente previsto dal P.R.G.C.M. o da strumenti urbanistici esecutivi approvati definitivamente; in ogni caso, le nuove strade interne eventualmente previste da tali strumenti, che consentano la ristrutturazione urbanistica, dovranno avere la larghezza minima di m. 6; in via del tutto eccezionale, sempre nell'ambito delle zone “B”, qualora il distacco tra i fabbricati prospicienti risulti inferiore a m. 10 e non sia prevista variazione del filo edilizio da parte del P.R.G.C.M., il Sindaco potrà, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale, imporre la rettifica del filo edificatorio per una profondità non maggiore di m. 4 dalla linea di costruzione o di recinzione esistente, salvo, se del caso, il ricorso alla procedura prevista dalla Legge 25.61865, n.2359; in ogni caso, in assenza di strumenti urbanistici esecutivi comportanti diverse previsioni, i distacchi del filo edificatorio dal filo stradale; ove previsti, sono espressamente indicati nelle tabelle per cellule omogenee.

– Nelle zone di categoria “C”, fatte salve più specifiche indicazioni riportate sulla cartografia di piano e/o nelle tabelle per cellule omogenee, il distacco delle nuove costruzioni dal ciglio stradale può essere previsto di m. 6, ai sensi dell'art. 27, secondo comma, della L.R. 56/77 e s.m.i., trattandosi di zone con particolari situazioni orografiche; in sede di Piano Particolareggiato, i distacchi previsti dalla norma generale potranno essere variati, eccetto che per i tratti di strada pubblica che si sviluppino con continuità anche fuori dall'ambito territoriale interessato dallo strumento urbanistico esecutivo;

– all'esterno dei perimetri dei centri abitati e nelle zone “E”, richiamato il D.M. 1/4/68 n. 1404, le distanze da osservarsi nell'edificazione, ~~a partire dal ciglio stradale e misurate in proiezione orizzontale, sono le seguenti:~~ sono quelle previste nel Nuovo Codice della strada e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (DPR 16/12/92, n. 495 e successivo DPR 6/3/2006 n. 153).

— A) Autostrade e loro raccordi: m.60

— B) Strade di grande comunicazione (superstrade, statali di primaria importanza, ecc.) m. 40;

— C) Strade di media importanza (altre statali, provinciali e comunali di larghezza superiore a m. 10,50): m.30

— D) strade di interesse locale (altre provincia e comunali): m.20;

– E) Altre strade (consortili, vicinali, ecc...): m.5 dall'asse stradale.

10 • Nel caso di edificazione in aderenza, dettata da esigenze funzionali e/o compositive, ad edifici preesistenti, può essere consentito in via eccezionale, il mantenimento del filo edilizio preesistente, purché, in ogni caso, sia assicurata una larghezza stradale minima di m. 4, 5 , siano rispettate le distanze tra

fabbricati previste dal D.M. 2.4.68 n. 1444 e sian fatti salvi i diritti dei terzi secondo Codice Civile.

- 11 • Sia per la viabilità esterna sia per quella interna primarie, le immissioni dai vari lotti, insediamenti ed aree frontiste, sono individuate dal P.R.G.C.M., e singolarmente riportate in cartografia, eventuali altre immissioni non previste dovranno pertanto essere deviate negli appositi snodi; la posizione delle immissioni e degli snodi suddetti potrà essere modificata in sede di formazione di strumento urbanistico esecutivo, purché tali modificazioni proposte non stravolgano le scelte ricorrenti del P.R.G.C.M. in fatto di armatura e tipologia viaria.
- 12 • In difformità da quanto riportato nel seguente articolo e da quanto rappresentato sulle cartografie di piano, sulle Norme Tecniche di Attuazione e sulle schede di Zona fuori dai centri abitati come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della Strada, le distanze dalle strade sono quelle previste dal vigente Codice della Strada, indipendentemente da quanto riportato nei suddetti elaborati.

Art.37 – Sporti su strade.

~~1 • Fatte salve più particolari e più restrittive prescrizioni relative alle singole zone riportate nelle presenti norme o nelle tabelle parametriche e nel rispetto dei criteri tipologici di cui agli art. 29 e 33 precedenti, è consentita la realizzazione di sporti sulle strade nei limiti seguenti:~~

~~– su strade di larghezza sino a 6 m.: esclusivamente balconi di aggetto massimo m.0.40 m.–~~

~~– su strade di larghezza maggiore a 6 m.: balconi o avancorpi pieni (o bow wondrous) di aggetto massimo pari ad un decimo della larghezza stradale e comunque non superiori ad 1 m.~~

~~2 • I suddetti sporti non potranno essere realizzati ad altezza inferiore a m. 4 dal piano stradale; nel caso gli aggetti di cui trattasi siano rivolti verso aree private dai cui confini è previsto distacco, la misura della distanza regolamentare dal confine deve essere misurata dalla proiezione a terra dello sporto.~~

Art.38 – Distanze dei fabbricati fra loro e dai confini.

1 • In adeguamento a quanto previsto dal D.M. 2.4.68. n.1444, nelle aree di categoria “A”, per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, edilizie od urbanistiche, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

2 • Nelle zone di categoria “B”, per gli interventi di ampliamento o di nuovo impianto, è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, fatta salva l'eventuale maggior distanza prescritta dalle tabelle per cellule omogenee. In tutti i casi in cui le stesse tabelle non consentono espressamente l'edificazione in aderenza, la distanza minima dai confini privati è fissata in metri 5.

3 • Nelle zone di categoria "C", fatte salve le prescrizioni delle tabelle parametriche relative alle singole aree circa le distanze minime degli edifici tra loro e dai confini privati, è in ogni caso da rispettarsi, tra pareti finestrate di edifici antistanti una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m.12, fatta salva la distanza minima assoluta di m.10.

~~4 • I bassi fabbricati, la cui altezza misurata all'estradosso della soletta di copertura non superi i m 3, ovunque ove ammessi, potranno sorgere sul confine e a distanza secondo codice civile dagli altri fabbricati.~~

4. Le distanze previste dalle NTA, dai confini, per i fabbricati, possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente nel caso in cui sia prodotto atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari del fondo vicino interessato, dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino al rispetto, in caso di edificazione sul loro fondo, delle distanze minime imposte tra i fabbricati.

Art.39 - Altezza degli edifici

1 • Fatte salve più particolari e più restrittive prescrizioni relative alle singole zone riportate nelle presenti norme o nelle tabelle parametriche, in ottemperanza a quanto disposto dal D.14.2.4.68 n.1444,

- nelle zone di categoria "A", attraverso interventi di restauro e di risanamento conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni recenti prive di qualsiasi interesse storico od artistico; attraverso interventi di ristrutturazione o di nuovo impianto eventualmente ammessi, non è consentito superare l'altezza media degli edifici circostanti di carattere storico, artistico, ambientale o documentario, con esclusione delle torri, campanili, guglie, ecc.;
 - nelle zone di categoria "B", l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, salvo che una maggiore altezza non venga prevista in sede di strumento urbanistico esecutivo il quale, nel rispetto dei limiti di densità, edilizia fissati dalle tabelle parametriche, consenta di riferire ogni singolo intervento ad un progetto d'assetto planivolumetrico esteso all'intero ambito interessato dallo strumento;
 - nelle zone di categoria "C" le altezze max e minime degli edifici sono fissate dalle tabelle per cellule omogenee; se trattasi di edifici in contiguità od in diretto rapporto, negli equilibri visivi, con altri edifici della zona "A", l'altezza dei primi non potrà superare quella di questi ultimi, vale per le zone "C" la stessa eccezione prevista per le zone "B", in caso di strumenti urbanistici esecutivi.
- 2 • Nelle aree di categoria "E" in forte declivio, nelle quali non risulta possibile contenere l'altezza dell'edificio, su tutti i fronti, entro i limiti fissati dalle tabelle parametriche senza ricorrere ad artificiosi e pericolosi riporti di terra o senza ridurre drasticamente l'effettiva fruibilità degli spazi interni, è consentito derogare dai limiti suddetti esclusivamente lungo il fronte a valle nonché, per i necessari raccordi, lungo le testate dell'edificio, purché la porzione scoperta eccedente non superi l'altezza di metri 2,70
- 3 • Fermi restando i limiti d'altezza dei fabbricati ed il numero dei piani ammissibili nelle diverse aree del territorio, secondo quanto fissato nelle singole tabelle parametriche, per quanto attiene alla edificazione in fregio alle strade pubbliche o private, che ai fini delle presenti nonne vengono assimilate a quelle pubbliche, le stesse prescrizioni tabellari possono imporre limiti minimi e massimi di altezza, sia per salvaguardare l'uniformità delle cortine edilizie preesistenti, sia per evitare all'origine squilibri compositivi nelle nuove cortine in formazione.

Art. 40 Adeguamento ai disposti della L.R. n.19/99

Il P.R.G.C.M. adegua la propria normativa, in merito ai parametri ed indici edilizi ed urbanistici, ai contenuti del Regolamento Edilizio tipo approvato ai sensi della L.R. 08/07/99 n.19, che si intendono richiamati.

Al fine della definizione dei requisiti tecnico-funzionali necessari per considerare abitabili o agibili soffitte e gli spazi sottotetto, si ritiene necessario che tali locali siano preesistenti alla L.R. 21/98 e conformi alle sue disposizioni; diversamente, gli stessi sono da considerarsi vani tecnici finalizzati alla coibentazione del fabbricato.

