

**REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE di GARESSIO**

VARIANTE AL P.R.G.C.

VARIANTE PARZIALE N° 12 - (L.R. n° 56/77 e L.R. n° 41/97)

PROGETTO DEFINITIVO

elaborato:

**NORME DI ATTUAZIONE
- testo integrato -**

committente:

COMUNE DI GARESSIO

inquadramento territoriale

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
A.S.L. CNI
COMUNITA' MONTANA
ALTO TANARO CEBANO
MONREGALESE

progettista:

dott. Giorgio Scazzino - Urbanista
Via Matteotti n. 2 - 12073 Ceva (CN)

Data

aggiornamento cartografia	atti amministrativi	n. delibera	adozione	esecutivita'	pubblicazione
05/02	progetto preliminare				
	controdeduzioni				
	progetto definitivo				

TITOLO I	- DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
CAPO I -	GENERALITA'	4
Art. 1.1.1	- Elaborati costitutivi il Piano Regolatore Generale (P.R.G.).....	4
Art. 1.1.2	- Applicazione e validità del P.R.G.	8
Art. 1.1.3	- Deroghe alle presenti Norme.....	8
Art. 1.1.4	- Adeguamento al P.R.G. di opere ed edifici esistenti.....	9
Art. 1.1.5	- Eliminazione delle barriere architettoniche.....	9
CAPO II -	RISPETTI.....	10
Art. 1.2.1	- Limiti di distanza dalle strade pubbliche.....	10
Art. 1.2.2	- Distanze minime dalle strade e dalle aree pubbliche nelle aree urbane e nei nuclei agricoli.....	12
Art. 1.2.2	- Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona.....	13
Art. 1.2.3	- Distanze minime tra fabbricati	13
Art. 1.2.4	- Rispetto cimiteriale.....	14
Art. 1.2.5	- Rispetto alle opere di presa.....	14
Art. 1.2.6	- Rispetto agli impianti di depurazione e alle discariche	15
Art. 1.2.7	- Rispetto alle ferrovie	15
Art. 1.2.8	- Rispetto alle condotte idriche principali o dai collettori principali	15
Art. 1.2.9	- Rispetto dell'abitato.....	15
Art. 1.2.10	- Rispetto alle piste da sci	16
Art. 1.2.11	- Rispetto ai corsi d'acqua.....	16
CAPO III -	VINCOLI	17
Art. 1.3.1	- Vincolo paesaggistico - ambientale.....	17
Art. 1.3.2	- Vincolo di difesa da rischi incombenti	17
Art. 1.3.3	- Vincolo di difesa morfologica	19
Art. 1.3.4	- Vincolo di difesa forestale.....	19
Art. 1.3.5	- Norme di rispetto estetico-ambientale e riguardanti tipi e usi dei materiali e loro modo di comporsi(Vedi art.32 del Regolamento Edilizio).....	20
TITOLO II	- PARAMETRI, STANDARDS EDILIZI E DEFINIZIONI.....	25
CAPO I -	PARAMETRI.....	25
Art. 2.1.1.	- Parametri urbanistici ed edilizi	25
CAPO II -	STANDARDS EDILIZI.....	28
Art. 2.2.1	- Dotazione di verde condominiale	28
Art. 2.2.2	- Aree Private	28
Art. 2.2.3	- Parcheggi privati.....	29
Art. 2.2.4	- Parcheggi privati di uso pubblico	29
Art. 2.2.5	- Parcheggi pubblici	29
Art. 2.2.6	- Dotazione minima di aree a parcheggi	30
CAPO III -	DEFINIZIONI.....	31
Art. 2.3.1	- Soggetti titolari di concessione titolo abilitativo in area agricola.....	31
Art. 2.3.2	- Programma Aziendale di Sviluppo come verifica di rispondenza degli interventi richiesti.....	31
Art. 2.3.3	- Definizione di allevamento aziendale.....	32
Art. 2.3.4	- Coefficienti di conversione dei dati sulla consistenza del bestiame in capi adulti	33
TITOLO III	- ATTUAZIONE DEL P.R.G.	35
Art. 3.1.1	- Programma pluriennale di attuazione del P.R.G.	35
Art. 3.1.2	- Definizione dei modi di attuazione.....	35
Art. 3.1.3	- Concessione diretta Titolo abilitativo diretto per unità minima d'intervento ...	36
Art. 3.1.4	- Comparti a strumento urbanistico esecutivo	36

Art. 3.2.1 - Definizione dei vari tipi di interventi	37
Art. 3.2.2 - Interventi di manutenzione ordinaria (MO).....	38
Art. 3.2.3 - Interventi di manutenzione straordinaria (MS)	39
Art. 3.2.4 - Restauro scientifico (RS).....	40
Art. 3.2.5 - Risanamento conservativo (RC).....	40
Art. 3.2.6 - Ristrutturazione edilizia (RE).....	41
Art. 3.2.7 - Ristrutturazione urbanistica (RU).....	42
Art. 3.2.8 - Nuova edificazione (NE).....	42
TITOLO IV CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO	43
CAPO I - AREE PUBBLICHE	43
Art. 4.1.1 - Modi di attuazione	43
Art. 4.1.2 - Aree destinate a servizi pubblici di interesse comunale	43
Art. 4.1.3 - Aree per attrezzature e servizi di interesse generale	44
Art. 4.1.4 - Aree per attrezzature ed impianti speciali	45
Art. 4.1.5 - Aree destinate alla mobilità e aree di arredo alla viabilità	46
Art. 4.1.6 - Area attrezzata esistente per pratiche sportive (pista di motocross) di proprietà privata.....	46
CAPO II - AREE RESIDENZIALI	49
Art. 4.2.1 - Aree residenziali: definizioni.....	49
Art. 4.2.2 - Aree dei Centri Storici e del Castello di Casotto.....	49
Art. 4.2.3 - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita	52
Art. 4.2.4 - Aree residenziali di nuova edificazione.....	53
CAPO III - AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI.....	56
Art. 4.3.1 - Destinazioni d'uso delle aree produttive industriali	56
Art. 4.3.2 - Aree produttive industriali esistenti confermate.....	56
Art. 4.3.3 - Aree produttive industriali di nuova edificazione	57
Art. 4.4.1 - Destinazioni d'uso delle aree terziarie.....	58
Art. 4.4.2 - Aree terziarie termali turistico-alberghiere esistenti confermate (TT).....	58
Art. 4.4.3 - Aree terziarie termali colonie esistenti confermate (CC)	59
Art. 4.4.4 - Aree terziarie esistenti confermate (TH, TR, TC, TA, RT).....	59
Art. 4.4.5 - Aree terziarie di nuova edificazione (TH, TR, TC, TA, RT)	59
Art. 4.4.6 - Aree terziarie a campeggi (RC) di nuova edificazione.....	61
CAPO IV - AREE PER IL TURISMO INVERNALE	62
Art. 4.5.1 - Definizione	62
Art. 4.5.2 - Aree ricettive-turistiche della stazione invernale	62
Art. 4.5.3 - Aree dei domini sciabili.....	62
Art. 4.5.4 - Modalità di attuazione	63
Art. 4.5.5 - Interventi per concessione con intervento diretto.....	65
Art. 4.5.6 - Condizioni per gli interventi infrastrutturali nelle sub aree del dominio sciabile e rapporti con le edificazioni della stazione turistica-invernale equilibri interni.....	66
Art. 4.5.7 - Condizioni da porre nelle aree dei domini sciabili per la difesa dell'equilibrio idrogeologico e per lo sviluppo agro-forestale.....	68
Art. 4.5.8 - Aree per il turismo invernale: parametri, indici e prescrizioni.....	68
CAPO V - CAVE E TORBIERE	71
Art. 4.6.1 - Aree per attività estrattive (C)	71
CAPO VI - AREE PRODUTTIVE AGRICOLE	72
Art. 4.7.1 - Destinazione d'uso ammesse in area agricola	72
Art. 4.7.1.2 - Aree dei nuclei agricoli.....	73
Art. 4.7.2 - Applicazione dei parametri edilizi-urbanistici agli interventi a destinazione d'uso agricola	76

Art. 4.7.3 - Interventi di manutenzione, di recupero e di ampliamento “una tantum” volumi agricoli	78
Art. 4.7.4 - Variazione di destinazione d’uso.....	78
Art. 4.7.5 - Costruzione di abitazioni agricole (b1)	79
Art. 4.7.6 - Costruzione di fabbricati di servizio (b2,1).....	81
Art. 4.7.7 - Costruzione di serre fisse (b2.2).....	81
Art. 4.7.8 - Costruzioni per allevamenti zootecnici di suini di tipo aziendale.....	81
Art. 4.7.9 - Costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici di bovini-equini di tipo aziendale (b2.4)	82
Art. 4.7.10 - Costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici di capi minori di tipo aziendale (b2.5)	83
Art. 4.7.11 - Costruzione di edifici per allevamenti suinicoli industriali (b3.1) e di sanati	83
Art. 4.7.12 - Costruzione di edifici per allevamenti industriali di bovini e equini e di capi minori (b3.2 – b3.3).....	83
Art. 4.7.13 - Costruzioni per impianti produttivi e attrezzature tecniche.....	84
Art. 4.7.14 - Costruzione di fabbricati di custodia per allevamenti industriale e impianti produttivi	84
Art. 4.7.15 - Costruzione di vasche e lagoni	84
Art. 4.7.16 - Costruzione di generatori eolici.....	85
Art. 4.7.17 - Area Agricola Speciale (AA/SP1) Borgo ponte – Regione Pozzuolo.....	85

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI
CAPO I - GENERALITA'

Art. 1.1.1 - Elaborati costitutivi il Piano Regolatore Generale (P.R.G.)

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Garessio redatto ai sensi della legge 17 agosto 1942 n° 1150 e ai sensi della legge regionale 5.12.1977 n° 56 e successive integrazioni e modifiche è costituito dai seguenti elaborati:

A) Relazione illustrativa e stato di fatto:

- 1 - agricoltura
- 2 - industria
- 3 - sistema delle comunicazioni
- 4 - centri terziari
- 5 - residenza
- 6 - turismo
- 7 - beni ambientali e culturali A e B
- 8 - assetto idrogeologico

B) Norme di attuazione

C) Tavole di progetto

- | | |
|----------------------------|-----------------------------------|
| 1 - Territorio Comunale | Scala 1:10.000 A e B |
| 2 - Comprensorio sciistico | Scala 1:10.000 |
| 3 - Area urbana | Scala 1:2.000 A/V3-B/V3-C/V1-D/V1 |
| 4 - Centro storico | Scala 1:1.000 4/V2 |
| 5 - Nuclei agricoli | Scala 1:5.000 |
| 6 - Vincoli territoriali | Scala 1:5.000 (in numero di 14) |

D) Tavole dello stato di fatto

- 7 - Centro storico: destinazioni d'uso (1:1.000)
- 8 - Centro storico: sovrapposizione dei catasti (1:1.000)
- 9 - Infrastrutture a rete (1:5.000)
- 10 - Assemblaggio dei Piani Regolatori dei Comuni limitrofi (1:25.000)

E) 11 Legenda 1/V1 e 3/V1

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

- Fascicolo contenente la deliberazione programmatica

- Relazione illustrativa
- Relazione illustrativa - schede
- Norme di attuazione

TAVOLE DELLO STATO DI FATTO

- Tav. 3A - Area urbana - Borgo Ponte - Localizzazione delle varianti, in scala 1:2.000
- Tav. 3B - Area urbana - Borgo Maggiore - Localizzazione delle varianti, in scala 1:2.000
- Tav. 3C - Area urbana - Lepetit - Localizzazione delle varianti, in scala 1:2.000
- Tav. 3D - Area urbana - Trappa - Localizzazione delle varianti, in scala 1:2.000

TAVOLE DI PROGETTO

- Tav. 3A/V1 - Area urbana Borgo Ponte, in scala 1:2.000
- Tav. 3B/V1 - Area urbana Borgo Maggiore, in scala 1:2.000
- Tav. 3C/V1 - Area urbana Lepetit, in scala 1:2.000
- Tav. 3D/V1 - Area urbana Trappa, in scala 1:2.000
- Tav. 4/V1 - Centro Storico, in scala 1:1.000
- Tav. 5/V1 - Nuclei Agricoli: Tipi di interventi, in scala 1:5.000
- Tavola di P.R.G. - Legenda
- Relazione di adeguamento
- Adeguamento ed integrazioni alle Norme di Attuazione

TAVOLE DI PROGETTO

- Tav. 3A/V1A - Area urbana Borgo Ponte, in scala 1:2.000
- Tav. 3B/V1A - Area urbana Borgo Maggiore, in scala 1:2.000

A seguito della adozione della Variante n° 2 il P.R.G.C. è integrato dai seguenti elaborati:

- Controdeduzioni alle osservazioni e proposte presentate al progetto preliminare
- Relazione illustrativa, integrazioni alle Norme di Attuazione