Nuovi locali sottotetto sono da considerare agibili-abitabili solo se in possesso dei requisiti tecnico funzionali stabiliti dal DM Sanità 5 luglio 1975 e compresi nel numero dei piani abitabili e nelle altezze stabilite per quell'area dal PRGC; altri locali sottotetto eccedenti il numero dei piani e le altezze stabilite dal PRGCM sono consentiti unicamente con funzioni tecniche finalizzate alla coibentazione del fabbricato.

Art.40 – Computo dei volumi edificabili

~~1 • Ai fini della determinazione del volume edificabile, secondo gli indici di densità fondiaria relativi a ciascuna area, dovrà considerarsi come utile l'area del lotto netto.~~

~~2 • In caso di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o di iniziativa privata, è da considerarsi "utile" l'intera area di proprietà privata, con esclusione delle strade esistenti o previste dal P.R.G.I. nonché dei loro eventuali spazi per allargamenti o per parcheggio pubblico. Le aree destinate a servizio pubblico non attivate e rimaste di proprietà privata, possono afferire cubatura secondo l'indice di edificabilità zonale, purchè comprese entro la perimetrazione continua delimitante l'ambito territoriale interessato dallo strumento esecutivo, e purchè prima del rilascio della concessione edilizia sia sottoscritto dal concessionario. L'~~

l'impegno di dismissione delle stesse aree, a titolo gratuito, a favore del Comune.

~~3 • Le cubature sono calcolate con metodo rigorosamente geometrico per tutta la parte dell'edificio emergente da terra a sistemazione avvenuta, tenendo conto degli eventuali abbassamenti od innalzamenti del piano terreno, e comprendendo un volume (vuoto per pieno) delimitato superiormente dal piano d'estradosso dell'ultimo solaio.~~

~~4 • Sottotetti e volumi tecnici, non utilizzabili come locali d'abitazione, non vengono conteggiati, purchè compresi all'interno di falde piane ideali di pendenza 1/2, tracciate a partire da linee di gronda virtuali eorrenti a em.60 d'aggetto dal piano verticale di facciata; nel caso tali volumi fuoriescano da detta sagoma ideale o nel caso gli stessi siano utilizzabili come locali d'abitazione, verranno computati per la parte di volume occupato o, rispettivamente, fuoriuscente.~~

~~5 • Volumi sporgenti dal piano di facciata, bow windows, verande e simili, saranno computati nella cubatura, mentre rientranze e logge saranno dedotte.~~

~~6 • Gli sporti pieni continui ed, in genere, tutti i volumi aggettanti debbono essere considerati, ai fini della determinazione della cubatura totale dell'edificio, nel loro reale sviluppo volumetrico, e debbono essere computati nella loro proiezione orizzontale, agli effetti della misura della superficie coperta.~~

~~7 • Gallerie e portici asserviti ad uso pubblico e/o a parcheggio, non vengono conteggiati, per il loro volume d'inviluppo, ai fini della determinazione della cubatura totale dell'edificio, mentre i portici non asserviti ad uso pubblico verranno esclusi dal conteggio della volumetria limitatamente alla parte compresa in un'altezza di m. 2,50~~

~~8 • Verranno analogamente esclusi dal conteggio della cubatura i volumi d'inviluppo relativi ai piani liberi "a pilotis", quando in via del tutto straordinaria tipologicamente ammessi, purchè gli stessi piani siano contenuti in un'altezza netta di m.2,50.~~

~~9 • Pergolati, pompeiane, balconi ed analoghe sovrastrutture sono parimenti escluse dal computo dei volumi.~~

~~10 • I volumi di servizio esterni al fabbricato, quali autorimesse, magazzini, lavanderie e simili, parzialmente interrati, con estradosso del solaio piano di copertura non eccedente la quota di m. 1,20 riferita al piano del terreno circostante sistemato, non verranno conteggiati nella volumetria totale dell'edificio.~~

~~11 • Qualora la quota del piano d'estradosso superasse i m. 1,20, l'intera cubatura emergente da terra rientrerà nel conteggio della volumetria globale.~~

~~12 • Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, così come altri manufatti tecnologici afferenti ai principali servizi primari, da costruirsi in zone residenziali o nelle aree ad insediamenti produttivi, non saranno assoggettati ai calcoli di verifica della volumetria, dei rapporti di superficie coperta, purchè contenuti in ingombri ideali di m. 3.5 x 3.5 x 4.5 (h), mentre gli stessi manufatti dovranno rispettare le prescrizioni tabellari circa le distanze dai confini privati e dalle strade.~~

~~13 • Per la costruzione di detti impianti in zona "E", si fa riferimento alla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30.12.1970.~~

~~14 • Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello realizzabile sulla stessa superficie supposta in piano; qualora la differenza di quota tra gli estremi di superficie di un lotto sia tale da consentire lo sfalsamento dei livelli relativi ai piani dell'edificio, può essere imposto, sentito il parere della Commissione Edilizia, uno sviluppo della costruzione "a gradoni" che meglio assecondi l'andamento altimetrico del terreno, semprechè a valle e, salva la deroga consentita dalla norma di cui all'art. 39, 2° comma, non venga superata la massima altezza consentita dalle tabelle per cellule omogenee.~~

Art 41. Dotazione di parcheggi e autorimesse su suolo privato.

1 • ~~Indipendentemente dalle aree per il parcheggio e per la sosta, eventualmente previste negli spazi pubblici dallo strumento urbanistico generale o da quelli esecutivi, per ogni intervento di ristrutturazione edilizia o urbanistica, di ampliamento o di nuovo impianto, occorre che siano previste apposite aree su suolo privato per il “parcheggio”, nella misura di 1mq./10 mc. della relativa volumetria scoperta e protetto, ed in ogni caso all’uopo asservite, nella seguente misura: per gli edifici o parti di edificio ad uso residenziale, un posto macchina ogni 100 metri quadrati di superficie lorda di pavimento, dovendosi nel contempo verificare che sia assicurata la dotazione di un posto macchina per ogni alloggio; per gli edifici o parti di edifici ad uso direzionale amministrativo, nonché per gli edifici a destinazione commerciale, fatto salvo in questo caso le verifiche o le prescrizioni particolari di cui al precedente art 34 qualora più impegnative per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, almeno 100mq di area di cui la metà da destinarsi a parcheggio di uso pubblico;~~

per gli alberghi, pensionati e simili, un posto-macchina aperto al pubblico ogni 3 posti letto;

per i locali di spettacolo, un posto macchina aperto al pubblico ogni 10 posti a sedere;

per gli insediamenti produttivi, una superficie appositamente vincolata a parcheggio pari ad almeno il 15% dell’area totale di lotto; devono comunque essere assicurati 15 mq di parcheggio ogni 4 addetti, nel rispetto di una dotazione minima di 150 mq.

2 • Tutti i parcheggi dovranno insistere su area privata, essere inseriti nello studio della sistemazione generale del lotto, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni, nonché alle immissioni su suolo pubblico.

3 • Il concessionario dovrà impegnarsi, nei confronti del Comune e prima del rilascio della concessione edilizia, a destinare e mantenere in modo permanente il vincolo di destinazione a parcheggio (d’uso privato o pubblico) sulle aree all’uopo destinate secondo il progetto approvato. L’impegno dovrà essere assunto a mezzo di atto pubblico da registrarsi e trasciversi, a cura e spese del proprietario e/o concessionario. Il suddetto impegno non potrà essere revocato né annullato né modificato senza l’assenso esplicito del Comune.

4 • Oltre alle superfici previste dai precedenti commi, in tutte le zone residenziali e per tutti gli interventi volti alla creazione di n

uove abitazioni, od alla ristrutturazione/ricostruzione di quelle preesistenti, si richiedono spazi coperti per “autorimesse” nella seguente misura:

- Nella zona “A”, una autorimessa coperta ogni 100 metri quadrati di superficie lorda di pavimento, ovvero una autorimessa ogni alloggio;
- Nelle zone “B” e “C”, si consentono due autorimesse coperte per ogni alloggio (con massimo assoluto di 50 mq).

5 • E’ consentito, nelle aree ove viene prescritta una adeguata dotazione di area verde di lotto, l’interramento delle autorimesse sotto tali aree, a condizione che queste ultime non vengano interessate per più di un terzo della loro superficie e che venga assicurata sopra la autorimessa stessa, mediante coltre di terra naturale di opportuno spessore, la permanenza di vegetazione a prato ad una quota non superiore al corrispondente marciapiede stradale.

Art. 42 – Aree a verde su suolo privato

1 • La parte di area privata da sistemarsi a verde in quanto facente parte di una fascia di protezione o di rispetto evidenziata e delimitata dalla cartografia del PRGCM, dovrà essere curata ed attrezzata secondo alcuni criteri di uniformità e coerenza che sono specificatamente riportati nelle tabelle per cellule omogenee e potrà essere interessata esclusivamente dai manufatti di cui al successivo art 45.

2 • Se trattasi di area a verde di lotto privato, richiesta in ogni zona o sottozona, secondo precisa misura percentuale dalle singole tabelle parametriche, l’area stessa dovrà essere sistemata a giardino.

3 La sistemazione dell’area a verde deve formare oggetto di apposito progetto da presentarsi contestualmente alla proposta di intervento edilizio: in esso, anche attraverso eventuale relazione, dovranno risultare tutti gli elementi, impianto planimetrico, scelta quali-quantitativa delle essenze arboree, recinzioni, sistema di irrigazione, ecc, caratterizzanti la sistemazione stessa.

In particolare, nella zona “B”, si richiede l’impianto di un albero di essenza forte ad alto fusto ogni settanta metri quadrati di area verde.