Tavole Stato di fatto

- Tav. 3A/V1 - Area Urbana, Borgo Ponte, in scala 1:2.000
- Tav. 3B/V1 - Area Urbana, Borgo Maggiore, in scala 1:2.000
- Tav. 4/V1 - Centro Storico, in scala 1:1.000

Tavole Progetto

- Tav. 3A/V2A - Area Urbana, Borgo Ponte, in scala 1:2.000
- Tav. 3B/V2A - Area Urbana, Borgo Maggiore, in scala 1:2.000
- Tav. 4/V2 - Centro Storico, in scala 1:1.000

A seguito dell'approvazione della Variante parziale n° 3 al P.R.G.C. il P.R.G.C. è integrato dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa

Tavole Progetto

- Tav. 3A/V3 - Area Urbana, Borgo Ponte in scala 1:2.000
- Tav. 3B/V3 - Area Urbana, Borgo Maggiore in scala 1:2.000

A seguito dell'approvazione della Variante Parziale n° 5 il P.R.G.C. è integrato dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa
- Integrazione alle Norme di attuazione
- Relazione geologico-tecnica sulla nuova area produttiva

Tavole Progetto

- Tav. 3A/V5 - Area urbana Borgo Ponte, in scala 1:2.000
- Tav. 3C/V5 - Area urbana Lepetit, in scala 1:2.000
- Tavola di P.R.G. - Legenda

A seguito della approvazione della Variante Parziale n° 6 il P.R.G.C. è integrato dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa ed integrazioni alle Norme tecniche di attuazione
- Relazione Geologico - Tecnica

Tavole Progetto

- Tav. 3C/V6 - Area urbana Lepetit, in scala 1:2.000
- Tav. 3D/V6 - Area urbana Trappa, in scala 1:2.000
- Tavola di P.R.G. - Legenda

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

- Relazione Illustrativa ed integrazioni alle Norme tecniche di attuazione
- Relazione Geologico - Tecnica
- Controdeduzioni alle osservazioni presentate al progetto preliminare

Tavole Stato di fatto

- Tav. 3A/V7 - Area Urbana, Borgo Ponte, in scala 1:2.000
- Tav. 4/V7 - Centro Storico, in scala 1:1.000

Tavole di Progetto

- Tav. 3A/V7 - Area urbana Borgo Ponte, in scala 1:2.000
- Tav. 3B/V7 - Area urbana Borgo Maggiore, in scala 1:2.000
- Tav. 3C/V7 - Area urbana Lepetit, in scala 1:2.000
- Tav. 3D/V7 - Area urbana Trappa, in scala 1:2.000
- Tav. 4/V7 - Centro Storico, in scala 1:1.000
- Tav. 5/V7 - Nuclei Agricoli: Tipi di intervento, in scala 1:5.000

- Tavola di P.R.G. – Legenda

A seguito dell'approvazione della Variante Parziale n° 8 il P.R.G.C. è integrato dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa ed integrazioni alle Norme di Attuazione
- Controdeduzioni alle Osservazioni presentate al Progetto Preliminare
- Relazione in merito alla congruità acustica delle scelte di piano introdotte con la Variante Parziale n° 8
- Relazione Geologico – Tecnica

Tavole di Progetto

- Tav. 3A/V8 - Area urbana Borgo Ponte scala 1:2.000
- Tav. 3B/V8 - Area urbana Borgo Maggiore scala 1:2.000
- Tav. 3C/V8 - Area urbana Lepetit scala 1:2.000
- Tav. 3D/V8 - Area urbana Trappa scala 1:2.000
- Tavola di P.R.G. – Legenda

A seguito dell'approvazione della Variante Parziale n° 9 il P.R.G.C. è integrato dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa ed integrazioni alle Norme di Attuazione
- Controdeduzioni alle Osservazioni presentate al Progetto Preliminare

Tavole di Progetto

- Tav. 3A/V9 - Area urbana Borgo Ponte scala 1:2.000
- Tavola di P.R.G. – Legenda

A seguito dell'approvazione della Variante Parziale n°10 il P.R.G.C. è integrato dai seguenti elaborati :

Relazione Illustrativa

Norme di Attuazione con indicazione delle parti modificate dalla Variante ;

Norme di attuazione modificate dalla Variante .

A seguito dell'approvazione della Variante Parziale n° 11 il P.R.G.C. è integrato dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa ed integrazioni alle Norme di Attuazione
- Controdeduzioni alle Osservazioni presentate al Progetto Preliminare
- Relazione in merito alla congruità acustica delle scelte di piano introdotte con la Variante Parziale n° 11
- Relazione geologico-tecnica

Tavole di Progetto

- Tav. 3A/V11 - Area urbana Borgo Ponte scala 1:2.000
- Tav. 3B/V11 - Area urbana Borgo Maggiore scala 1:2.000

- | | |
|-------------------------------------|---------------|
| - Tav. 3C/V11 - Area urbana Lepetit | scala 1:2.000 |
| - Tav. 4/V11 - Centro Storico | scala 1:1000 |
| Tavola di P.R.G. – Legenda | |

A seguito dell’approvazione della Variante Parziale n° 12 il P.R.G.C. è integrato dai seguenti elaborati:

- **Relazione Illustrativa**
- **Controdeduzioni alle osservazioni presentate al Progetto Preliminare**
- **Norme di Attuazione-Testo Integrato**
- **Relazione in merito alla congruità acustica delle scelte di piano introdotte con la Variante Parziale n° 12**
- **Relazione geologico-tecnica**

Tavole di Progetto

- | | |
|--|----------------|
| - Tav. 3A/V12 - Area urbana Borgo Ponte | scala 1:2.000 |
| - Tav. 3B/V12 - Area urbana Borgo Maggiore | scala 1:2.000 |
| - Tav. 3D/V12 - Area urbana Trappa | scala 1:2.000 |
| - Tav. 4/V12 - Centro Storico | scala 1:1.000 |
| -Tav. 1/V12 Territorio Comunale | scala 1:10.000 |
| - Tavola di P.R.G.C. - Legenda | |

Art. 1.1.2 - Applicazione e validità del P.R.G

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

Art. 1.1.3 - Deroghe alle presenti Norme

~~Ai sensi dell’art. 16 della legge 6/8/1967 n° 765 deroghe alle presenti norme possono essere concesse dal Sindaco. I poteri di deroga delle norme del PRGC sono esercitate dal Comune~~ previa deliberazione del Consiglio Comunale, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico ~~fatta salva l’osservanza dell’art. 3 della legge 21/12/1955 n° 1357 nel rispetto dell’art.14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380.~~

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

Art. 1.1.4 - Adeguamento al P.R.G. di opere ed edifici esistenti

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

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

Art. 1.1.5 - Eliminazione delle barriere architettoniche

Ai fini del superamento delle barriere architettoniche l'attuazione di tutti gli interventi edilizi pubblici e privati previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale, compresa la realizzazione dei percorsi esterni pedonali, abbinati e non alle sedi veicolari, è subordinata al rispetto dei disposti della Legge 9.1.1989, n° 13, del D.M. 14.6.1989, n° 236, della Legge 30.3.1971, n° 118, del D.P.R. 27.4.1978, n° 384 e di ogni altra disposizione in materia di barriere architettoniche.

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

CAPO II - RISPETTI

Art. 1.2.1 - Limiti di distanza dalle strade pubbliche

Limiti di distanza fuori dai centri abitati

Fuori dai Centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della strada (Decreto legislativo 30.04.1992 n° 285 e successive modificazioni ed integrazioni), le distanze dal confine stradale esistente o di progetto, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quelle fissate dal Codice Stradale (art. 26 – D.P.R. 16.12.1992, n° 495 e s.m.i.), e precisamente con riferimento alla viabilità esistente nel territorio comunale:

1. 30 m per le strade di tipo C: extraurbane secondarie (strada statale e strada provinciale)
2. 20 m per le strade di tipo F: strade locali (strade comunali)
3. 10 m per le strade vicinali ad uso pubblico.

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, le distanze dal confine stradale esistente o in progetto, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quelle fissate dal Codice stradale, come integrate dalle presenti norme, e precisamente con riferimento alla viabilità esistente nel territorio comunale:

1. 10 m per le strade di tipo C: strade extraurbane secondarie (strada statale e strada provinciale)
2. 5 m per le strade di tipo F: strade locali (strade comunali)
3. 5 m per le strade vicinali ad uso pubblico.

Fanno eccezione gli ampliamenti di fabbricati fronteggianti strade comunali e vicinali ad uso pubblico, per i quali il Comune può autorizzare la realizzazione in allineamento ai prospetti esistenti.

Fuori dai centri abitati, la distanza dal confine stradale esistente o di progetto da rispettare nelle costruzioni o ricostruzioni di nuovi muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non può essere inferiore a :

1. 3 m per le strade di tipo C e F

Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, la distanza dal confine stradale

esistente o di progetto da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta non può essere inferiore a m. 1,00 per le strade di tipo F.

Le distanze dal confine stradale nell'aprire canali o fossi, eseguire escavazioni, impiantare alberi o siepi, costruire recinzioni, non possono essere inferiori a quelle stabilite dai commi 1,6,7,8 dell'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495 e s.m.i..

I limiti di distanza dalle strade pubbliche nelle curve, per gli interventi di cui ai commi precedenti, non possono essere inferiori a quelli stabiliti dall'art. 27 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495 e s.m.i..

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso i limiti di distanza dalle strade sono ampliati nella misura prevista dall'art. 16, comma 2, del Decreto Legislativo 30.04.1992 n° 285

Nel caso di modifica della classificazione delle strade da parte dell'Ente competente, le distanze dalle strade pubbliche per gli interventi di cui ai commi precedenti vengono adeguate automaticamente a quelle stabilite, per la nuova classe di appartenenza, nel Codice stradale.

Limiti di distanza nei centri abitati

All'interno dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della strada, le distanze minime dal confine stradale esistente o di progetto, sono le seguenti:

1. nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti verso il lato strada: m. 5; limitatamente al complesso edilizio denominato "Opera Pia Garelli" con relativa area pertinenziale individuata in cartografia di Piano (Tav 3/AV9 "Area Urbana (Borgo Ponte)" in scala 1:2000) con apposita perimetrazione, l'ampliamento del fabbricato verso la strada provinciale potrà essere realizzato a mt 4,00 previo parere favorevole della Provincia.
2. gli ampliamenti di fabbricati esistenti possono essere autorizzati dal Comune in allineamento ai prospetti fronteggianti la strada anche se non viene rispettata la distanza fissata al punto precedente;
3. i muri di cinta possono essere costruiti a confine della strada pubblica; in sede di rilascio della concessione edilizia potranno essere prescritte distanze maggiori in funzione di un migliore allineamento o migliori condizioni di viabilità;
4. in caso di strumento urbanistico esecutivo esteso a più aree o edifici costituenti un quartiere urbano, a discrezione del Comune i fabbricati potranno essere costruiti a confine della strada comunale.

Distanze maggiori di quelle prescritte nel presente articolo possono essere indicate topograficamente sulle tavole di P.R.G.

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso le distanze minime dal confine stradale sono ampliate nella misura prevista dall'art. 18, comma 2, del Decreto Legislativo 30.04.1992, n° 285.

Le distanze dalle strade devono essere conteggiate con riferimento ai confini o manufatti stradali esistenti in loco, e non con riferimento all'indicazione cartografica della strada riportata sulle tavole di P.R.G.

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente articolo, sono da considerarsi "zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale" esterne al Centro abitato le seguenti:

- aree a capacità insediativa esaurita, a verde privato e di completamento e di nuovo impianto poste in fregio alle strade;
- nuclei rurali perimetrati che non possiedono i requisiti di "centro abitato" fissati dal Codice della strada.

~~Art. 1.2.2 -- Distanze minime dalle strade e dalle aree pubbliche nelle aree urbane e nei nuclei agricoli.~~

~~— Nelle aree urbanizzate ed urbanizzande all'esterno dei centri storici e dei nuclei di impianto antico, le distanze minime degli edifici dal filo stradale esistente e di progetto debbono corrispondere a:~~

- ~~— 5 mt. per strade di larghezza inferiore a mt. 7 e per la viabilità minore a fondo cieco;~~
- ~~— 7,5 mt. per strade di larghezza compresa tra mt. 7 e mt. 15;~~
- ~~— 10 mt. per strade di larghezza superiore a mt. 15;~~

~~Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al presente articolo nel caso di edifici che formino oggetto di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata.~~

~~— Distanze maggiori in funzione di un migliore allineamento se già non topograficamente definite, potranno essere prescritte dall'Amministrazione Comunale in sede di rilascio della Concessione Edilizia.~~

~~— Dai parcheggi, dai nuclei elementari di verde e dai pedonali è ammessa una distanza minima pari a mt. 3,00.~~

Art. 1.2.2 - Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona

All'esterno delle aree dei centri storici e dei nuclei agricoli negli interventi di ~~demolizione o ricostruzione~~, di nuova costruzione , di ampliamento o di sopraelevazione, la distanza minima dai confini di proprietà è pari alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo assoluto di mt. 5,00.

Distanze inferiori sono consentite previo assenso scritto registrato e trascritto tra le parti. Tale assenso non è richiesto per i bassi fabbricati e/o autorimesse con altezza massima di mt. 3,00 e fronte posta a confine con lunghezza massima di mt. 6,00 e per gli edifici completamente interrati .

Dai confini di proprietà ~~tale~~ **il minimo di cui al 1° comma** potrà essere ridotto a ml.0,00 ~~se trattasi di pareti non finestrate o se preesiste parete a confine non finestrata.~~

Limitatamente agli interventi di demolizione e ricostruzione (con la stessa volumetria e sagoma) , è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti senza che sia necessario il rispetto delle distanze eventualmente maggiori previste al 1° comma ;distanze inferiori a quelle preesistenti sono consentite previo assenso scritto registrato e trascritto tra le parti.

Nel Centro Storico e nei Nuclei Agricoli eventuali sopraelevazioni potranno avvenire ~~a ml.3,00 dal confine di proprietà~~ **essere realizzate a confine di proprietà ,anche quando lo stesso sia quello di una via pubblica. Deve comunque essere rispettata la misura del distacco fra edifici imposta dall'art. 873 del Codice Civile.e a meno di mt. 3,00 nel caso in cui il confine sia costituito dalla pubblica via,**

Art. 1.2.3 - Distanze minime tra fabbricati

All'esterno delle aree di centri storici e dei nuclei agricoli negli interventi di ~~demolizione e ricostruzione~~,nuova costruzione,ampliamento e o sopraelevazione,la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti,non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di :

- ml. 10 tra le pareti degli edifici antistanti quando di queste una sia finestrata;
- ml. 10 se le due pareti prospicienti siano entrambe finestrate (quale che sia la dimensione della prospicenza);
- ml. 10 se i due edifici si fronteggiano per più di ml. 12.
-

Nelle ~~demolizioni e ricostruzioni~~ e nelle nuove costruzioni qualora esistano nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G., la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno rispettare solo la distanza minima fra pareti finestrate pari a ml. 10.

Limitatamente agli interventi di demolizione e ricostruzione(con la stessa volumetria e sagoma), è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti.

Nel Centro storico e nei Nuclei agricoli eventuali sopraelevazioni o ampliamenti dovranno comunque osservare ,rispetto ad eventuali edifici frontisti,il distacco previsto dall'art. 873 del Codice Civile.

Art. 1.2.4 - Rispetto cimiteriale

Il rispetto cimiteriale determina un'area della profondità, di norma, di 150 mt., sino ad un minimo assoluto di mt. 50 individuato sulle tavole di P.R.G..

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni, né l'ampliamento di quelle esistenti.

Art. 1.2.5 - Rispetto alle opere di presa

Il rispetto a pozzi e sorgenti di captazione dell'acqua di acquedotti pubblici agisce, salvo distanze maggiori topograficamente definite, per fasce diverse a seconda del grado di permeabilità individuato nella carta idrologica, secondo la seguente casistica:

- a) Le sorgenti situate su terreni che presentano porosità fessurale o per dissoluzione aventi valori compresi tra $K=10^{-4} - 10^{-5}$ cm/sec. necessitano di fasce di rispetto limitate a circa 30mt.
La valutazione corretta della zona fratturata consentirà di programmare misure di salvaguardia da parte di qualsiasi fonte inquinante.
- b) Le sorgenti situate in terreni con porosità fessurale o per dissoluzione di $10^{-2} - 10^{-3}$ cm/sec. necessitano di fasce di rispetto molto ampie circa 100 mt.
- c) Le sorgenti situate su terreni aventi porosità interstiziale $K=10^{-5}$ cm/sec. necessitano di fasce di rispetto di 20 mt.
- d) Le sorgenti situate su terreni aventi porosità interstiziale di $K = 10^{-2} - 10^{-3}$ cm/sec. e $K = 10^{-2} - 10^{-4}$ cm/sec. la fascia di rispetto va spinta fino a 50 mt.

- e) Le sorgenti situate su terreni aventi $K = 10^{-1} - 10$ cm/sec. necessitano di una fascia di rispetto coincidente con l'estensione del tipo litologico che presenta tale permeabilità.

In tali aree non sarà ammessa alcuna nuova edificazione.

Movimenti di terra superiori alle normali cure agronomiche saranno ammissibili previa perizia idrogeologica che garantisca sulle possibili conseguenze negative sulla falda.

Art. 1.2.6 - Rispetto agli impianti di depurazione e alle discariche

Gli impianti pubblici di depurazione determinano una fascia di rispetto di mt. 100; tale fascia è ridotta a mt. 30 nel caso tali impianti siano coperti. In tali aree è inibita l'edificazione di nuovi volumi.

Art. 1.2.7 - Rispetto alle ferrovie

Il rispetto alle ferrovie, salvo maggiori prescrizioni grafiche, agisce per una fascia di mt. 30 dalla linea della più vicina rotaia o a mt. 10 dal confine dell'area di proprietà delle FFSS.

In essa è vietata la costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici o manufatti di qualsiasi specie.

Distanze minori sono ammesse previa deroga da parte dei competenti organi delle Ferrovie dello Stato ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. 11.07.1980 n° 753.

Art. 1.2.8 - Rispetto alle condotte idriche principali o dai collettori principali

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

Art. 1.2.9 - Rispetto dell'abitato

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

In tali aree sono consentiti generalmente interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di ampliamento nei casi ammessi dalle presenti norme per le aree produttive agricole.

Art. 1.2.10 - Rispetto alle piste da sci

Le aree destinate alla formazione di piste di discesa e di impianti di risalita indicate in cartografie di P.R.G. sino all'allestimento definitivo di ciascuna sub-area del dominio sciabile sono inedificabili anche se, per le piste di progetto, la loro individuazione è di massima.

Le piste esistenti e quelle che nel tempo verranno formate sono tutelate da una zona di rispetto di 100 mt. dall'area asservita.

In esse è vietata ogni nuova edificazione.

Art. 1.2.11 - Rispetto ai corsi d'acqua

Il P.R.G. individua i fiumi, i torrenti, nonché i canali di maggiore importanza.

Le fasce di rispetto alle zone d'acqua di cui al precedente comma comprendono per intero le aree esondabili e si estendono comunque salvo valori maggiori topograficamente definiti, per una fascia di profondità minima, misurata secondo i criteri esposti all'art. 29 della L.R. 56/77, sulla base della carta idrologica e della permeabilità, pari a:

- mt. 5 dalla sponda, risultante dal rilievo aggiornato alla data del progetto per i corsi d'acqua del 1° ordine;
- mt. 10 dalle sponde, misurate come sopra, dei corsi d'acqua del 2° ordine;
- mt. 15 dalle sponde, misurate come sopra, dei corsi d'acqua del 3° ordine.

In tali fasce di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni, e gli interventi ammissibili sull'esistente si limitano alla manutenzione e risanamento conservativo, previa verifica geologica sui rischi esistenti e potenziali e la loro eventuale rimozione.

Relativamente alla previsione del nuovo tratto di viabilità comunale lungo il Rio Penoni nella Frazione Trappa, inserita nella variante parziale n° 6, il Comune dovrà richiedere preventivamente alla realizzazione il competente parere alla Regione Piemonte Settore Decentrato Opere Pubbliche e Difesa assetto idrogeologico di Cuneo.

CAPO III - VINCOLI

Art. 1.3.1 - Vincolo paesaggistico - ambientale

In tali aree si dovrà tendere alla conservazione dell'ambiente, fatte salve le opere di presidio idrogeologico e le normali colture agricole.

Sono consentiti solo gli interventi di manutenzione, demolizione senza ricostruzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione.

E' vietata qualsiasi alterazione deturpante dei luoghi, qualsiasi attività che ne impedisca una corretta fruizione o provochi rumori, odori, transiti molesti.

Gli interventi di allestimento di piste ed impianti e comunque opere infrastrutturali in aree sottoposte a vincolo paesaggistico- ambientale, non dovranno prevedere movimenti di terra nè tagli di pendici, mentre si dovrà limitare il disboscamento; si dovrà procedere inoltre, a verifiche di impatto ambientale con particolare riferimento alle emergenze geologiche e biologiche dimostrando le cautele assunte nella progettazione dei manufatti.

Interventi infrastrutturali che non rispettino le condizioni di cui al comma precedente dovranno essere contenuti in strumenti urbanistici consecutivi.

Art.1.3.2. – Vincolo di difesa da rischi incombenti

- a) Nelle situazioni individuate nella carta dei vincoli territoriali come rischio di versante e rischio potenziale, non sono ammesse nuove costruzioni su terreni con pendenza media superiore al 20% e coperti da bosco.
- b) Nelle situazioni individuate nella carta dei vincoli territoriali come rischio di esondazione e di valanghe non sono ammesse nuove costruzioni.

Nei casi di cui al punto a) di terreni con pendenza media inferiore al 20% per gli interventi di nuova edificazione e comunque in tutti gli interventi riguardanti infrastrutture pubbliche e di uso pubblico, sub a) e b), valgono, facendo riferimento alle distinzioni contenute nella carta del rischio idrogeologico, i seguenti criteri:

- a) Se si tratta del rischio di versante (RV) è necessario eseguire una serie di indagini geognostiche (sondaggi diretti, prove penetrometriche, indagini geofisiche, verifiche di stabilità) volti a definire i rapporti geometrici e le interrelazioni acqua suolo dopo di che va presentato un progetto completo di sistemazione e la dimostrazione di avere la possibilità tecnica economica per la realizzazione dello stesso.

Solo dopo l'esecuzione dell'intervento di bonifica, eseguito nei termini contenuti nel progetto approvato dall'Amministrazione Comunale, potrà essere rilasciata regolare concessione edificatoria

b) Se si tratta di aree a rischio RR (caduta di masse rocciose) è necessario procedere allo studio strutturale dell'ammasso roccioso in questione esteso ad un'area sufficientemente grande tanto da garantire la massima sicurezza dell'area di intervento.

Tale studio dovrà essere volto alla individuazione dei principali lineamenti strutturali (famiglie di fratture), alla loro rappresentazione stereografica, alla individuazione della dimensione del blocco unitario, alla determinazione della direzione di caduta e infine alla progettazione del più idoneo intervento di sistemazione, si procede poi per la concessione come al punto precedente.

c) Per quanto concerne il rischio di esondazione o inondazione RE, per le aree già individuate sarà necessario progettare ed attuare, dietro autorizzazione dell'ufficio competente, le opere di difesa idraulica, idrogeologica o di bonifica, mentre le aree marginali a quelle già individuate cautelativamente, si ritiene opportuno fare eseguire uno studio morfometrico del bacino situato a monte della zona interessata volto alla determinazione del tempo di corrivazione e dell'ondata di massima piena, in modo da determinare, attraverso una opportuna sezione topografica, la reale fascia di interferenza. Se la zona ricade in tale fascia, si procede come descritto precedentemente, se non ricade l'area potrà essere considerata idonea a tale destinazione d'uso.

d) Nelle aree che presentano rischio geologico potenziale (RP) è necessario predisporre una relazione geologica che contenga elementi sufficienti di valutazione, in merito al grado di edificabilità dell'area stessa, in particolare la presenza di terreni molto acclivi, dovranno essere fornite informazioni sulle caratteristiche meccaniche dei terreni (angolo di attrito, coesione, capacità portante). Le eventuali opere di sostegno dovranno essere eseguite costituendo tra le scarpate ed il muro, un adeguato drenaggio mediante predisposizione di un tubo forato sul fondo e inserimento di materiale drenante (ghiaia) di pezzatura media. Ogni licenza edilizia dovrà altresì essere rilasciata dietro presentazione di quanto contenuto nel D.P.R.R. 21/1/1981 n° 6 "Norme tecniche per interventi edilizi"

e) Se si tratta di rischio da valanghe, per intervenire è necessario predisporre opere di difesa paravalanghe non limitata alla sola zona di interferenza, ma finalizzata alla sistemazione definitiva nella zona di distacco di tutto il movimento valanghivo. Solo a queste condizioni potrà essere consentito l'intervento.

Art. 1.3.3 - Vincolo di difesa morfologica

Tale vincolo agisce ed è topograficamente individuato nella carta dei vincoli territoriali:

- a) sugli affioramenti rocciosi e sui detriti di falda non colonizzati
- b) sui terreni di forte pendenza.

In essi sono di norma vietate modifiche allo dei luoghi.

Opere infrastrutturali che si rendessero necessarie dovranno essere opportunamente inserite.

Gli edifici esistenti possono subire interventi di consolidamento o ristrutturazione, nonché ampliamenti, purché ammessi dalle norme di zona non superiori al 30%.