Per tutte le aree ricadenti in ambiti territoriali vincolati dalla Soprintendenza dei Beni Artistici ed Ambientali, con apposto decreto sulle norme tabellari prevalgono, qualora più restrittive, le prescrizioni particolari contenute nel relativo decreto.

4. Gli interventi edilizi all'interno delle Aree urbanistiche "A", "B", "BC", "C" che prevedano la risistemazione delle aree esterne pertinenziali dovranno garantire una percentuale di permeabilità del suolo in misura non minore del 30% delle aree medesime, gli interventi previsti all'interno delle Aree urbanistiche "C.E.1.1 e C.E.2.1" dovranno invece rispettare i disposti del comma "NORME DI CARATTERE TIPOLOGICO AMBIENTALE" dell'art.33 delle N.T.A.

Art. 43 Aree per servizi

1 • Con riferimento alla classificazione sistematica di cui al precedente TITOLO III ed ai conseguenti indici di riconoscimento dalle singole aree destinate a pubblici servizi e ad attrezzature collettive, fatte salve le eventuali e più particolari prescrizioni contenute nelle tabelle per cellule omogenee, per gli interventi relativi a ciascuna fascia di servizi sono di norma da rispettarsi i seguenti rapporti di copertura e di utilizzazione della restante area libera.

Aree Sa per l'istruzione: area coperta 30%, area scoperta 70% di cui 20% da vincolare a parcheggio, 40% da destinare a verde, 10% da riservare per strade interne, accessi, ecc.

Aree Sb per attrezzature di interesse comune: area coperta 50%, area scoperta 50% di cui 20% da vincolare a parcheggio, 20% da destinare a verde, 10% da riservare per strade interne, accessi, ecc.

Aree Sc-Vs per il gioco e lo sport: area coperta 20%, area scoperta 80% di cui il 30% da vincolare a parcheggio, 40% da vincolare a verde, 10% da riservare per strade interne, accessi, ecc.

Area S T1e area attrezzata, esistente, destinata alla sosta temporanea di camper, roulotte, ecc. priva di potenzialità edificatorie

2 • Per "Area coperta" in tali aree a servizio, devono intendersi esclusivamente le parti interessate da impianti fissi e da strutture permanenti.

3 • Le aree Sc-V destinate a verde pubblico in senso proprio, devono essere sistemate a parco o a giardino con zone a prato, ad aiuole, alberate e con percorsi di penetrazione e fruizione interna mediante stradine pedonali.

4 • In tali aree è vietata la costruzione di qualunque tipo di edificio; potranno esclusivamente essere ammessi manufatti ed attrezzature leggere e temporanee per il gioco dei bambini, nonché chioschi di vendita (fiori, bibite, gelati, ecc) e servizi igienici, da realizzarsi mediante scelte tipologiche tali che, per ubicazione, dimensione, composizione, materiali costruttivi, non arrechino pregiudizio alle caratteristiche ambientali.

5 • Potranno eccezionalmente essere localizzate, nelle aree a parco, previa apposita deliberazione del Consiglio comunale, da assumersi in sede di PPAI o di approvazione di apposto strumento urbanistico esecutivo, anche attrezzature pubbliche per l'istruzione, purché la superficie utilizzata a tal fine non superi il 20% dell'area totale; in tal senso, per quanto attiene ad altri limiti di edificabilità (piani, altezza massima, distanze fra strade e di confine previsti, ecc) deve farsi riferimento alle tabelle parametriche allegate.

6 • Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme geologico-tecniche di attuazione della presente Variante (art.28 bis delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza dei singoli ambiti territoriali.

7• I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sugli specifici elaborati di carattere geologico, ~~sugli Elaborati T.2. "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all'utilizzazione urbanistica, Territorio comunale", in scala 1:5.000, T.3 a, T.3 b "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all'utilizzazione urbanistica, Concentrico e Loc. Giardinetto", in scala 1:2.000. e sugli Elaborati grafici in scala 1:5.000 e in scala 1.2000 della presente Variante ai sensi della L.R. n.1/07.~~

Art. 44 Area di servizio attrezzata per campeggi e per bungalow

1 • Ai sensi dell'art. 54 della L.R. 56/77 e s.m.i., il PRGCM individua, delimita e all'uopo destina alcune aree particolarmente adatte alla realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione e di campeggio, oppure alla dimora ordinaria, organizzata di roulotte e case simili.

2 • All'infuori di tali aree di particolare servizio non sono ammesse utilizzazioni, nel senso sopra indicato, del territorio intercomunale.

3 • In particolare, le aree destinate alla realizzazione di costruzioni temporanee o precarie tipo bungalow sono soggette a piani esecutivi, attraverso l'attuazione dei quali possa essere garantita una sistemazione razionale del complesso e possa essere assicurata una costruzione dei singoli manufatti guidata da modelli tipologici non contrastanti con l'ambiente.

4 • A tal fine valgono i seguenti criteri generali:

a – ciascun modulo o unità residenziale temporanea dovrà essere contenuta in un volume d'involuppo di base non superiore a mq 20 e di altezza, misurata alla linea di gronda, non superiore a m. 3.

b – un unico materiale, legno o pietra naturale di Langa, con esclusione della muratura di mattoni a faccia vista e del cemento armato, sarà scelto per la struttura e per il paramento interno.

c – i singoli bungalow saranno protetti da tetto a due semplici falde piane con inclinazione non superiore a ½ e con materiale di copertura in cotto a tegole curve o in pietra ad elementi lastriformi.

d – diversi moduli residenziali potranno essere aggregati in nuclei a “catena aperta o chiusa”, distanziati di almeno 10 metri, potendosi utilizzare, quale elemento aggregante, semplici portichetti in legno.

e – ad analogo fine, le eventuali case-mobili dovranno trovar sistemazione a gruppi sotto ampie tettoie, realizzate con copertura in tegole curve e ritti liberi in pietra naturale della Langa.

f – bungalow e case mobili, comunque raggruppati e sistemati, dovranno trovare posizionamento pianialtimetrico tale da non presentare ostacolo alle principali visuali del paesaggio.

g – l'area coperta delle costruzioni temporanee o precarie o delle case mobili, nonché degli impianti di servizio direttamente loro afferenti, non potrà superare 1/15 della superficie totale; l'area da destinare a spiazzi liberi per verde e gioco bimbi non potrà essere inferiore al 60% della superficie totale, mentre i parcheggi, da sistemarsi in apposita area attrezzata, dovranno poter ospitare almeno un posto macchina per ogni unità residenziale.

5 • Alla luce degli indirizzi generali di cui al comma precedente, il piano esecutivo fornirà indicazioni più dettagliate e puntuali circa i materiali da impiegarsi, circa l'assetto delle aree libere ed a parcheggio, la localizzazione ed il dimensionamento dei servizi in funzione del numero degli utenti, l'eventuale abitazione del guardiano, nonché circa le opere di urbanizzazione primaria con particolare riguardo ai sistemi di smaltimento rifiuti liquidi e solidi e di separazione dei liquami.

6 • Non può essere in nessun caso consentita la trasformazione, palese od occulta, dei bungalow, delle case mobili o dei manufatti precari in villini residenziali stabili.

7 • Tutti gli interventi ammessi sono subordinati al rispetto delle Norme geologico-tecniche di attuazione della presente Variante (che sono riproposte, limitatamente alla zonizzazione geologica, all'art.28 bis delle presenti NTA) relativamente alla classe di edificabilità geologica di appartenenza dei singoli ambiti territoriali.

8 • I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sugli specifici elaborati di carattere geologico, sugli Elaborati T.2. “ Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, Territorio comunale ”, in scala 1:5.000

, T.3 a, T.3 b “ Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, Concentrico e Loc. Giardinetto ”, in scala 1:2.000.

ART. 45 Fasce ed aree di rispetto.

1 • Nelle fasce di rispetto dei nastri stradali, delle aree ad insediamenti produttivi, dei corsi d'acqua, ai sensi dell'art. 27 e 29 LR 56/77 e s.m.i. è fatto divieto di nuove edificazioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali: le larghezze delle singole fasce di rispetto, previste dalle dimensioni minime fissate dalla legge Urbanistica regionale citata, sono desumibili dalla cartografia del PRGCM.

2 • Fatta salva l'ammissibilità dell'utilizzazione delle suddette fasce per le destinazioni di cui all'art. 27 della LR 56/77 citata terzo comma, è inoltre consentita l'installazione a titolo precario di impianti per la distribuzione del carburante, purché intervallati di almeno 1 km se compresi entro un raggio di 3 km dal centro comunale, e di almeno 5 km se all'esterno di tale raggio.

3 • Per quanto attiene alle fasce di rispetto delle ferrovie valgono i divieti e le limitazioni di cui al comma quarto dell'art. 27 citato.

4 • Per quanto attiene alle zone di rispetto dei cimiteri, le quali, in funzione delle diverse situazioni orografiche riscontrate nei vari Comuni, presentano profondità variabili da m. 50 a m. 150, dal PRGCM singolarmente evidenziate, valgono i divieti e le limitazioni di cui al comma quinto del più volte citato art. 27 e delle specifiche Norme di legge vigenti, in materia.

4 . In merito alla fascia di rispetto cimiteriale, pur considerando eventuali riduzioni delle fasce opportunamente condivise dagli Enti preposti (che in ogni caso devono essere considerate di natura eccezionale), ai fini del rispetto delle disposizioni sanitarie in materia (art.338 del R.D. 27/7/1934 n. 1265 e della L. 166/2002) e dell'art. 27 commi 5, 6 , 6 bis, 6 ter, 6 quater, 6 quinquies, della L.R. n.56/77 e s.m.i. i cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 m. dal centro abitato, così come definito dall'art.12 comma2, numero 5bis, della L.R. n.56/77 e s.m.i. e tali fasce di rispetto cimiteriale non possono essere inferiori a 200 m. dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nei Comuni. E' fatto pertanto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di 200 m. dal perimetro dell'impianto cimiteriale salvo eventuali riduzioni ai sensi del comma 6 bis, confermate dal parere forma della competente ASL e comunque non oltre il limite inderogabile dei 50 m. per consentire l'ampliamento del cimitero o la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico.

A tale proposito si precisa che le Sentenze del Consiglio di Stato Sez. V 27/08/1999 n. 1006 Cass. Penale Sez. III n. 8553/1996 e n. 1185/2007 ritengono che "siffatta fascia di rispetto costituisce un vincolo urbanistico posto con legge dello Stato e come tale è operante indipendentemente dagli strumenti urbanistici vigenti ed eventualmente in contrasto con essi.

5 • La profondità delle fasce di rispetto attorno agli insediamenti ed alle infrastrutture di cui all'art. 27, comma settimo, della stessa Legge Regionale, quando non espressamente indicato dalle tabelle parametriche, sono desumibili dalla cartografia di piano.

6 • La distanza minima dello stallo delle abitazioni del proprietario o dell'abitazione di terzi, nel caso di nuovo impianto, viene fissato a mt 10, sempreché le stalle siano realizzate in posizioni sottovento, con preciso riferimento alle direzioni eoliche dominanti, rispetto agli edifici residenziali: sono consentite stalle sopravento purché la congiungente edificio rustico – edificio civile presenti un angolo maggiore di 30° rispetto alla direzione eolica dominante e misuri una lunghezza di almeno 30 mt; la distanza minima delle stalle dal perimetro dei centri abitati, viene fissata in mt 50.

7 • Sono in ogni caso consentiti interventi di cui all'art. 27 comma dodicesimo della LR 56/77 e s.m.i.

8 • Nelle fasce di rispetto degli impianti di depurazione, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, possono essere messe a dimora piante per la coltivazione del legno; dette aree sono inedificabili, salvo per i manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto. Tali fasce di rispetto, ove non individuata dal PRGCM, sono stabilite nei seguenti valori minimi:

Per impianti di depurazione m. 100

Per pubbliche discariche m. 100

Per opere di presa degli acquedotti m. 200

Per opere di presa da pozzi, zona di tutela assoluta (Sorgente Collina in cartografia con la lettera B e pozzo San Rocco in cartografia indicato con la lettera C) — m.10.

Nei confronti degli elettrodotti sono stabilite le seguenti fasce, di rispetto minime dalla proiezione della linee del suolo, secondo quanto stabilito dal D.M. 29/5/2008.

— per impianti da 50 a 380 KV — m 12 per parte

— per impianti di oltre 380 KV — m 50 per parte

In esse non sono consentiti interventi di nuova edificazione se non per impianti funzionali, nè coltivazione arborea.

Nei metanodotti superiori a 24 ATM dovranno camere rispettare le seguenti distanze:

- da metanodotto sottostante asfalto e terreno

impermeabile, dall'asse della condotta m 30

da metanodotto sottostante a terreno permeabile,

dall'asse della condotta m 10

se protetto come da D.M. del 24.11-B4 dall'asse della condotta
dai metanodotti inferiori e 24 ATM, dall'asse della condotta,

m 3

m 3

TITOLO V

Art. 46 Aree soggette a particolare tutela

- 1 • Il piano individua e delimita in cartografia con diversificata simbologia le aree a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 8.8.1985 n. 431 (Legge Galasso) D.Lgs. n. 22/01/2004 n.42 e s.m.i. e le aree meritevoli di tutela sotto il profilo ambientale e paesaggistico ai sensi dell'art. 24 della L.R. N56/77 e s.m.i.: per la definizione delle prime si richiamano le disposizioni impartite ~~dalla stessa legge 431/85 nonché quelle di cui alla L.R. 3.4.1989 n.2;~~ per la definizione di quelle a vincolo ambientale e paesaggistico individuate ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i., si richiamano le norme di cui al successivo terzo comma. ~~Il piano individua altresì le aree interessate da attuale o potenziale dissesto idrogeologico per la definizione delle quali si fa riferimento al successivo art. 47.~~ Per la definizione delle aree a vincolo idrogeologico gravate ai sensi del R.D. 30.12.1923 N. 3267 e delle aree boscate ai sensi dell'art. 30 L.R. 56/77 e s.m.i. la cui individuazione viene effettuata tramite il rimando alle planimetrie del P.R.G.C.M. Vigente, rispettivamente “Caratteristiche Morfologiche, Idrogeologiche e relativi vincoli” in scala 1:25.000 e “Indagine sull'uso del suolo” in scala 1:5.000 si richiamano i disposti del citato art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 2 • Alle suddette aree è associato un indice di edificabilità massimo di 0,01 mc/mq trasferibile ed utilizzabile in zone agricole e di espansione frazionale per la realizzazione di volumi residenziali, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 3 • Nelle stesse aree sono ammessi soltanto quegli interventi che tendono alla riqualificazione agricola e forestale ed al riassetto idrogeologico, con opere tecniche e di servizio indispensabili, ivi comprese stalle, fienili, locali deposito macchinari agricoli, necessari alla conduzione dell'azienda, con vincolo di destinazione perenne.
- Tali fabbricati ad uso agricolo non potranno essere edificati sul crinale ma dovranno essere ubicati a mezza costa ovvero a fondovalle, dovranno avere caratteristiche dimensionali medio-piccole, comunque non superiori ai 700 mq. Di superficie utile lorda e, qualora siano edificati in materiali di tipo non tradizionale, dovranno essere opportunamente con essenze locali di alto fusto, preferibilmente a foglia non caduca.
- 4 • Nelle aree assoggettate a vincolo idrogeologico e nelle aree boscate mantenute a ceduo matricinato possono essere eccezionalmente consentite, previo nulla osta ~~dell'Ispettorato Ripartimentale Foreste, degli specifici Organi competenti o di altro organo competente~~ indicato dalla normativa di settore vigente nuove residenze rurali per gli imprenditori agricoli a titolo principale nel rispetto degli indici di edificabilità connessi con le colture di cui alle zone EO, con il limite massimo di ~~0,03 mc/mq.~~ 0,01 mc./mq.
- Sugli Elaborati grafici della Variante ai sensi della L.R. n.1/07 sono individuate le aree boscate, comprese all'interno del perimetro del vincolo idrogeologico, che assumono alla funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni, ai sensi dell'art.30 della L.R. n.56/77 e s.m.i., al cui interno sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione, secondo i disposti del sopracitato articolo; sono inoltre individuate le aree boscate di valore ambientale, i territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincoli di rimboschimenti, esse sono vincolate ai sensi dell'art.142 del D. lgs 22/01/2004, n. 42 e s.m.i. (codice dei beni culturali e del paesaggio) sono inoltre vincolate le aree, con le caratteristiche di cui sopra, anche se non cartograficamente individuate.
- 5 • Gli edifici preesistenti possono essere oggetto di restauri e risanamenti, di ristrutturazioni interne o di modesti ampliamenti, nel rispetto dell'indice fondiario massimo di 0.03 mc/mq. (vedere cartografia specifica).
- 6 • Nelle aree vincolate e tutelate sotto i profili del presente articolo, è vietata ogni alterazione delle masse arboree esistenti.
- 7 • Tutti gli interventi che comportino movimenti di terra capaci di alterare l'equilibrio ecologico ambientale, dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune e dalle altre Autorità competenti.
- 8 • ~~Sono in ogni caso vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione nelle aree di cui all'art. 30 ultimo comma della L.R. 56/77 e s.m.i., individuate sulle planimetrie di variante quali “vincolo aree esondabili” nonché “vincolo per paleofrane e dissesti” contraddistinte in cartografia dalla lettera a* (le aree della classe A* di cui all'indagine geomorfologia ed idrologia elaborata in sede controdeduttiva)~~

~~9 • Tuttavia, nelle aree indicate come genericamente soggette a pericolo di dissesto, nel caso in cui analisi ed indagini geognostiche particolareggiate, condotte da tecnici abilitati nel settore, escludano per il sito interessato dall'intervento qualsiasi pericolo immediato e futuro dissesto, permettendo di enucleare il sedime dal contesto altrimenti caratterizzato dalle indagini generali allegato al P.R.G.I., l'Amministrazione Comunale potrà condizionare il rilascio della concessione all'impegno di eseguire le opere di miglioramento e di difesa del suolo ritenute necessarie sulla base delle stesse indagini tecniche particolareggiate.~~

10 • Qualora l'Amministrazione Comunale ne accerti la necessità, gli interventi relativi alla viabilità privata, sia per formazione di nuovi tracciati, sia per modificazione di sezioni e percorsi preesistenti, nonché gli interventi di nuovo impianto edilizio o di recupero del patrimonio esistente, possono essere subordinati all'impegno di eseguire, a cura e spese del concessionario, tutte le opere di consolidamento e di protezione del suolo.

~~11 • All'interno di tali ambiti la Variante di adeguamento al PAI, individua i perimetri delle classi di edificabilità geologica sugli specifici elaborati di carattere geologico e sugli Elaborati T.2. "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica Territorio comunale", in scala 1:5.000, T.3 a, T.3 b, "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, Concentrico e Loc. Giardinetto", in scala 1:2.000.~~

11. I perimetri delle classi di edificabilità geologica sono individuati cartograficamente sugli specifici elaborati di carattere geologico, "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" della Variante di adeguamento al PAI e sugli Elaborati grafici, in scala 1:5.000 ed in scala 1:2.000, della presente Variante ai sensi della L.R. n.1/07.