Art. 1.3.4 - Vincolo di difesa forestale

Esso agisce su aree individuate nella carta dei vincoli territoriali come:

- a) boschi protettivi (B1)
- b) rimboschimenti esistenti o potenziali (B2)
- c) bosco produttivo (B3)

Nelle aree individuate come boschi protettivi e rimboschimenti è consentita unicamente la formazione della viabilità necessaria per le cure del bosco, sottoposta al controllo della pubblica amministrazione, con le cautele contenute nella Relazione Illustrativa di P.R.G., capitolo F3.

Nelle altre aree è consentita anche la nuova edificazione su terreni con pendenza inferiore al 20%.

Art. 1.3.5 - Norme di rispetto estetico-ambientale e riguardanti tipi e usi dei materiali e loro modo di comporsi (Vedi art.32 del Regolamento Edilizio)

a) Aree di centro storico e dei nuclei agricoli

Sono prescritte le seguenti misure di salvaguardia estetico-ambientale:

- 1) ~~Dovranno essere tenuti presenti i materiali, i tipi di coperture ed i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio esistente;~~
- 2) ~~Le facciate dovranno essere in semplice intonaco con tinteggiatura di qualità, tipo e colore prevalenti nell'ambito circostante e secondo la campionatura presentata all'U.T.C. e da questo approvata in ottemperanza al regolamento del colore; sono proibite tutte le limitazioni di materiali come finti pannelli in legno o finte murature in pietra o finto mattone a vista;~~
- 3) ~~Le zoccolature e le riquadrature delle aperture ai piani terreni dovranno essere dell'altezza e del tipo più frequente nell'ambito circostante;~~
- 4) ~~I cornicioni dovranno essere lineari, a sagoma tradizionale e non in cemento a vista con gronde in vista in rame di forma curva;~~
- 5) ~~Le coperture dovranno essere a semplici falde, con manti a coppi, o simili, o lose di pietra con inclinazione media simile a quella degli edifici esistenti e preesistenti in caso di rifacimento del tetto, non sono ammessi comignoli costruiti con elementi prefabbricati o in eternit;~~
- 6) ~~L'utilizzazione di "energie alternative" non è consentita mediante la realizzazione di coperture speciali ma potrà avvenire individuando soluzioni tecniche che meglio rispondano alle caratteristiche architettoniche della zona;~~
- 7) ~~Sono ammesse aperture con infissi sul piano di falda nonché la costruzione di abbaini (max un solo ordine) con forme ricorrenti nell'ambito circostante e di dimensione massima dell'apertura di mq. 1,20, e arretrati di almeno mt. 2,00 dal filo esterno del cornicione. Eventuali volumi tecnici saranno ammessi mediante intervento di ristrutturazione edilizia e dovranno essere contenuti entro il piano di falda per quelle falde fronteggianti le pubbliche vie o piazze; non dovranno in ogni caso superare la linea di colmo del fabbricato. La superficie finestrata complessiva non dovrà superare 1/8 della superficie utile di pavimento;~~
- 8) ~~È ammessa la realizzazione di terrazze incassate nel tetto nella misura massima del 30% della superficie purchè siano arretrate dal filo esterno della facciata, non abbiano affaccio diretto, non modifichino il cornicione e la risagomatura, non modifichi sostanzialmente la pendenza del tetto. Nel caso di recupero residenziale del piano sottotetto, già adibito a funzioni non residenziali (ex fienili, ecc) è vietato il tamponamento delle aperture esistenti che potranno essere chiuse con vetrate e infissi in legno o in ferro; eventuali opere murarie dovranno essere realizzate con un arretramento minimi di mt. 0,30;~~
- 9) ~~I serramenti dovranno essere in legno pitturato con persiane esterne di massima a doppio battente o in alluminio o pvc verniciato con colori prescritti dall'Ufficio~~

~~Tecnico in ottemperanza al Regolamento del Colore del Comune; le vetrine degli eventuali esercizi commerciali posti al piano terra dovranno essere in legno.~~

~~Relativamente ai serramenti di chiusura delle vetrine sono consentiti quelli a maglia aperta. E' vietato l'uso di alluminio anodizzato, è escluso altresì l'impiego di materiali lucidi, colori forti, tapparelle o veneziane;~~

- ~~10) — I balconi, nel caso in cui debbano essere sostituiti dovranno essere eseguiti con materiali del tipo di quelli preesistenti; le ringhiere in ferro o in legno dovranno avere linee semplici e tradizionali con aste verticali, coerenti con quelle originali presenti nell'area; non sono ammesse tipologie provenzali o simili; la costruzione di nuovi balconi potrà essere concessa a seguito di parere favorevole della commissione edilizia; a discrezione del Comune saranno concessi balconi aggettanti sulla pubblica via, i quali dovranno essere posti ad un'altezza da terra di mt. 4,50 sulle strade veicolari e di mt. 3,00 sulle strade pedonali. Dovranno avere una profondità massima non superiore a mt. 0,70 e lunghezza non superiore a quella dei balconi esistenti circostanti che richiamano la tradizione locale e comunque max mt. 2,50; sui prospetti secondari sono consentite lunghezze maggiori;~~
- ~~11) — Nei minimi ampliamenti previsti dal Piano e nelle ricostruzioni le aperture (sia in larghezza che in altezza) dovranno essere conformate e distribuite secondo le dimensioni, le scansioni ed i rapporti mediamente corrispondenti a quelli degli edifici tipici circostanti;~~
- ~~12) — Dovranno essere conservati gli allineamenti in atto, salvo diverse prescrizioni del P.R.G.C. o dell'Ufficio Tecnico Comunale;~~
- ~~13) — La sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi sul patrimonio edilizio; le nuove pavimentazioni e quelle ripristinate saranno realizzate, sia su suolo pubblico che privato, con ciottoli od altri materiali lapidei o in terra battuta od anche con elementi prefabbricati, con la preventiva approvazione da parte dell'U.T.C. della campionatura.
I marciapiedi esistenti di particolare pregio e valore ambientale dovranno essere ripristinati a mentenuti;~~
- ~~14) — Le aree libere a verde dovranno essere conservate o potenziate, con studio di dettaglio sia per le parti a prato o giardino e/o orto, sia per le parti alberate e a cespugli;~~
- ~~15) — Non è ammessa in genere la realizzazione di nuove recinzioni cieche, salvo comprovata necessità e coerenza con quelle di vecchio impianto nel qual caso non dovranno superare l'altezza di max di mt. 2,00 o quella esistente se maggiore.
I muri di recinzione esistenti in pietra ed intonaco dovranno essere conservati e ripristinati. E' consentita la realizzazione a confine di nuove recinzioni con muretto in pietra o mattoni non superiore a mt. 0,50 con sovrastante cancellata tradizionale "a giorno" eventualmente schermate con siepi (sono vietate le cancellate in c.l.s. prefabbricato o in alluminio anodizzato o con forme geometriche non tradizionali). L'altezza massima complessiva non dovrà superare mt. 2,00;~~

- ~~16) L'illuminazione delle aree pubbliche e private dovrà essere realizzata con lampada a sporgere o lampioni di bassa altezza;~~
- ~~17) Le insegne o scritte varie dovranno essere a luce gialla, e saranno oggetto di autorizzazione specifica, riferita al contesto ambientale. Dovranno essere conservati o ripristinati insegne, arredi e scritte segnalanti pubblici esercizi che risalgono al secolo scorso o ai primi decenni del 1900;~~
- ~~18) Dovranno essere conservati tutti gli elementi architettonici isolati, come fontane, edicole, ecc. anche se non espressamente individuati nelle tavole di Piano;~~
- ~~19) L'impianto di recinzione televisiva dev'essere possibilmente centralizzato per i fabbricati plurifamiliari, e posizionato sulle falde del tetto non prospiciente la pubblica via o piazza, secondo quanto stabilito dalla Legge n° 249 del 31.07.1997;~~
- ~~20) Negli interventi di recupero devono essere mantenuti gli androni passanti, pubblici o privati, le strutture a volte gli archi, i ballatoi. I loggiati non possono essere tamponati, possono essere chiusi con vetrate e infissi in legno ed eventualmente davanzali in muratura devono essere realizzati con arretramento dal filo di facciata.~~

~~Un fabbricato esistente, anche se appartenente a più proprietari, ai fini del presente articolo, è considerato come una sola costruzione; ogni intervento che modifichi il suo aspetto esterno deve essere considerato in relazione a tutta la costruzione. (Porzione unitaria di prospetto senza interruzioni di continuità per tutto lo sviluppo verticale di facciata).~~

~~Il rilascio del certificato di abitabilità sarà subordinato alla preventiva sistemazione delle aree libere ed allo sgombero totale di tutte le mercerie.~~

~~b) Aree residenziali a capacità insediativa esaurita, verde privato, lotti edificabili di completamento e di nuovo impianto aree turistico ricettive aree agricole~~

~~Per i nuovi interventi e sui fabbricati esistenti sono prescritte le seguenti misure di salvaguardia estetico-ambientale:~~

- ~~1) La composizione planimetrica del nuovo edificio dovrà essere caratterizzata da linee semplici e da volumi composti tra di loro in modo da non creare momenti di contrasto con l'ambiente circostante, cercando invece di adeguarsi possibilmente alle tipologie esistenti;~~
- ~~2) Dovranno essere tenuti presenti i materiali, i tipi di coperture ed i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio esistente;~~
- ~~3) È escluso l'impiego di materiali lucidi e di colori forti, serramenti in alluminio anodizzato;~~
- ~~4) Le facciate dovranno essere in muratura a faccia a vista oppure in intonaco semplice o pietrificante con graniglia di marmo o resina con tinteggiatura di~~

qualità, tipo e colore secondo la campionatura presentata all'U.T.C. e da questo approvata; la campitura intonacata dovranno essere di colore uniforme e sono consentiti giochi di tono su supporti e rientranze.

Le facciate potranno avere parti rivestite in legno di colore naturale o marrone scuro, od in pietra a vista; sono proibite tutte le limitazioni di materiali come finti pannelli in legno o finta muratura in pietra o finto mattone a vista.

5) — Nel caso di recupero residenziale del piano sottotetto, già adibito a loggiato è vietato il tamponamento delle aree esistenti che potranno essere chiuse con vetrate e infissi in legno; eventuali opere murarie dovranno essere realizzate con un arretramento minimo di mt. 0,30;

6) — Le zoccolature delle facciate dovranno essere in pietra di forma regolare con giunti segnati o in cemento pettinato che dovrà avere il suo colore naturale;

7) — I cornicioni dovranno essere lineari, potranno essere in cemento a vista o intonacati secondo le caratteristiche del punto 4);

8) — Le coperture dovranno essere a falda semplice, potranno essere a capanna semplice o a falde tra di loro composte, che dovranno però avere sempre pendenze e angolature uniformi e possibilmente dimensioni uguali. Sono vietati i tetti ad una sola falda ad esclusione dei bassi fabbricati.

Sono consentite le coperture speciali atte a utilizzare “energie alternative” avendo cura di individuare le soluzioni tecniche che meglio rispondono alle caratteristiche architettoniche della zona.

Il manto di copertura dovrà essere in Laterizio (coppi o tegole), purchè di colore rosso.

E' ammesso un solo ordine d'abbaini o di lucernari, di forma regolare simili a quelli esistenti nell'ambito circostante che non dovranno occupare più d'1/20 della superficie del tetto.

I camini dovranno essere di forma regolare, quadrata o rettangolare, in muratura intonacata o a faccia a vista come le facciate, sono ammessi comignoli prefabbricati purchè intonacati;

9) — I serramenti compresi i portoni d'accesso dovranno essere in linea semplice, possono essere lasciati a colore naturale o tinteggiati, non sono consentiti in alluminio anodizzato;

10) — Le vetrine degli eventuali esercizi commerciali posti al piano terra devono essere in legno o in elementi metallici verniciati. Relativamente ai serramenti di chiusura delle vetrine sono consentiti quelli a maglia aperta.

E' vietato l'uso di alluminio anodizzato.

I balconi e le terrazze potranno avere parapetti pieni o ringhiere in ferro o in legno di linee semplici, possibilmente con aste verticali; non sono ammesse tipologie provenzali o simili; a discrezione del Comune saranno concessi balconi aggettanti sulla pubblica via posti ad un'altezza da terra di mt. 4,50 sulle strade veicolari e mt. 3,00 sulle strade pedonali;

11) — La sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi edificatori.