Art. 47 Indirizzi generali per la creazione di uno strumento di gestione delle trasformazioni artificiali del territorio in salvaguardia dei suoi equilibri naturali.

1 • Avuto riguardo al particolare assetto ed alla conformazione del territorio intercomunale, in cui i processi di trasformazione artificiale, non solo urbanistica od edilizia, innescati dall'intervento dell'uomo, se non attentamente guidati e controllati, possono rapidamente condurre a squilibri irreversibili di natura geologica idrogeologica e , più generalmente, ambientale il PRGCM attraverso le presenti norme, intende fornire indirizzi e criteri utili alla formazione di un "Regolamento Intercomunale" che non si limiti ai meri aspetti igienici ed edilizi ma consenta una gestione correlata ed ordinata di tutte le trasformazioni artificiali del territorio.

2 • Pertanto, al di là delle norme fissate per alcune aree soggette a particolari vincoli e/o a particolare tutela, intendendosi tutto il territorio oggetto di preventivi specifici controlli, a fronte di interventi volti in qualche modo alla sua trasformazione, dovranno essere tenuti presenti i seguenti criteri: (da porre a sostegno di uno strumento intercomunale di gestione)

1) (settore edilizia)

In generale ogni intervento deve essere sottoposto a verifica idrogeologica preventiva che può consistere, secondo i casi, in un semplice parere di fattibilità ovvero in indagini geologico-tecniche approfondite che facciano parte integrante del progetto.

Gli organi di controllo devono dotarsi di competenze specifiche con la migliore cognizione di causa, si richiamano comunque i disposti contenuti nel fascicolo "Norme Geologiche di Attuazione a completamento precisazione ed integrazione dell'Art. 47 delle "Norme di Attuazione" adottato in sede controdeduttività ad esclusione del terzo periodo del punto 2.1 stralciato ex officio dalla Giunta Regionale in sede di approvazione della variante di P.R.G.C.M. In quanto in contrasto con i disposti dell'art. 30 L.R. 56/77 e s.m.i.

In particolare, occorre valutare:

a) nelle aree pianeggianti

- la consistenza del terreno in funzione della scelta delle fondazioni
- le interferenze con eventuali falde idriche

- l'inondabilità delle aree;
- la modalità di scarico

b) nelle aree in pendio

- la stabilità locale del terreno rapportata al tipo e all'entità dell'intervento;
- la stabilità globale del pendio, vista nella sua prevedibile evoluzione, estesa all'area che può subire o provocare influenze negative a seguito dell'intervento edilizio;
- l'alterazione dei regimi delle acque superficiali e sotterranee;
- i modi di regolazione degli scarichi
- le modalità di esecuzione di scavi, movimenti di terra, opere di sostegno, di contenimento e di drenaggio.

Indipendentemente dalle suddette valutazioni, facenti parte della sfera progettuale, dovranno essere propriamente tenute presenti:

- la necessità di evitare la concentrazione di scarichi nei solchi torrentizi, in mancanza di una loro corretta sistemazione idraulica;
- la necessità di evitare la dispersione di acque nel terreno;
- l'opportunità di adottare cautele antisismiche, anche se il rischio è elevato;
- l'opportunità di valutare il “peso” indiretto di ogni intervento edilizio, rappresentato, ad esempio, dal costo delle opere di urbanizzazione primaria nel caso di costruzioni isolate.

2) (settore strade)

Saranno richieste indicazioni progettuali analoghe a quelle per gli interventi edilizi, con maggiore evidenza dei problemi connessi a:

- sbancamenti e riporti
- regolazione delle acque

Inoltre,

- a) la sezione stradale dovrà essere ridotta al massimo in proporzione a motivate esigenze di utenza
- b) ogni scavo, sbancamento e scarpata dovrà essere il più ridotto possibile ed essere dotato di adeguate opere di sostegno, di protezione, di drenaggio e di rinverdimento;
- c) la strada dovrà essere dotata di opere di regolazione delle acque intercettate, che devono essere convogliate a solchi stabili;
- d) in ogni strada, dovrà essere attentamente regolato il carico-limite;
- e) ogni riporto deve essere dotato di contenimento e di drenaggio: le eventuali eccedenze di materiali di scavo dovranno essere trasportate a discariche controllate;
- f) non possono essere ammesse strade provvisorie senza piano di ripristino;
- g) ogni lotto stradale deve essere completato con tutte le opere di presidio prima di procedere col tracciato.

In generale, data la densità della rete viaria ed il suo attuale stato di conservazione, non sono di norma proponibili nuovi impianti. Le indicazioni soprariportate devono essere pertanto, riferite alle opere di adeguamento e/o completamento della rete preesistente.

3) (settore agricolo)

Le lavorazioni agricole sono responsabili, insieme alle strade, di buona parte dei dissesti rilevati nella zona.

- le arature “a ritocchino” sono ammissibili su terreni con pendenze massime del 10%
- non sono ammissibili scassi e arature profonde che intacchino il sub strato roccioso in posto;

- i movimenti di terra a fini agricoli devono essere eseguiti “a salire”,
- devono essere assolutamente rispettati i terrazzamenti preesistenti;
- i pendii coltivati e quelli a prato-pascolo devono essere dotati di sistemi di regolazione delle acque aventi densità ed entità proporzionale alle pendenze ed al regime delle acque stesse, del tipo fossi “a girapoggio” o “spine di pesce” con relativi collettori;
- tutti i terrazzamenti devono essere ripristinati e mantenuti secondo le tecniche tradizionali; è da evitarsi assolutamente la situazione dei muri a secco con manufatti in calcestruzzo o ad elementi legati con malte idrauliche;
- i terreni abbandonati devono essere destinati al rimboschimento laddove non si preveda a breve scadenza la loro rimessa a coltura;
- le lavorazioni meccaniche sono assimilabili dove le esigenze di accessibilità e di operatività non contrastano con le indicazioni precedenti e non alterano il regime idrico né le sistemazioni idrauliche;
- la silvicoltura è auspicabile, purché sia eseguita correttamente, sia preceduta da un'opera di risanamento dei boschi esistenti ed accompagnata da un piano di riforestazione generale che si affianchi alla bonifica idrogeologica;
- si ravvisa l'opportunità della riconversione a bosco di buona parte dei pendii attualmente coltivati.

4) (settore idrico)

a) approvvigionamenti: per uso idrico-potabile, sussistendo principalmente un problema di adeguamento della rete di captazione e di distribuzione, è necessario evitare perdite delle condotte e nei serbatoi posti sui versanti. Per usi irrigui è bene sfruttare anche gli impianti già esistenti, se nel caso rammodernati e resi più efficienti. E' opportuno valutare l'ipotesi di rimettere in uso impianti anche obsoleti (sorgenti, pozzi, cisterne, canalizzazioni), purché dal loro impiego non derivino squilibri idrogeologici. Le falde delle Bormide sono quasi certamente inquinate: è necessario impedirne l'utilizzazione a qualunque scopo prima che sia eliminata alla fonte ed in modo definitivo la causa dell'inquinamento. Nella zona può esser previsto l'impianto di serbatoi di ritenuta anche di notevole capacità complessiva, soprattutto per usi irrigui.

b) scarichi: come già osservato per gli edifici, le strade e le attività agricole, il problema fondamentale è la regolazione delle acque di risulta e meteoriche: dato l'assetto idrogeologico della zona, esse possono provocare od aggravare fenomeni erosivi e franosi per concentrazione spazio-temporale delle portate, tale da alterare il regime dei corsi d'acqua di ogni ordine e grado in cui vengono anche accidentalmente immesse.

Per quanto sopra, si rende necessaria un'accurata progettazione degli scarichi e, per alcuni casi, può emergere l'opportunità di una regimazione idraulica anche dei solchi torrentizi collettori.

c) bonifica idrogeologica: oltre ai provvedimenti già illustrati nei punti precedenti, si rende necessaria e urgente un'opera generalizzata di bonifica dei corsi d'acqua e dei versamenti soggetti ad erosione (calanchi) ed a movimenti franosi. E' indispensabile l'approntamento di uno studio di dettaglio a grande scala da cui estrarre i criteri e le priorità d'intervento. Al fine della predisposizione di tale studio, occorre tener presente che:

- Tutti i corsi d'acqua della zona presentano regime torrentizio con accentuata attività erosiva (a parte le Bormide)
- la maggior parte di essi è carente di opere di regimazione (molte sono distrutte, fatiscenti o comunque inefficienti) e presenta ostacoli al libero deflusso delle acque di piena (riduzioni in genere delle sezioni di deflusso provocate da discariche, frane, attraversamenti stradali, ecc.) che aggravano il rischio idraulico;
- pozzi, cisterne, bacini collinari e captazioni di versante devono essere posti sotto controllo per verificarne l'incidenza sugli acquiferi di pendio e, conseguentemente, sulla stabilità dei terreni per eventuale imbibizione e saturazione;
- lungo le Bormide si presentano casi di erosione di sponda ed aree inondabili: occorre una verifica

idraulica per progettare al meglio le opere di difesa ed eventuali altre di regolazione (in alveamenti, rettifiche, ecc.);

- nei bacini soggetti ad erosione generalizzata (calanchi) è urgente effettuare anche la bonifica dei pendii denudati mediante rinverdimento e successiva piantumazione, preceduta da interventi diretti di protezione (viminate, graticciate, ecc.): la validità dell'operazione deve essere sperimentata e valutata caso per caso in rapporto ai costi ed ai benefici, viste le condizioni di rischio già esistenti;
- nelle altre aree soggette ad erosione si valuterà l'opportunità di intervenire ovvero di lasciare libero corso ai fenomeni d'instabilità, tenendo presenti i danni che si potrebbero verificare anche a notevole distanza dal punto d'origine;
- i fenomeni franosi, a parte quelli provocati artificialmente, sono tutti da collegarsi più o meno direttamente alle acque che, agendo per imbibizione o per erosione, alterano gli equilibri dei versanti: la bonifica dovrà tener conto di questo aspetto.

5) (scarichi solidi)

- ogni residuo solido, anche domestico, deve essere riutilizzato o sistemato nell'ambito dell'area o dell'impianto di provenienza: ove non possibile, deve essere trasportato a discariche controllate o ad altri impianti di smaltimento. Gli scarichi solidi non devono interessare corsi idrici concorrendo ad aumentare la quantità del trasporto solido e generando inquinamento.
- le discariche incontrollate sono inammissibili, anche se per materiali sterili, in quanto provocano danni alla vegetazione, erosioni ed instabilità indotte.
- approvvigionamenti

Art. 47 Bis PRESCRIZIONI IMMEDIATAMENTE VINCOLANTI, RELATIVE AL TERRITORIO COMUNALE, AI SENSI DELLE NTA DEL PTP

Nelle Aree ab) AVFS "nelle zone a vincolo di profondità per le trivellazioni dei pozzi, di cui al comma 2.1 lett. M, dell'art.12 delle NTA del PTP, valgono le disposizioni così come previsto dal 3° comma dell'art. 12 (tutela delle risorse idriche sotterranee) delle NTA del PTP.

All'interno delle aree ad elevata qualità paesistica e ambientale, come definite dal PTP, fino all'adeguamento del PRGC, non sono ammessi gli interventi di trasformazione del paesaggio, così come definiti al comma 3 dell'art.15 (aree a elevata qualità paesistica e ambientale) delle NTA del PTP:

In tutti gli interventi finalizzati alla realizzazione di viabilità di I e II livello saranno progettate e realizzate le opere necessarie alla mitigazione dell'inquinamento atmosferico, così come previsto dal 3° comma dell'art. 24 (aria) delle NTA del PTP.

Nella concessione delle derivazioni la Provincia assicura il mantenimento del deflusso minimo vitale , così come previsto dal 3° comma dell'art. 25 (acque superficiali) delle NTA del PTP.

Il Comune nel rilascio delle autorizzazioni per la coltivazione di cave e torbiere valutano la compatibilità delle azioni di trasformazione in base ai criteri espressi dal Documento di programmazione delle attività estrattive, come indicato al 3° comma punti 3.1 e 3.2 dell'art. 26 (suolo) delle NTA del PTP:

Fino all'emanazione di specifica disciplina della materia, la progettazione di nuove strade e dei relativi accessori, quando sottoposta alla procedura di Valutazione di impatto ambientale, contiene la valutazione di impatto acustico così come previsto dal 3° comma punto 3.1 dell'art. 28 (Rumore) delle NTA del PTP.

I comuni fino all'adeguamento dei cui al comma 4.2 dell'art. 30 delle NTA del PTP (per l'adeguamento delle infrastrutture di viabilità di I,II,III,IV livello) devono rispettare le norme contenute nel 3° comma, punti 3.1 e 3.2 dell'art. 30 (infrastrutture stradali) delle NTA del PTP.

Art. 47 Ter RAPPORTI CON IL PTR

La Regione Piemonte con DCR 122-29783 del 21/07/2011 ha approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale, il Comune nella gestione del proprio PRGCM è tenuto ad osservarne le specifiche disposizioni, come previsto dall' Art. 58 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Art. 47 Quater ADEGUAMENTO NORME IN MERITO ALLA ZONIZZAZIONE SISMICA

Gli interventi edilizi dovranno tenere conto della DGR 19/01/2010 n. 11-13058 (B.U.R. n.7 del 18/02/2010) e successivo differimento del termine di entrata in vigore DGR 1/03/2010 n. 28-13422 (B.U.R. n.10 del 11/03/2010) in cui si è provveduto all'aggiornamento ed adeguamento dell'elenco delle zone sismiche in virtù delle disposizioni dell'O.P.C.M. 3519/2006 e del D.M.I. del 14/01/2008.

TITOLO VI

DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER IL RILASCIO DI CONCESSIONE O DI AUTORIZZAZIONE AD OPERARE SUL TERRITORIO. DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O DI ALTRO TITOLO ABILITATIVO VIGENTE

Art. 48 Tabelle per cellule omogenee e relative prescrizione parametriche.

1 • Le previsioni generali del P.R.G.C.M. nonché le presenti Norme attuative, vengono ulteriormente integrate ed adattate, e soprattutto tradotte a mezzo di parametri d'interpretazione univoca, dalle Tabelle per cellule urbanisticamente omogenee, predisposte allo scopo precipuo di esaurire, nella fase definitiva di pianificazione, l'intera varietà degli ambiti territoriali urbanisticamente distinti, mediante trattazione per gruppi omogenei.

2 • Alle suddette tabelle deve rifarsi l'operatore che intende attuare una qualsivoglia trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio, e riportare ai parametri in esse contenuti, ai limiti, ai rapporti massimi e minimi ecc., le caratteristiche quali-quantitative dell'intervento proposto.

3 • Il P.R.G.I., attraverso le Tabelle parametriche allegate, consente il controllo preventivo di tutti gli elementi progettuali, essendo in tale documento riportati, per ogni area omogenea o per ogni raggruppamento di aree omogenee individuati sul territorio:

A) - Parametri urbanistici

- a) superficie fondiaria e territoriale
- b) abitanti insediati e insediabili
- c) capacità insediativa teorica di fatto e prevista
- d) dotazione di servizi per unità di C.I.T. Prevista ed in progetto (con riferimento all'area del singolo centro ed alle aree infrastrutturalmente collegate

B) – Parametri edilizi espressi in funzione delle singole categorie d'intervento:

- a) indice di edificabilità
- b) rapporto di copertura
- c) dotazione di area a verde di lotto
- d) dotazione di superficie a parcheggio di lotto
- e) altezza dei fabbricati
- f) numero di piani consentito
- g) distacco dai confini privati
- h) distanza minima tra i fabbricati
- i) distanza dal ciglio (o dall'asse) stradale
- l) massimo sporto consentito verso strada

~~C) Eventuale efficacia temporanea delle norme transitorie fino alla predisposizione ed approvazione del Regolamento edilizio~~

Art. 49 Atto accessorio ed autorizzativo

1 • Per tutto quanto attiene alla disciplina generale delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, mantenimento degli immobili, modifica delle destinazioni d'uso ed utilizzazione delle risorse naturali, all'obbligo della richiesta del ~~Sindaco di Concessione o di Autorizzazione~~, Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente alle caratteristiche e validità ~~della Concessione dei Permessi di~~

costruire di natura particolare, o di altro analogo titolo abilitativo, al contempo vigente, agli interventi soggetti ad ~~Autorizzazione all'abitabilità ed usabilità~~ agibilità delle costruzioni, si fa espresso riferimento alle norme ~~di cui agli artt. 48, 49, 54, 55, 56 e 57~~ della L.R. 56/77 e s.m.i., ~~cui le presenti Norme di Attuazione si intendono integralmente adeguate~~ ed a quelle del D.P.R. n. 380/2001.

Art. 50 Documentazione minima richiesta per il rilascio ~~di Concessione o di Autorizzazione.~~ del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo vigente

1 • Richiamati gli artt. 48 e seguenti L.R. 56/77 e s.m.i. ~~Per le Concessioni e gli Art. 56 e seguenti, stessa legge, per le Autorizzazioni, la documentazione minima richiesta per il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni, le disposizioni del DPR 6/6/2001 n.380 e del R.E.C. approvato ai sensi della L.R. n.19/99,~~ fatta salva ulteriore produzione di certificati, dichiarazioni, impegni, elaborati grafici, conteggi, moduli tecnici eventualmente richiesti dal Comune o da altri Enti pubblici interessati, è la seguente:

1- domanda sottoscritta dal proprietario dell'immobile interessato dall'intervento richiesto, o sottoscritta dall'avente titolo, rivolta al Sindaco, in cui vengono specificati:

- a) generalità, domicilio e numero di codice fiscale del richiedente
- b) titolo di proprietà o godimento dell'immobile, ed eventuali altri requisiti soggettivi;
- c) esatta ubicazione dell'immobile interessato e sommaria descrizione dell'intervento;
- d) generalità e domicilio del tecnico progettista, del tecnico direttore dei lavori e del costruttore; (tali dati, relativi al direttore dei lavori ed al costruttore, possono essere forniti successivamente, prima dell'inizio dei lavori):
 - e) i servizi e le attrezzature collettive esistenti o previste, viabilità ed accessi al sedime, approvvigionamento dell'acqua potabile, fornitura dell'energia elettrica, sistema di smaltimento delle acque bianche e nere, nonché dei rifiuti solidi;
 - f) estremi di eventuali servitù o vincoli gravanti sull'immobile di proprietà. Nella domanda deve essere espressamente dichiarato che i dati riportati nel progetto e nella documentazione allegata, relativi allo stato di fatto, sono conformi al vero.

2 – allegata alla domanda deve essere prodotta, per i diversi casi sottoelencati, la seguente documentazione:

2a – per movimenti di terra

- 2a.1 – titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;
- 2a.2 – estratto di mappa catastale atto ad individuare l'esatta ubicazione topografica dell'area;
- 2a.3 – planimetria e sezioni, con piano quotato e/o a curve di livello, in scala commisurata all'estensione ed all'importanza dell'intervento.