~~L'area destinata a parcheggio a servizio dei singoli fabbricati dovrà essere convenientemente pavimentata anche solo con pietrisco su adeguato sottofondo o con elementi prefabbricati o asfaltati.~~

~~Tutta la rimanente superficie libera dovrà essere sistemata a prato o a giardino e dovranno essere previsti alberi in ragione di almeno uno ogni 50 mq. di superficie libera.~~

~~Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque comunque esse siano (di sgelo, piovane, luride, di lavaggio, ecc) affinché non defluiscano sulle strade o piazze pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti;~~

~~12) — I bassi fabbricati dovranno essere in pietra, legno o muratura intonacata, sono vietati i prefabbricati in lamiera, dovranno avere la copertura a falde con materiali previsti per gli edifici residenziali oppure a tetto piano con sovrastante giardino pensile; in questo caso dovrà realizzarsi in aderenza al fabbricato principale;~~

~~13) — È fatto divieto di abbattere alberi a scopo edilizio prima di avere ottenuto la concessione e senza l'espreso parere favorevole del Comune.~~

~~In ogni progetto edilizio dovranno essere indicati gli alberi esistenti nella proprietà prima di iniziare la costruzione, specificando, quelli da abbattersi per far luogo ai fabbricati e quelli da conservare: tale situazione dovrà pure risultare da fotografie.~~

~~Comunque gli alberi abbattuti dovranno essere sostituiti nei limiti del 2° comma del precedente punto 11 del presente articolo;~~

~~14) — L'illuminazione delle aree private e pubbliche, ad eccezione delle sedi stradali principali di collegamento fra gli ambiti territoriali, dovrà essere realizzata con lampade a sfergere o lampioni di bassa altezza;~~

~~15) — Le insegne o scritte luminose murali o meno dovranno essere a luce bianca e saranno oggetto di autorizzazione specifica, riferita al contesto ambientale.~~

~~16) — L'impianto di ricezione televisiva deve essere possibilmente centralizzato per i fabbricati plurifamiliari, e posizionato sulla falda del tetto non prospiciente la pubblica via o piazza previa comunicazione al tecnico comunale quanto stabilito dalla legge n. 249 del 31.07.1997.~~

~~Un fabbricato esistente, anche se appartenente a più proprietari, ai fini del presente articolo, è considerato come una sola costruzione; ogni intervento che modifichi il suo aspetto esterno deve essere pertanto considerato in relazione a tutta la costruzione. (Porzione unitaria di prospetto senza interruzione di continuità per tutto lo sviluppo verticale di facciata).~~

~~Il rilascio del certificato di abitabilità sarà subordinato alla preventiva sistemazione delle aree libere ed allo sgombero totale di tutte le macerie.~~

TITOLO II - PARAMETRI, STANDARDS EDILIZI E DEFINIZIONI

CAPO I - PARAMETRI

Art. 2.1.1. - Parametri urbanistici ed edilizi

Le norme che disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale fanno ricorso a parametri di seguito elencati:

- 1) - St = superficie territoriale (**Vedi art. 22 del Regolamento Edilizio**)
~~Un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale lo strumento urbanistico generale si attua a mezzo di intervento preventivo; è comprensiva dell'aree per urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria, anche se non indicate nelle planimetrie, che sia necessario reperire nel corso dell'attuazione.~~
~~La St. È misurata al lordo della nuova viabilità prevista dal Piano Regolatore è al netto delle strade pubbliche esistenti interne all'area.~~
- 2) - Sf = superficie fondiaria (**Vedi art. 21 del Regolamento Edilizio**)
~~Un'area a destinazione omogenea sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento diretto; è comprensiva di quelle aree per l'urbanizzazione primaria non indicate in planimetria, ma previste parametricamente dalle norme.~~
- 3) - S1 = superficie per opere di urbanizzazione primaria
Comprende le aree destinate alle seguenti opere:
 - a) strada di servizio degli insediamenti
 - b) strade pedonali
 - c) spazi di sosta e parcheggio pubblico
 - d) rete fognaria, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono
 - e) pubblica illuminazione
 - f) aree di arredo alla viabilità
- 4) - S2 = superficie per opere di urbanizzazione secondaria
Comprende le aree destinate alle seguenti opere:
 - a) asili nido
 - b) scuole materne
 - c) scuole dell'obbligo
 - d) attrezzature collettive civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.)
 - e) attrezzature collettive religiose
 - f) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale

- g) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi
- 5) - Ut = indice di utilizzazione territoriale (Vedi art. 25 del Regolamento Edilizio)
La massima superficie utile S_u , espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale S_t (mq/mq).
- 6) - Uf = indice di utilizzazione fondiaria (Vedi art.24 del Regolamento Edilizio)
La massima superficie utile S_u , espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria S_f (mq/mq).
- 7) - It = Indice di fabbricabilità (densità) territoriale (Vedi art.27 del Regolamento Edilizio)
Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni mq. di superficie territoriale S_t (mc/mq).
- 8) - If = Indice di fabbricabilità (densità) fondiaria (Vedi art.26 del Regolamento Edilizio)
Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria S_f (mc/mq).
- 9) - Sm = Superficie minima di intervento
Area minima richiesta per gli interventi sia preventivi che diretti.
- 10) - R.C. = Rapporto massimo di copertura (Vedi art.23 del Regolamento Edilizio)
Rapporto percentuale massimo (superficie coperta/superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate fuori terra.
- 11) - Sc = Superficie coperta (Vedi art. 17 del Regolamento Edilizio)
Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti fuori terra come balconi e sporti di gronda, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.
- 12) S.U. = Superficie Utile Residenziale (Vedi art.18 del Regolamento Edilizio)
La somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi eventuali soppalchi. Dal computo della superficie utile sono esclusi:
a) porticati di uso pubblico, le logge rientranti e le scale esterne;
b) le cantine, i garages, le centrali termiche, elettriche, di condizionamento,, quando non superino l'altezza di ml 2.50 ed inoltre non superino, in estensione, la superficie coperta dell'edificio,
c) i sottotetti, quando abbiano l'altezza massima inferiore a mt 2,70, pendenza massima delle falde <40% e con una luce per falda non superiore a mq 0,40.

I locali esclusi dalla superficie utile lorda devono avere un'altezza non superiore a mt 2,50 e per quanto riguarda i sottotetti non abitabili o agibili vale la definizione riportata all'art.36 del Regolamento Edilizio. La predetta norma è da intendersi specificazione da applicarsi all'art.18 del Regolamento Edilizio.

13) SU = Superficie utile di edifici non residenziali (produttiva, commerciale, direzionale)

La somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra per qualsiasi destinazione d'uso.

14) Altezza delle fronti (Vedi art.13 del Regolamento Edilizio)

~~L'altezza di ciascun fronte del fabbricato è data dalla differenza fra le due quote:~~

~~a) media del marciapiede o del terreno~~

~~b) quota dell'intradosso dell'ultimo piano abitabile, sia orizzontale che inclinato (calcolato nel punto medio)~~

15) H = Altezza del fabbricato (Vedi art.14 del Regolamento Edilizio)

L'altezza media fra quelle delle varie fronti

Le quantità riportate nelle singole zone possono essere incrementate di mt.1,50 quando si tratta di fabbricati da realizzarsi su versanti in declivio.

La predetta norma è da intendersi specificazione da applicarsi all'art.14 del Regolamento Edilizio.

16) V = Volume del fabbricato (Vedi art.20 del Regolamento Edilizio)

~~Pari alla somma dei prodotti della superficie utile (vedi definizione) per l'altezza reale misurata all'intradosso del solaio.~~

17) P = Numero dei piani di calpestio dell'edificio (Vedi art. 15 del Regolamento Edilizio)

esclusi i piani interrati o seminterrati

18) D = La distanza fra edifici (Vedi art.16 del Regolamento Edilizio)

~~è misurata dal perimetro della massima proiezione delle superfici edificate fuori terra, compresi cornicioni, balconi e scale a giorno se aggettanti più di ml. 1,00 dalla parete.~~

CAPO II - STANDARDS EDILIZI

Art. 2.2.1 - Dotazione di verde condominiale

Per edifici residenziali con più di 6 alloggi sarà prevista una dotazione di area condominiale oltre ai parcheggi privati e le relative aree di manovra di almeno 100mq. di verde alberato.

Art. 2.2.2 - Aree Private

All'interno del perimetro dell'area urbana il P.R.G. individua lotti liberi di varia estensione quali orti urbani, verde ornamentale o aree per lo svago ed il tempo libero.

In essi sono ammessi manufatti per ricovero attrezzi al servizio delle colture in atto, aventi le seguenti caratteristiche:

S.C.=2% con un massimo di 15mq.

Dovranno essere in muratura ed il manto di copertura in cotto.

Non è ammessa la copertura piana, dovranno avere copertura inclinata con pendenza max del 40% e non potranno superare l'altezza di 2,50 mt fuori terra, misurata dalla quota inferiore del terreno naturale e la quota inferiore del tetto tra i vari fronti.

Tali manufatti potranno essere edificati anche a confine di proprietà, qualora non esistano fabbricati a distanza inferiore a mt 1,50 , nel qual caso il manufatto in costruzione si dovrà arretrare di mt 3,00 dalla parete antistante.

Dovranno essere rispettate le distanze dalla strada.

Il fronte a confine non potrà essere finestrato e non potrà superare l'altezza di mt 3.00.

E' consentita altresì la costruzione di autorimesse completamente interrata a servizio delle abitazioni adiacenti nella quantità max di 1mq/10mc. ai sensi della L.N. 122/89 al lordo di destinazioni analoghe esistenti.

Sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione sui volumi esistenti “con esclusione di ampliamenti.

Art. 2.2.3 - Parcheggi privati

In tutti gli interventi dovranno essere previsti parcheggi privati da appresentarsi all'interno del lotto in proprietà nella misura minima prevista alla tabella all'art. 2.2.6 delle presenti norme. Nei casi di variazione di destinazione d'uso di volumi esistenti, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia su edifici di valore storico-ambientale e nei casi di interventi su edifici in aree a capacità insediativa esaurita. In sede di rilascio della concessione sarà accertata l'effettiva possibilità di realizzazione dei parcheggi prescritti, in riferimento alla tipologia edilizia e alla conformazione del lotto già edificato. In generale, all'interno del lotto già edificato, sarà vietata qualsiasi trasformazione di volumi e aree che comportino un peggioramento nel rapporto minimo inderogabile 1 posto macchina/alloggio.

Art. 2.2.4 - Parcheggi privati di uso pubblico

Per alcune destinazioni d'uso, elencate alla tabella all'art. 2.2.6, dovranno essere previsti parcheggi privati convenzionati all'uso pubblico sul lotto in proprietà o in adiacenza. Tale dotazione sarà richiesta anche nel caso di variazioni di destinazioni d'uso o ampliamenti: è ammessa la monetizzazione ad esclusione delle sole attività al servizio dell'automobile, quale i meccanici, carrozzieri ed elettrauto, per le quali è richiesta l'effettiva disponibilità della aree.

L'asservimento all'uso pubblico di tali aree decadrà al cessare delle attività relative.

Art. 2.2.5 - Parcheggi pubblici

Per gli interventi di nuova edificazione i parcheggi pubblici di cessione gratuita relativamente ad ogni singolo lotto edificabile sono definiti in estensione e località nelle tavole di P.R.G.; ove non si prevedono specifiche aree a parcheggio relative all'intervento richiesto, è ammessa la monetizzazione nella misura prevista alla tabella all'art. 2.2.6.

In caso di ampliamento o di variazione di destinazione d'uso le aree da cedere sono fissate alla tabella all'art 2.2.6; è ammessa la monetizzazione.

Art. 2.2.6 - Dotazione minima di aree a parcheggi

Per tutti gli interventi di nuovo impianto, di recupero **ampliamento**, di variazione di destinazione d'uso sono necessari, nei modi descritti agli artt. precedenti, le seguenti quantità di aree per ogni destinazione d'uso realizzata

DESTINAZIONE D'USO	PARCHEGGI PRIVATI	PARCHEGGI CONVENZIONATI ALL'USO PUBBLICO	PARCHEGGI PUBBLICI
RESIDENZA CIVILE	1 mq/10 mc	-	5 mq. ogni 75 mc. (comunque non meno di quanto previsto nelle tavole di P.R.G.)
TERZIARIO COMMERCIALE RICETTIVO RISTORATIVO	30% della superficie utile 1mq/10mc*	100% della superficie utile	La quota è graficamente definita sulle tavole di P.R.G.
DANCING	-	200% della superficie utile	-
CAMPINGS	Come da progetto	5% della superficie fondiaria	-
MECCANICI CARROZZIERI ELETTRAUTO	1mq/10mc*	500% della superficie utile	-
INDUSTRIA ARTIGIANATO PRODUTTIVO	15% della superficie fondiaria 1 mq/10mc*	-	5% della superficie fondiaria (comunque non meno di quanto previsto nelle tavole di P.R.G.)

* = Ai soli fini del conteggio della superficie a parcheggi privati di cui sopra, necessaria per il soddisfacimento della dotazione prevista dalla legge n. 122/1989, qualora l'altezza interna libera superi i mt. 3,00, l'altezza di piano degli edifici industriali, artigianali, commerciali e produttivi in genere viene considerata pari ad un valore teorico di mt. 3.