2b – per abbattimento di alberi di alto fusto

- 2b.1 - titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;
- 2c.2 - estratto di mappa;
- 2b.3 – planimetria in scala 1:5000 di rilevamento dell'area, riportante la sistemazione dell'impianto arboreo esistente con evidenziazione degli alberi che si intende abbattere.
- 2b.4 – documentazione fotografica.

2c – per demolizioni di edifici in tutto o in parte

- 2c.1 – breve relazione illustrativa;

- 2c.2 – titolo di proprietà o di disponibilità dell'immobile da demolire;
- 2c.3 – estratto di mappa;
- 2c.4 – piante in scala non inferiore a 1:200;
- 2c.5 – documentazione fotografica dell'edificio demolendo e del contesto ambientale;
- 2c.6 - eventuali vincoli e/o servitù gravanti sull'immobile da demolire o sull'area ad esso direttamente afferente.

2d – per interventi di manutenzione straordinaria

- 2d.1 – breve relazione illustrativa delle opere da eseguire (domanda e relazione possono costituire unico documento);
- 2d.2 – titolo di proprietà o di disponibilità dell'edificio;
- 2d.3 – estratto di mappa;
- 2d.4 – documentazione grafica o fotografica atta ad evidenziare dettagliatamente tutte le opere previste nonché la sistemazione finale risultante;
- 2d.5 – nel caso di restauro di parti esterne, documentazione fotografica atta ad illustrare l'edificio e il contesto ambientale;
- 2d.6 – rilievo delle parti interessate in scala 1:100 con eventuali particolari in scala 1:50
- 2d.7 – piante, sezioni e prospetti del progetto di restauro in scala 1:100 e con particolari in scala non inferiore a 1:20

2e – per restauri più profondi e risanamenti conservativi, per ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche, per ampliamenti e per nuove costruzioni

- 2e.1 – relazione illustrativa
- 2e.2 – titolo di proprietà o di disponibilità dell'immobile
- 2e.3 – estratto di mappa catastale da N.C.E.U.
- 2e.4 – planimetria stralcio di P.R.G.C.M. riportante l'area interessata ed un intorno esteso ad almeno 200 m. in giro all'area in oggetto.

2e.5 - planimetria stralcio di P.R.G.C.M. riportante l'area interessata ed un intorno esteso ad almeno 200 m. in giro all'area in oggetto, con aggiornamento sullo stato di fatto e con indicazioni circa:

- l'orientamento;
- il numero del foglio e delle singole particelle catastali;
- gli spazi pubblici esistenti
- le costruzioni esistenti
- la costruzione progettata o interessata dal progetto evidenziata in rosso
- gli immobili o parti di immobili da demolire, tinteggiati in giallo;

2e.6 – planimetria generale in scala 1:500 o 1:200 quotata plani-altimetricamente, che indichi:

- le distanze dell'edificio in oggetto dai confini di proprietà, dagli spazi pubblici e dagli altri edifici;
- la larghezza degli spazi pubblici e di quelli privati ad uso pubblico circostanti;
- le dimensioni di ciascuna porzione elementare di area libera;
- le altezze e il numero dei piani degli edifici sorgenti nell'immediato intorno dell'area interessata;
- la sistemazione delle aree a parcheggio ad a verde, con indicazione, per queste ultime, del numero e della qualità delle essenze piantate nonché l'età di quelle eventualmente trapiantate;

2e.7 – piante quotate in scala 1:100 di tutti i piani diversi fra loro, compresa la pianta del sottotetto e del tetto;

2e.8 – sezione o sezioni quotate in scala 1:100 praticate in posizioni significative (per es. sulla scala).

2e.9 – prospetti di tutte le facciate dell'edificio in scala 1:100, con indicazione delle strutture terminali, delle quoteriferite al pianostradale, e quant'altro occorra per illustrare i rapporti compositivi dell'edificio anche in relazione alle costruzioni preesistenti;

2e.10 – particolari in scala adeguata della o delle facciate, con indicazione dei materiali esterni e delle eventuali tinteggiature;

2e.11 – indicazione del o dei punti di allacciamento della fognatura domestica con i collettori esterni o, in assenza della rete fognaria, illustrazione delle apparecchiature e dei dispositivi impiegati per la depurazione e lo smaltimento delle acque luride;

2e.12 – tabella riportante i conteggi analitici delle superfici relative al lotto netto, alle aree coperte e libere, della volumetria realizzata e realizzabile, delle aree a parcheggio e di quant'altro occorra per verificare la piena rispondenza del progetto alle prescrizioni parametriche tabellari;

2f – per le recinzioni

2f.1 – titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;

2f.2 – estratto di mappa

2f.3 – un prospetto ed una sezione quotata in scala non inferiore a 1:200

2f.4 – particolari in scala 1:10, con indicazione dei materiali;

2g – per la collocazione di tende, insegne, ecc...

2g.1 – breve relazione circa i tipi di manufatti da installare;

2g.2 – titolo di proprietà o di disponibilità dell'immobile;

2g.3 – documentazione grafica e/o fotografica atta a documentare lo stato preesistente.

2g.4 – prospetti e sezioni delle opere da eseguire in scala 1:10 o 1:20.

2h – per opere riguardanti fognature, acquedotti, ecc...

2h.1 – titolo di proprietà, o altra documentazione idonea a comprovare il legittimo

interesse del richiedente all'esecuzione dell'opera;

2h.2 – breve relazione illustrativa;

2h.3 – planimetria in scala catastale della zona con indicazione dell'opera;

2h.4 – disegni in scala 1:500 dell'opera;

2h.5 – sezione trasversali e altri particolari in scala non inferiore a 1:20;

2i – per apertura di strade private

2i.1 – documentazione di cui ai punti 2e.1,2e.2,2e.3,2e.4;

2i.2 – planimetria quotata della zona in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione degli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti e della strada in progetto;

2i.3 – progetto planimetrico della strada in scala 1:100 o 1:200, con sezioni longitudinali e trasversali nelle scale idonee e con una chiara illustrazione delle opere che si intendono eseguire;

2i.4 – progetto delle eventuali opere d'arte in scala 1:100 o 1:200.

2 • Tutta la documentazione deve essere presentata in triplice copia; la domanda di cui al punto 1 del presente articolo deve essere in bollo.

3 • Per i progetti di opere che interessano immobili di particolare pregio artistico o storico o che son previste in aree di particolare valore ambientale o paesaggistico, anche se non soggette ai particolari vincoli previsti dalla legislazione vigente, ~~il Sindaco richiederà~~ dovrà essere richiesto il preventivo parere della Soprintendenza ai Beni Artistici ed Ambientali.

~~4 • Le Autorizzazioni, i nulla osta, i visti ed ogni altro atto previsto da norme dello Stato, regionali o comunali, nel procedimento per il rilascio della Concessione ad edificare, qualora non intervengano nel termine di sessanta giorni decorrenti dalla presentazione della domanda, si intendono assenti.~~

~~5 • La domanda di Concessione o quella di Autorizzazione deve essere corredata dai provvedimenti abilitativi anche se i lavori o le opere da eseguire siano assentiti a mezzo del cosiddetto silenzio assenso.~~

6 • In ogni caso, può costituire valido motivo di diniego del rilascio della concessione o dell'autorizzazione, da comunicarsi all'interessato nei termini precisati nei precedenti commi, l'incompletezza della documentazione richiesta ai sensi del presente articolo in quanto deve intendersi tale incompletezza come “ contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico generale”, od il mancato inoltro delle domande di autorizzazione, nulla osta, visti ed ogni altro atto previsto da norme di Stato, regionali o comunali, nel procedimento di formazione del provvedimento di Concessione o di Autorizzazione del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo al contempo vigente . In tal caso l'Amministrazione Comunale è tenuta nella comunicazione del provvedimento, a richiedere la documentazione integrativa della pratica, fatta salva la facoltà, da parte dell'interessato, di comprovare l'acquisto assenso, per silenzio degli enti competenti.

~~Art. 51 — Elaborati della Rielaborazione parziale ai sensi del 15°c. dell'art.15 della L.R. N.56/77 e s.m.i. della Variante di adeguamento al PAI del vigente Strumento urbanistico generale~~

~~Al fine di inquadrare l'intero territorio del Comune di Sessame, sono stati predisposti o comunque considerati i seguenti elaborati:~~

~~• Relazione Generale~~

~~• Allegati alla Relazione Generale~~

~~XXII) Norme d'Uso del Suolo — Norme di Attuazione Geologico — Tecniche~~

~~XXIII) Relazione Geologico — Tecnica~~

~~• Tavole grafiche:~~

~~XXIV) Carta Geologico — Strutturale e Litotecnica ————— Scala 1:10.000~~

~~XXV) Carta Geomorfologica e dei Dissesti ————— Scala 1:10.000~~

| | | |
|----------|---|----------------|
| XXVI) | Carta Idrogeologica | Scala 1:10.000 |
| XXVII) | Carta delle Acclività | Scala 1:10.000 |
| XXVIII) | Carta delle Opere idrauliche censite e del | |
| XXIX) | Vincolo Idrogeologico | Scala 1:10.000 |
| XXX) | 6. Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica | |
| XXXI) | e dell'Idoneità all'utilizzazione urbanistica | |
| XXXII) | Territorio Comunale | Scala 1:10.000 |
| XXXIII) | Ed inoltre: | |
| XXXIV) | T.2 Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica | |
| XXXV) | e dell'Idoneità all'utilizzazione urbanistica | |
| XXXVI) | Territorio Comunale | Scala 1: 5.000 |
| XXXVII) | T.3a Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e | |
| XXXVIII) | d'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica Concentrico | Scala 1: 2.000 |
| XXXIX) | T.3b Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e | |
| XL) | d'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica | |
| XLI) | Loc. Giardinetto | Scala 1: 2.000 |