CAPO III - DEFINIZIONI

Art. 2.3.1 - Soggetti titolari di concessione titolo abilitativo in area agricola

Tali soggetti sono così definiti:

- S1 - soggetti di cui all'art. 25, 3° e 4° comma delle L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, oltre a quelle descritti nei punti seguenti.
- S2 - soggetti definiti imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 7 della L.R. 22.2.77 n° 15: titolari, coadiuvanti familiari che collaborino o abbiano collaborato con il conduttore per almeno tre anni, mezzadri e coloni che dedichino alle attività agricole almeno i 2/3 del lavoro complessivo e ricavano da tale attività almeno i 2/3 del reddito globale da lavoro, risultante dalla propria posizione fiscale.
- S3 - gli altri soggetti abilitati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 22.2.77 n° 15, alla presentazione dei Piani di Sviluppo aziendale ed interaziendale di cui all'art. 4 della stessa legge.

Essi sono:

- la cooperativa agricola costituita in prevalenza da coltivatori diretti mezzadri coloni o da altri lavoratori agricoli;
 - gli imprenditori agricoli regolarmente associati associati con atto notarile ai fini della presentazione di un piano comune di sviluppo per la ristrutturazione e l'ammodernamento aziendale ed interaziendale anche per la conduzione in comune delle aziende, sempre che i soci ritraggano dall'attività aziendale ed associata almeno i 2/3 del proprio reddito ed impieghino nell'attività aziendale ed in quella associata almeno i 2/3 del proprio tempo di lavoro;
 - quanti, in possesso dei requisiti di capacità professionale definiti all'art. 8 della L.R. 22.2.77 n° 15 raggiungano almeno i 2/3 del reddito e dei lavori in agricoltura e non abbiano superato i 45 anni di età.
- S4 - i proprietari coltivatori diretti
 - S5 - gli enti pubblici di diritto pubblico e consorzi funzionali gratuitamente operanti sul territorio.

Art. 2.3.2 - Programma Aziendale di Sviluppo come verifica di rispondenza degli interventi richiesti

Nelle zone produttive agricole le rispondenze fra le finalità del P.R.G. per interventi di tipo b1, b2, b4.1(*) e le richieste, sono sottoposte a verifica attraverso

opportuna documentazione fornita dal concessionario mediante un Programma Aziendale di Sviluppo contenente:

- documentazione comprovante l'appartenenza ad una delle classi di soggetti giuridici di cui all'art. 2.3.1 "soggetti titolari di concessione";
- documentazione sul titolo di godimento e sulle forme di conduzione dell'azienda;
- elenchi e planimetrie catastali con indicazione delle previsioni di P.R.G. e relativi indici utilizzati per i singoli mappali;
- estratto della cartografia del P.R.G. con la perimetrazione dalle zone interessate alla edificazione;
- planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda e relativi indirizzi produttivi, dimensione degli appezzamenti e ripartizione colturale e infrastrutturale prevista con il riparto degli indici edilizi utilizzati;
- planimetrie e destinazione dei fabbricati/esistenti e di progetto, loro dimensioni e loro destinazioni d'uso;
- analisi della consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale nonché degli occupati già residenti sui fondi.

(*) b1 = abitazione agricola

b2 = fabbricati direttamente funzionali alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata

b.4.1 = costruzioni rurali specializzate destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali dell'azienda singola associata.

Art. 2.3.3 - Definizione di allevamento aziendale

Sono considerati allevamenti aziendali di bovini e equini quelli nei quali il carico di bestiame medio annuo non superi le 50 (U.B.A.) viceversa quelli per i quali almeno il 35% delle unità foraggiere (U.F.) consumate all'anno per l'alimentazione del bestiame possa essere prodotta in azienda su terreni in proprietà in affitto o altro titolo legale di godimento.

Sono considerati allevamenti suinicoli di tipo aziendale quelli il cui carico di bestiame medio annuo non supera le 30 U.B.A.; viceversa quelli per i quali almeno il 45% delle unità foraggiere consumate all'anno per l'alimentazione del bestiame possono essere prodotte in azienda su terreni in proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento.

Sono considerati allevamenti zootecnici minori di tipo aziendale quelli nei quali il carico di bestiame medio annuo non supera le 20 U.B.A. nel caso degli allevamenti di ovini e caprini viceversa quelli per i quali almeno il 35% delle unità foraggiere consumate all'anno per l'alimentazione del bestiame possono essere prodotte in azienda sui terreni in proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento.

Sono considerati allevamenti di tipo industriale quelli che superano i valori di cui al precedente comma.

La verifica dei valori di cui ai precedenti comma dovrà essere prodotta in sede di presentazione del Programma Aziendale di Sviluppo.

Qualora sia prevista la costruzione o l'ampliamento di insediamenti zootecnici aziendali per più di 200 capi bestiame adulto (U.B.A.) si dovrà dimostrare, oltre a quanto definito nei precedenti commi, l'idoneità del terreno interessato allo spandimento con l'indicazione della natura geopedologica, delle relative colonne stratifiche e delle possibili influenze sulla falda: tale studio dovrà essere eseguito da un tecnico abilitato a norma di legge.

Art. 2.3.4 - Coefficienti di conversione dei dati sulla consistenza del bestiame in capi adulti

La conversione in capi adulti (Unità Bestiame Adulto) viene fatta prendendo come riferimento una vacca da latte media i cui bisogni energetici si elevino a 3.500 unità foraggiere (U.F.) di 1.650 Kcal.

Per ciascuna specie e categoria i coefficienti di conversione sono:

Vacche	1,00
Vitelli scolastrati	0,10
Vitelli (fino a 6 mesi)	0,25
Vitelli (6-12 mesi)	0,35
V. con più di 1 anno	
- macello	0,70
- allevamento	0,60
V. con più di 2 anni	
- macello	0,90
- allevamento	0,75
Tori e torelli	0,700
Verri	0,400
Scrofe	0,500

Lattonzoli	0,027
Magroni	0,200
Suini da ingrasso	0,300
Ovini	0,100
Caprini	0,100
Equini	0,750
Polli da carne	0,007
Gaffine ovaiole	0,017
Altri volatili e conigli	0,030

I valori sopraindicati sono modificabili con semplice deliberazione di Consiglio Comunale su indicazione della Commissione Agricola di zona o del Piano Agricolo Zonale senza che questo costituisca variante al P.R.G.

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I - P.P.A. E MODI DI ATTUAZIONE

Art. 3.1.1 - Programma pluriennale di attuazione del P.R.G.

Qualora il Comune sia incluso nell'elenco di quelli obbligati a redigere il P.P.A. l'attuazione del P.R.G. avviene sulla base di programmi pluriennali di attuazione che delimitano le aree e le zone incluse o meno in piani particolareggiati e in piani convenzionati di lottizzazione, nelle quali debbano realizzarsi, anche a mezzo di comparti, le previsioni di detti strumenti e le relative urbanizzazioni, con riferimento ad un periodo di tempo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni. Il contenuto, il procedimento di formazione e di approvazione del P.P.A. sono stabiliti dalla legge regionale.

Art. 3.1.2 - Definizione dei modi di attuazione

Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dal Piano Regolatore Generale, nonchè delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati **all'ottenimento del titolo abilitativo** ~~e concessione od autorizzazione da parte del Sindaco~~ secondo le prescrizioni della presente normativa.

Il Piano Regolatore Generale definisce le parti di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto e quello in cui ~~la concessione~~ **il titolo abilitativo** è subordinato alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi. Ove non definite dal Piano Regolatore Generale, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate in sede di formazione del programma di attuazione, ai sensi dell'articolo 34, legge reg. 56/77, con specifiche deliberazione consiliari, senza che queste delimitazioni costituiscano variante al Piano Regolatore Generale.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

- 1) I piani particolareggiati, di cui agli articoli 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni dell'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- 2) I piani per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni;
- 3) I piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, formati ai sensi della

legge n. 865 art. 27;

- 4) I piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa, ai sensi della L.R. 57/77 art. 43;
- 5) I piani esecutivi convenzionati obbligatori ai sensi della L.R. 56/77 art. 44;
- 6) Piani di recupero ai sensi della L.N. 567/78
- 7) Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. 56/77.

Art. 3.1.3 - ~~Concessione diretta~~ Titolo abilitativo diretto per unità minima d'intervento

Nelle aree residenziali e terziarie di nuovo impianto ~~a concessione~~ **sottoposte a titolo abilitativo diretto** il P.R.G. si attua mediante intervento unitario su un lotto individuato in cartografia come "unità minima d'intervento" comprendente l'area privata e le aree di cessione per la sosta ed il parcheggio. Per interventi parziali, in presenza di più proprietari, è possibile rilasciare concessione ad edificare solo nel caso in cui esista la concessione della quota parte di aree a servizi compresa l'area per la viabilità prospiciente l'unità minima d'intervento.

Art. 3.1.4 - Comparti a strumento urbanistico esecutivo

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

Fuori dal centro storico, ove il P.R.G. richieda la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) rimandando al momento della formazione del P.P.A., **se obbligato a redigerlo**, la specificazione del tipo di strumento attuativo, è ammesso, per ~~concessione~~ **intervento** diretto, l'ampliamento dei volumi esistenti nel rispetto degli indici volumetrici e dei parametri previsti dalle presenti Norme per le singole aree.

Nel centro storico, all'interno dei comparti a strumento urbanistico esecutivo, in attesa di questi è possibile intervenire ai sensi dell'art. 27 Titolo IV della legge 457/78.

TIPI DI INTERVENTO

Art. 3.2.1 - Definizione dei vari tipi di interventi

Per tutti gli immobili, a meno delle superfetazioni e degli edifici a demolizione senza ricostruzione, sono ammessi interventi di:

- 1 – manutenzione ordinaria (MO)
- 2 – manutenzione straordinaria (MS)

Gli interventi sugli immobili, topograficamente definiti, finalizzati al recupero ed al risanamento delle aree e dei volumi che presentino esigenze conservative e di tutela in ragione del loro valore intrinseco di tipo storico architettonico, ambientale o documentario, sono:

- 3 – restauro scientifico (RS)
- 4 – risanamento conservativo (RC)

Per gli edifici del centro storico in cattive condizioni che necessitano di interventi di reinserimento ambientale, sono ammessi interventi di:

- 5 – ristrutturazione edilizia (RE)

Per i volumi e le aree che necessitano di riqualificazione del tessuto edilizio o sono necessari all'espansione della città, sono previsti interventi di:

- 6 – ristrutturazione urbanistica (RU)
- 7 – nuova edificazione (su aree di completamento o su aree di nuovo impianto) (NC)

Le restanti aree ed edifici per i quali gli interventi non presentano vincoli conservativi, risulterebbero soggette alle normali operazioni di riqualificazione dello standard abitativo con operazioni di rinnovo parziale o totale nel rispetto dei parametri edilizi previsti dalle presenti norme.

Nel corso dell'intervento ammesso qualora il manufatto dovesse subire crolli anche parziali, nell'attesa di concessione **titolo abilitativo** per la riedificazione della parte crollata i lavori devono essere sospesi.

~~Non sono soggette a concessioni né autorizzazioni le opere interne alle costruzioni nei casi previsti dall'art.26 della legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni.~~

Le opere interne alle costruzioni sono regolate dagli artt.6 e 22 del D.P.R. 380/2001.

Non costituiscono variante al PRG le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento ammessi, topograficamente definiti sulla Tav. di progetto n° 4/V1, con esclusione della ristrutturazione urbanistica e che non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate a pubblici servizi. Tali modificazioni sono decise dal Comune con deliberazione consigliare ai sensi del 8° comma lett.f) e 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 3.2.2 - Interventi di manutenzione ordinaria (MO)

Quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- 1) pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- 2) rifacimento di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- 3) ripartizione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- 4) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- 5) riparazione di grondaie e canne fumarie;
- 6) riparazioni e sostituzione di pavimenti interni;
- 7) le opere necessarie a conservare le strutture e le murature non portanti;
- 8) l'apertura e chiusura di vani porta all'interno di singole unità immobiliari;
- 9) riparazione e sostituzione degli infissi interni.

Rientrano tra le opere di manutenzione ordinaria degli edifici industriali ed artigianali i seguenti interventi, purchè interni allo stabilimento ed a servizio dei suoi impianti:

- le costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera e vengono realizzate per proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali: cabine per

trasformatori o per interruttori elettrici, cabine per valvole di intercettazione, fluidi, cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi o gruppi di riduzione;

- le canalizzazioni per fluidi (tubazioni, fognature, ecc.);
- le opere per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- le opere a carattere precario o facilmente amovibili, quali:
 - i chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate, le garitte;
- I lavori eseguiti all'intorno di locali chiusi;
- l'installazione di pali portatubi in metallo conglomerato armato, semplici e composti;
- le passerelle (con sostegni in metallo o conglomerato armato) per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi.
- le trincee a ciclo aperto destinate ad accogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- i basamenti, le incastellature di sostegno e le apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
- le separazioni di aree intorno allo stabilimento, realizzate mediante muretti a rete ovvero in muratura, purchè non visibili da spazi pubblici;
- le attrezzature semifisse per il carico e lo scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarico e pensiline), nonché da natanti (bracci di sostegno e manichette);
- le attrezzature per la movimentazione di materie prime e di prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;
- i sistemi di adduzione e di abbattimento degli scarichi gassosi (esclusi i camini), purché non visibili da spazi pubblici.
- In generale per gli interventi eseguiti sull'abitazione, sugli uffici e le mostre valgono le prescrizioni contenute nei punti da 1 a 9 del presente articolo.

Art. 3.2.3 - Interventi di manutenzione straordinaria (MS)

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso senza alterare le superfici e i volumi; in particolare:

- 1) il rifacimento totale di intonaci, di manti di copertura, del tetto, di pavimentazioni esterne nel caso in cui le suddette operazioni comportino l'utilizzazione di tecnologie diverse da quelle impiegate per le finiture preesistenti;
- 2) la destinazione ex novo di locali ai servizi igienici o tecnologici e l'introduzione di ascensori e montacarichi;
- 3) rinnovamento di parti strutturali, e sostituzione fino al 50% di muri di tamponamento e solai e strutture del tetto;
- 4) modifiche alla distribuzione interna delle unità immobiliari, senza coinvolgere le

parti comuni, quali spostamenti di tramezzi e introduzione di scale;
5) apertura di finestre e porte anche sui fronti esterni.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere o le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico.

Gli interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria per gli edifici sottoposti a restauro, risanamento conservativo sono da eseguirsi con le cautele le prescrizioni e i limiti contenuti negli art. 3.2.4, 3.2.5.

Art. 3.2.4 - Restauro scientifico (RS)

Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici, riguardano inoltre gli immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939 n° 1089 e Legge 29 giugno 1939 n° 1947.

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Tutti gli interventi di restauro scientifico dovranno avvenire senza modifiche agli allineamenti e alle altezze preesistenti, mentre le superfetazioni dovranno essere eliminate.

Art. 3.2.5 - Risanamento conservativo (RC)

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio; riguarda inoltre unità edilizie che pur non presentando particolari caratteristiche, costituiscono parte integrante del tessuto edilizio antico.

Il tipo di intervento prevede:

Tutti gli interventi di risanamento conservativo dovranno avvenire nei limiti della cubatura, degli allineamenti e delle altezze preesistenti.

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti: su questi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- b) il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- c) possibilità di traslare solai di nessun valore per adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione delle murature portanti sia interne che esterne.
- d) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio mediante:
 - la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Art. 3.2.6 - Ristrutturazione edilizia (RE)

La ristrutturazione edilizia si attua nel caso di particelle edilizie che pur non essendo in contrasto con la organizzazione morfologica del tessuto edilizio esistente, presentano tuttavia carenze di conservazione, distributive, volumetriche, igieniche e tipologiche che ne inibiscono la funzionalità. La ristrutturazione edilizia si attua inoltre nel caso di edifici in contrasto con l'ambiente.

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

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. All'interno del patrimonio edilizio antico, tale intervento è topograficamente definito.

L'ampliamento in pianta degli edifici esistenti necessario per l'insediamento di impianti che migliorino la funzionalità dell'edificio (vani scala, servizi igienici, volumi tecnici, ecc.) è ammesso con concessione singola **titolo abilitativo diretto**

nel rispetto delle seguenti prescrizioni e precisazioni:

- limite massimo di 20mq, ovvero il 20% della S.U. esistente;
- deve essere dimostrata l'impossibilità degli impianti all'interno del corpo originario;
- l'intervento non deve contrastare con la tipologia edilizia dell'edificio e quella degli edifici adiacenti o circostanti;
- non è consentito l'ampliamento su fronti prospicienti, pubbliche vie o piazze che dovranno essere mantenute nelle loro caratteristiche originarie;
- distanze minime dai confini di proprietà = mt 3,00; oppure è consentito l'ampliamento in aderenza.
- distanze tra i fabbricati determinate da visuale libera = 0,5 dell'altezza con un minimo assoluto di mt. 5,00, e fatto salvo il rispetto dell'art. 9 D.M. 2.4.1968 n° 1444.

Inoltre sono ammessi volumi tecnici destinati per il vano ascensore necessari al superamento delle barriere architettoniche nel rispetto della Legge n° 13 del 9.01.1989, del D.M. n° 236 del 14.06.1989, della Legge n° 118 del 30.03.1971, del D.P.R. n° 384 del 27.04.1978 e dell'art. 1.3.5, 1° comma punto 7 delle N.T.A. del P.R.G.

Art. 3.2.7 - Ristrutturazione urbanistica (RU)

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 3.2.8 - Nuova edificazione (NE)

La nuova edificazione può essere di due tipi:

- di completamento. Quelle volte a realizzare nuovi volumi su aree libere, ad insufficiente utilizzazione fondiaria, o su aree che necessitano di completo rinnovo dei manufatti esistenti;
- di nuovo impianto. Quella rivolta alla utilizzazione edificatoria di aree inedificate o prive in parte e del tutto di opere di urbanizzazione da disciplinare con appositi indici parametri ed indicazioni tipologiche specifiche.

TITOLO IV CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

CAPO I - AREE PUBBLICHE

Art. 4.1.1 - Modi di attuazione

Le aree pubbliche o di uso pubblico si dividono in:

- aree destinate a servizi pubblici di interesse comunale
- aree destinate a servizi pubblici di interesse generale
- aree per attrezzature ed impianti speciali
- aree destinate alla mobilità
- area attrezzata esistente di proprietà privata

Su tali aree si interviene per intervento diretto o mediante formazione di un Piano Tecnico Esecutivo di opere pubbliche: nel caso di intervento mediante P.T.E. gli indici di utilizzazione saranno stabiliti in sede di strumento urbanistico esecutivo nel rispetto delle norme previste dalle leggi di settore. Nel caso di intervento diretto non potranno essere superati gli indici max. di utilizzazione fissati agli articoli seguenti.

Aree pubbliche di interesse comunale e generale, possono essere concesse a diritto di superficie a tempo indeterminato a Cooperative, Enti o privati che si impegnino con apposita convenzione alla realizzazione delle finalità previste nel P.R.G. per dette aree e all'uso pubblico delle opere concesse.

Art. 4.1.2 - Aree destinate a servizi pubblici di interesse comunale

Sono le parti del territorio destinate ad assicurare agli insediamenti la dotazione di spazi pubblici e attrezzature per attività collettive nel rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77.

Esse si dividono in:

- aree per l'istruzione
- aree per attrezzature di interesse Comune di Garessio
- aree per spazi pubblici (svago, gioco, sport, sosta, parco)

- aree per parcheggi pubblici

Nel caso di intervento diretto non potranno essere superati i seguenti limiti:

a) aree per attrezzature scolastiche:

U.f=0,5 mq/mq Sf

Altezza massima H = 10,50 mt

Parcheggi inerenti le costruzioni 10mq/100mq di Su

b) aree per attrezzature di interesse comune:

Uf= 0,5 mq/mq

Altezza massima H = 7,5 mt

Parcheggi inerenti le costruzioni 20 mq/100mq di Su per attrezzature religiose

Parcheggi inerenti le costruzioni 30mq/100mq di Su per attrezzature civili

c) aree per il gioco e il verde

Parcheggi inerenti il servizio 5mq/100mq Sf

Art. 4.1.3 - Aree per attrezzature e servizi di interesse generali

Sono le parti del territorio destinate ad assicurare agli insediamenti la dotazione di spazi pubblici e attrezzature di livello comprensoriale o sub-comprensoriale, da riservare alla istruzione superiore all'obbligo, nonché ad attrezzature sociali e sanitarie, e a parchi comprensoriali e alla campagna-parco.

In caso di intervento diretto di nuova costruzione varranno i seguenti indici e parametri:

a) attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo

Uf = 0,60 mq/mq

Parcheggi = 15 mq/100 mq di SU

Altezza massima 10,5 ml.

b) attrezzature ospedaliere, sanitarie e sociali

Uf= 0,40 mq/mq

Parcheggi = 40 mq/100 mq di SU

c) parchi urbani e comprensoriali

Uf = 0,002 mq/mq

d) aree pubbliche o di uso pubblico della campagna-parco.

Tali aree definiscono l'ambito entro cui il Comune potrà provvedere alla formazione di Strumenti Urbanistici esecutivi estesi allo intero comparto delimitato in cartografia o a sub- comparti finalizzati alla individuazione di ambiti destinati alla pubblica fruizione, tipo:

- percorsi e spazi di sosta
- zone alberate e radure destinabili ad attività libere
- emergenze paesistiche ed ambientali da tutelare
- spazi per l'esercizio delle attività sportive e per il ristoro degli utenti (rifugi) e ricovero macchine per la neve
- quant'altro risulterà utile alla determinazione funzionale di un organismo di parco territoriale anche in collegamento con le altre aree di uso pubblico con destinazione ricreative e culturale previste dallo strumento urbanistico

Lo strumento urbanistico esecutivo definirà le aree da destinare esclusivamente ad usi extra agricoli, quelle ad usi misti alternati e potrà porre vincoli e rispetti conseguenti alle analisi condotte.

Sino alla approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi in applicazione della normativa agricola
- gli interventi atti alla realizzazione di nuove piste di discesa agli impianti di risalita ed alle infrastrutture del dominio sciabile previsti in convenzione con il Comune.

Art. 4.1.4 - Aree per attrezzature ed impianti speciali

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

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

U.F. = 0,60 mq/mq

H max = 7,00 ml

Parcheggi = 1mq/10mq di S.F.

Le opere di urbanizzazione primaria ed indotte descritte dalla L.R. 56/77 all'art. 51 lettere c), d), e), f), g), t), v), possono essere attuate anche su aree senza specifica destinazione di uso a servizi.

Manufatti di modeste dimensioni, quali cabine di trasformazione ENEL, TELECOM, nei comparti di espansione saranno realizzate nei lotti previsti a tale scopo dallo strumento urbanistico esecutivo.

Nel resto del territorio tali manufatti possono essere edificati su qualsiasi area a destinazione pubblica mediante acquisizione per pubblica utilità, ovvero su qualsiasi area di proprietà dell'Ente o della Società erogante il pubblico servizio.

L'esecuzione dei suddetti manufatti di modeste dimensioni non è subordinata al rispetto delle prescrizioni parametriche di cui al precedente 2° comma.

I parametri da rispettare nell'edificazione sono i seguenti:

a) nel Centro Storico e nei nuclei rurali le cabine ENEL, TELECOM, ecc devono essere possibilmente interrato o realizzate all'interno di edifici esistenti o di progetto, i manufatti eventualmente realizzati fuori terra o esterni agli edifici dovranno rispettare forme, tipologie e materiali tradizionali tipici della zona in cui si inseriscono.

b) nel concentrico ed in zona agricola:

- distanza minima dai confini di proprietà mt. 1,50 con possibilità di derogare qualora l'Ente fornisca dichiarazioni di assenso del confinante;

- distanza minima delle strade pubbliche = 5,00 mt., con possibilità di derogare, con dichiarazione di assenso dagli Enti competenti (Comune, Provincia, ANAS), fino ad una distanza minima dal ciglio stradale pari all'altezza fuori terra del manufatto, purchè non pregiudichi la visibilità negli incroci e nelle curve.

Art. 4.1.5 - Aree destinate alla mobilità e aree di arredo alla viabilità

Tali aree sono destinate alla conservazione e all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico. Al di fuori delle aree urbane e dei nuclei agricoli, all'interno delle fasce di rispetto, sia le strade esistenti che quelle previste potranno subire in sede di progetto esecutivo di opere pubbliche modeste modifiche di tracciato senza che ciò comporti variante al P.R.G. In tale caso i rispetti previsti dal D.M. 1404/68 sono da applicarsi al tracciato realizzato.

Le aree di arredo alla viabilità sono fasce alberate attrezzate per la sosta dei pedoni e delle auto.

Nelle aree di arredo potranno essere ricavati spazi per parcheggi pubblici e di uso pubblico.

Art. 4.1.6 - Area attrezzata esistente per pratiche sportive (pista di motocross) di proprietà privata

Il P.R.G.C. individua un'area per attività sportiva esistente all'aperto.

La suddetta area di interesse generale può essere concessa a Enti, Associazioni o privati che si impegnino con apposita convenzione alla realizzazione delle finalità previste nel Piano e all'uso pubblico delle opere concesse.

Su detta area potranno essere ammesse eventuali modeste modificazioni del suolo, atte a consentire lo svolgimento dell'attività agonistica e non del tipo fuoristradistico con veicoli a motore e non, fermo restando il massimo rispetto dell'ambiente naturale esistente; gli interventi dovranno perciò essere effettuati in

modo che le modifiche ai luoghi risultino ridotte al minimo indispensabile e tali che le parti di territorio oggetto di rimodellazione, a lavoro finito, si integrino di nuovo perfettamente nel contesto ambientale esistente.