INDICE

| | | |
|--------------------------|---|----------------|
| <i>Art.1</i> | <i>Finalità del PRGCM “ Langa astigiana – valle Bormida “</i> | <i>pag. 1</i> |
| <i>Art.2</i> | <i>Elaborati del P.R.G.C.M.</i> | <i>pag. 1</i> |
| <i>Art.3</i> | <i>Efficacia del PRGCM competenze dei Comuni singoli e della Comunità Montana</i> | <i>pag. 2</i> |
| <i>Art.3 bis</i> | <i>Definizione degli interventi</i> | <i>pag. 3</i> |
| <i>Art.4</i> | <i>Categorie generali d'intervento: definizione e norme</i> | <i>pag. 5</i> |
| <i>Art.5</i> | <i>Strumenti attuativi del P.R.G.C.M.</i> | <i>pag. 5</i> |
| <i>Art.6</i> | <i>Programma Pluriennale di Attuazione</i> | |
| <i>Art.7</i> | <i>Piani Particolareggiati</i> | <i>pag. 7</i> |
| <i>Art.8</i> | <i>Piani per l'edilizia economica e popolare</i> | <i>pag.7</i> |
| <i>Art.9</i> | <i>Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente</i> | <i>pag. 7</i> |
| <i>Art. 10</i> | <i>Piano di recupero di libera iniziativa</i> | <i>pag. 8</i> |
| <i>Art. 11</i> | <i>Piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa</i> | <i>pag. 8</i> |
| <i>Art. 12</i> | <i>Convenzioni relative ai piani esecutivi</i> | <i>pag. 9</i> |
| <i>Art. 13</i> | <i>Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche</i> | <i>pag. 9</i> |
| <i>Art. 14</i> | <i>Interventi diretti soggetti a Permesso di costruire (DPR n. 380/01)</i> | <i>pag. 9</i> |
| <i>Art.15</i> | <i>Interventi soggetti ad autorizzazione</i> | |
| <i>Art.16</i> | <i>Suddivisione del territorio, aggregazione e codificazione per cellule urbanisticamente</i> | |
| | <i>Omogenee</i> | <i>pag. 11</i> |
| <i>Art. 17</i> | <i>Identificazione nell'ambito territoriale del singolo Comune</i> | <i>pag.11</i> |
| <i>Art.18</i> | <i>Classificazione delle cellule ricadenti in zone di categoria omogenea A</i> | <i>pag.12</i> |
| <i>Art. 19</i> | <i>Classificazione delle cellule ricadenti in zone di categoria omogenea B</i> | <i>pag.12</i> |
| <i>Art. 20</i> | <i>Classificazione delle cellule ricadenti in zone di categoria omogenea C</i> | <i>pag 12</i> |
| <i>Art.21</i> | <i>Classificazione delle cellule ricadenti in zone di categoria omogenea D</i> | <i>pag.12</i> |

| | | |
|-------------------------------|---|----------------|
| <u>Art. 22</u> | <u>Classificazione delle cellule ricadenti in zone di categoria omogenea E</u> | <u>pag. 13</u> |
| <u>Art. 23</u> | <u>Classificazione delle cellule ricadenti in zone di categoria omogenea F</u> | <u>pag. 13</u> |
| <u>Art. 23 bis</u> | <u>Aree di “riserva residenziale”</u> | |
| <u>Art. 24</u> | <u>Fasce omogenee di normativa specifica e parametro tabellare</u> | <u>pag. 14</u> |
| <u>Art. 25</u> | <u>Classificazione delle cellule destinate a servizi di livello comunale, a servizi speciali, o inserite in zone di vincolo particolare o facenti parte di zone o fasce di rispetto</u> | <u>pag. 14</u> |
| <u>Art. 26</u> | <u>Stato di conservazione dell’immobile</u> | <u>pag. 15</u> |
| <u>Art. 27</u> | <u>Classificazione delle cellule in funzione dello strumento attuativo obbligatorio e/o ammesso</u> | <u>pag. 15</u> |
| <u>Art. 28</u> | <u>Criteri assunti a sostegno della normativa specifica</u> | <u>pag. 16</u> |
| <u>Art. 28 bis</u> | <u>Zonizzazione geologica</u> | <u>pag. 17</u> |
| <u>Art. 28 ter</u> | <u>Revisione delle classi e/o delle norme in piani futuri o varianti</u> | <u>pag.23</u> |
| <u>Art.28quater</u> | <u>Vincolo idrogeologico</u> | <u>pag.23</u> |
| <u>Art.28quater</u> | <u>Vincolo idrogeologico</u> | <u>pag.23</u> |
| <u>Art.28quinquies</u> | <u>Fasce di rispetto dei corsi d’acqua minori</u> | <u>pag.23</u> |
| <u>Art.28quater</u> | <u>Vincolo idrogeologico</u> | <u>pag.23</u> |
| <u>Art.29</u> | <u>Norme per la zona A</u> | <u>pag.24</u> |
| <u>Art.28quater</u> | <u>Vincolo idrogeologico</u> | <u>pag.23</u> |
| <u>Art.28quater</u> | <u>Vincolo idrogeologico</u> | <u>pag.23</u> |
| <u>Art.28quater</u> | <u>Vincolo idrogeologico</u> | <u>pag.23</u> |
| <u>Art.29</u> | <u>Norme per la zona A</u> | <u>pag.24</u> |
| <u>Art. 30</u> | <u>Norme per le zone “B” e “C”</u> | <u>pag.29</u> |
| <u>Art.31</u> | <u>Norme per le zone D</u> | <u>pag.31</u> |
| <u>Art.32</u> | <u>Norme per le zone E</u> | <u>pag.33</u> |
| <u>Art. 33</u> | <u>Norme e criteri per le scelte tipologiche e compositive nelle Zone “B”, “BC” ed “E”</u> | <u>pag.35</u> |
| <u>Art.34</u> | <u>Insedimenti commerciali (Adeguamento ai disposti della L.R. n.28/99)</u> | <u>pag.37</u> |
| <u>Art. 35</u> | <u>Interventi a riequilibrio della capacità insediativa di fatto</u> | <u>pag.39</u> |
| <u>Art.36</u> | <u>Strade: dimensionamento trasversale, arretramento dei fili edilizi</u> | <u>pag.39</u> |
| <u>Art.37</u> | <u>Sporti su strade</u> | |
| <u>Art.38</u> | <u>Distanza dei fabbricati fra loro e dai confini privati</u> | <u>pag.41</u> |
| <u>Art.39</u> | <u>Altezza degli edifici</u> | <u>pag.41</u> |
| <u>Art.34</u> | <u>Insedimenti commerciali (Adeguamento ai disposti della L.R. n.28/99)</u> | <u>pag.37</u> |
| <u>Art.38</u> | <u>Distanza dei fabbricati fra loro e dai confini privati</u> | <u>pag.41</u> |
| <u>Art.39</u> | <u>Altezza degli edifici</u> | <u>pag.41</u> |
| <u>Art.40</u> | <u>Adeguamento ai disposti della L.R. n. 19/99</u> | <u>pag.42</u> |
| <u>Art.41</u> | <u>Dotazione di parcheggi e autorimesse su suolo privato</u> | <u>pag.41</u> |

| | | |
|----------------------|---|---------------|
| <u>Art.42</u> | <u>Aree a verde su suolo privato</u> | <u>pag.44</u> |
| <u>Art. 43</u> | <u>Aree per servizi</u> | <u>pag.45</u> |
| <u>Art.44</u> | <u>Area di servizio attrezzato per campeggi e per bungalow</u> | <u>pag.45</u> |
| <u>Art.45</u> | <u>Fasce ed aree di rispetto</u> | <u>pag.46</u> |
| <u>Art.46</u> | <u>Aree soggette a particolare tutela</u> | <u>pag.49</u> |
| <u>Art. 47</u> | <u>Indirizzi generali per la creazione di uno strumento di gestione delle trasformazioni artificiali del territorio in salvaguardia dei suoi equilibri naturali</u> | <u>pag.50</u> |
| <u>Art.47 bis</u> | <u>Prescrizioni immediatamente vincolanti, relative al territorio comunale ai sensi delle NTA del PTP</u> | <u>pag.53</u> |
| <u>Art.47 ter</u> | <u>Rapporti con il PTR</u> | <u>pag.53</u> |
| <u>Art.47 quater</u> | <u>Adeguamento norme in merito alla zonizzazione sismica</u> | <u>pag.54</u> |
| <u>Art.48</u> | <u>Documentazione richiesta per il rilascio del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo vigente</u> | <u>pag.55</u> |

SCHEMA ILLUSTRATIVO DELLE MODIFICHE NORMATIVE PREVISTE DALLA VARIANTE STRUTTURALE AI SENSI DELLA L.R. N.1/07:

Introduzioni normative previste con la Variante

(tipo di carattere utilizzato)

Le destinazioni d'uso commerciali

Stralci normativi previsti con la Variante

(tipo di carattere utilizzato)

~~Le destinazioni previste~~

Introduzioni normative previste con la Variante a seguito dell'accoglimento delle osservazioni al progetto preliminare da parte della Regione Piemonte e della Provincia di Asti in sede della 2° Riunione della 2° Conferenza di pianificazione.

(tipo di carattere utilizzato)

Le destinazioni d'uso commerciali