Su detta area è inoltre ammessa la realizzazione di opere da adibire esclusivamente a strutture logistiche di servizio per la pratica sportiva e per l'eventuale stazionamento di case mobili e/o roulotte, quali ricovero per le attrezzature, ufficio, servizi, punto di ristoro (bar, chioschi) la superficie coperta di tali edifici non può in nessun caso superare l'1% dell'intera area attrezzata.

Possono essere previsti inoltre aree di sosta per case mobili e/o roulotte e similari dotate dei relativi servizi ed attacchi, da utilizzarsi in particolare in occasione di manifestazioni sportive.

Deve inoltre essere previsto un parcheggio privato di uso pubblico per accogliere gli autoveicoli degli spettatori e/o degli sportivi attivi in ragione di 5 mq. per utente.

La realizzazione di una qualsiasi delle modifiche del suolo prevista dal presente articolo è subordinata in ogni caso alla preventiva stipula di una convenzione con il Comune interessato, ai sensi degli artt. 43 e 45 della L.R. 56/77 e s.m.i. nella quale dovranno comparire le modalità di attuazione ed in particolare la determinazione degli utenti e degli spettatori ai sensi delle vigenti norme di sicurezza pubblica, per il calcolo dei servizi e dei parcheggi di cui ai commi precedenti, è subordinata altresì al rispetto dei disposti di cui alla L.R. n° 27 del 12.08.1981 e s.m.i..

Infine l'impianto sportivo deve rispondere ai requisiti imposti dalla normativa vigente, in particolare ai fini della pubblica sicurezza in merito a tale tipo di pratica sportiva.

Devono essere inoltre rispettate le seguenti prescrizioni per gli edifici adibiti ad infrastrutture di servizio:

- altezza massima	m. 4,00 (salvo eventuali maggiori altezze per attrezzature specifiche per la pratica sportiva)
- rapporto di copertura	1%
- distanza minima dai confini	m. 5,00
- distanza minima tra i fabbricati	m. 10,00
- distanza minima dai cigli stradali	m. 50,00

Per quanto attiene il rispetto della distanza minima dai confini e la distanza minima dai cigli stradali deve inoltre essere costituita idonea barriera arborea di essenze autoctone per mimetizzare quanto più possibile gli eventuali interventi edificatori e le aree attrezzate per la sosta di case mobili e/o roulotte.

CAPO II - AREE RESIDENZIALI

Art. 4.2.1 - Aree residenziali: definizioni

In esse, fatte salve maggiori limitazioni precisate cartograficamente, sono previste le funzioni residenziali e quelle ad esse sussidiarie nonché le attività compatibili del settore terziario in genere.

In tali aree possono essere realizzate generalmente destinazioni compatibili con la residenza per un massimo del 30% della superficie utile complessiva e per un massimo del 50% nel caso di edifici a 1 o 2 piani.

Tali rapporti potranno essere maggiori per uffici pubblici o per strutture ricettive-ristorative e in caso di ristrutturazione o ricostruzione sono ammessi i rapporti preesistenti.

Nelle aree a destinazione residenziale, in ogni caso, sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- magazzini di merce all'ingrosso;
- laboratori per l'artigianato produttivo;
- macelli, stalle e ogni altro impianto che presenti caratteristiche igieniche tali da non renderlo idoneo con il carattere residenziale dell'area;**sono fatti salvi gli allevamenti di bestiame esistenti che utilizzano i manufatti della Correria del Castello di Casotto**
- produzioni industriali.

Le aree a prevalente destinazione residenziale ai fini dell'ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia si suddividono in:

- aree del centro storico
- aree a capacità insediativa esaurita
- aree di nuova edificazione

Art. 4.2.2 - Aree dei Centri Storici e del Castello di Casotto

Ad esse appartengono le aree di antico impianto, anche se successivamente modificate, a destinazione prevalentemente residenziale nelle quali tutti gli interventi devono concorrere alla conservazione e riqualificazione del tessuto edilizio ed

urbanistico attraverso i tipi di intervento topograficamente definiti nelle tavole di P.R.G.

In queste aree la composizione percentuale tra le destinazioni d'uso residenziali e quelle compatibili è libera, fatte salve diverse indicazioni cartografiche.

I criteri di intervento nei centri storici sono i seguenti:

A – Interventi sulle aree di pertinenza

Le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie devono essere mantenute allo stato di fatto e migliorate anche attraverso l'eliminazione di opere esistenti: è fatto divieto di impermeabilizzare tali aree e di costruire anche a titolo precario qualsiasi elemento quali ricoveri o capannoni.

Nel recupero si dovrà provvedere alla conservazione di tutti gli elementi d'arredo quali alberatura, muri, pavimentazione tipica, pozzi, vasche, ecc.

B - Modesti interventi di sopraelevazione (max "cm 90") per adeguamenti delle altezze interne, fermo restando il numero dei piani e le caratteristiche della facciata.

Gli interventi di sopraelevazione (**fatto salvo quanto riportato al presente comma al punto 3**) ed ampliamento non sono ammessi su edifici a restauro scientifico e risanamento conservativo ed inoltre le sopraelevazioni potranno avvenire solo in presenza di Strumento Urbanistico esecutivo e nei seguenti casi:

- 1 le sopraelevazioni potranno essere realizzate unicamente su edifici a ristrutturazione edilizia;
- 2 - le sopraelevazioni non potranno superare gli edifici a restauro e risanamento conservativo posti in adiacenza;
- 3- sugli edifici a risanamento conservativo ,in caso di rifacimento del tetto,è consentita l'apposizione di un cordolo fino ad un max di cm 30 di altezza sui muri perimetrali,per esigenze statiche motivate e documentate ,purchè le caratteristiche tipologiche del coronamento dell'edificio siano mantenute per forma,materiale e tecnica di finitura. L'intervento non è ammesso sugli edifici vincolati a norma del D.Lgs.42/2004,su quelli censiti dalla L.R.35/95 e in tutti i casi in cui l'intervento non sia ritenuto compatibile con le esigenze di tutela e valorizzazione dell'edificio,secondo il giudizio della Commissione Edilizia Comunale.
- 4 - sono ammesse sopraelevazioni di ml. 3,00 di edifici ad 1 piano, posti ad una distanza non inferiore a mt. 10 da altri edifici ovvero se contigui ad altri edifici a parete cieca, costituenti con i medesimi un'unica cortina edilizia e sia rispettata la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto frontistante.

Le suddette sopraelevazioni sono consentite solo nei casi in cui sia necessario per ragioni di natura igienica trasferire al 2° piano fuori terra le

funzioni residenziali, il piano terra dovrà quindi contemplare solo funzioni accessorie

C - Interventi diversi

- 1 – Per gli interventi di ristrutturazione edilizia relativi ad edifici inseriti in cortine edilizie omogenee è richiesto l’inserimento ambientale nel rispetto di quanto prescritto dal Piano del Colore e dell’Arredo Urbano ed inoltre :
 - a) si dovranno rispettare gli allineamenti preesistenti sulla pubblica via;
 - b) potrà essere migliorato il rapporto di visuale libera solo per parti non prospicienti la pubblica via.
- 2 – Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica l’intervento dovrà essere progettato tenendo conto delle esigenze di inserimento nel tessuto edilizio esistente e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Piano del Colore e dell’Arredo Urbano relativamente al trattamento di murature ,intonaci e colori, agli elementi architettonici di facciata e all’arredo di facciata.
- 3 - è ammessa nel sottosuolo dell’area contrassegnata con apposita simbologia sulla tavola di Piano n° 4/V7 la costruzione di autorimesse private interrate anche non pertinenziali limitatamente a un piano previa verifica di compatibilità dell’intervento sotto l’aspetto geologico e statico; le rampe e gli accessi devono essere inseriti nel contesto ambientale circostante.
- 4 – Sono soggetti alle prescrizioni contenute nel Piano del Colore e dell’Arredo Urbano approvato con delibera di Consiglio n.8 del 27/02/2009 gli interventi da eseguire sui fronti degli edifici prospicienti spazi pubblici ricadenti nell’ambito oggetto del Piano del Colore e dell’Arredo Urbano, individuato sulle TAV 5-6-7-8-9-in scala 1:500 del Piano stesso.
- 5-- Sul fabbricato residenziale esistente individuato con apposita simbologia () censito a Catasto al F 47 Mappale 1624 è consentito un apporto di cubatura max di mc 100**
- 6-- Sul fabbricato esistente individuato con apposita simbologia (  ..) è consentito l’intervento di demolizione e successiva ricostruzione nella particella catastale censita a catasto al F.47 Mappale 680 , nel rispetto dei piani esistenti (2) con mutamento di destinazione d’uso a fini residenziali della superficie esistente e comunque non superiore a mq 200 ,in posizione arretrata di mt 9,00 rispetto alla limitrofa sede stradale esistente; inoltre dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune la porzione di area utile per la realizzazione del nuovo tratto di viabilità individuata in cartografia di Piano(Tav.4.) utile per il raggiungimento delle scuole pubbliche esistenti (materna ed elementare)**
- 7-- Sul fabbricato residenziale esistente individuato con apposita simbologia(   .) è consentito un apporto di cubatura max di mc 90 da effettuarsi mediante sopraelevazione per allineare il tetto con quello del fabbricato adiacente.**

Art. 4.2.3 - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita

Sono aree prevalentemente di impianto recente da sottoporre ad interventi di conservazione e adeguamento edilizio, nonché di riqualificazione e di miglioramento dell'accessibilità.

Sugli edifici esistenti e sulle aree ad essi asservite sono ammessi generalmente i seguenti interventi:

A) manutenzione o riqualificazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione; in tal caso per il nuovo edificio si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni planivolumetriche:

1- Si dovranno rispettare eventuali altezze massime previste in cartografia; in assenza di tali indicazioni, l'altezza massima verrà fissata in sede di concessione edilizia in relazione agli edifici circostanti a valutazioni di reinserimento ambientale, mentre in nessun caso potranno essere previste altezze maggiori di quelle preesistenti.

2- Si dovranno rispettare eventuali nuovi allineamenti previsti in cartografia; in assenza di tali indicazioni in sede di rilascio della concessione edilizia si potranno accettare distanze inferiori alle minime prescritte dalle presenti norme per i nuovi edifici, ma in nessun caso potranno essere previste distanze inferiori a quelle preesistenti.

B) Utilizzazione a fini abitativi del sottotetto con un incremento max. 90 della linea di gronda e del colmo.

C) Ampliamento e sopraelevazione di edifici monofamiliari isolati fino ad un max complessivo a fine intervento di 700 mc.

D) Incremento del 30% della volumetria esistente, purchè non sia superato l'indice fondiario di 2mc/mq per un max di 500 mc.

E) E' ammessa la realizzazione di garages , sino al raggiungimento dello standard di 1 mq/10mc nel rispetto del 2° comma dell'art.1.2.2. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni previste alle lettere B), C), D) del presente articolo si intendono "una tantum" non cumulabili reciprocamente ed è inoltre richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni nella realizzazione:

1- l'ampliamento in adesione non può superare l'altezza dell'edificio preesistente comprensivo della sopraelevazione di cui al punto B);

2- l'ampliamento in sopraelevazione non potrà superare l'altezza di ml. 8,00 ovvero nel caso di edifici con altezza esistente superiore a mt. 8,00 è comunque consentita la sopraelevazione di cm. 90;

3- si dovranno attuare le previsioni di allineamento previste in cartografia o in normativa, in nessun caso potranno essere concesse distanze inferiori a quelle esistenti;

F) E' ammessa la costruzione di manufatti per ricovero attrezzi al servizio delle colture ortive in atto a delle aree a giardino aventi le stesse caratteristiche specificate all'art. 2.2.2;

- G) I bassi fabbricati esistenti la cui preesistenza sia documentata che non garantiscono un corretto inserimento ambientale, quali garages, box, tettoie in lamiera o materiali plastici, su ordinanza del Sindaco e/o del Responsabile del settore tecnico devono essere adeguati, relativamente ai materiali e particolari costruttivi, alle prescrizioni di rispetto estetico dell'art. **32 del Regolamento Edilizio**; in caso in cui la preesistenza non sia documentata devono essere demoliti;
- H) Sul fabbricato esistente individuato con apposita simbologia (▲) è consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione anche con diverso assetto planivolumetrico con mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali della superficie esistente e comunque non superiore a mq 200.
- I) Per l'intervento contraddistinto come modifica n°4 della Variante n°2, nell'Area Urbana di Borgo Maggiore (Tav.3B/V2A) ,l'eventuale edificazione dovrà essere realizzata ,previa idonea verifica con opportune indagini geologico-tecniche specifiche,in modo da evitare tassativamente di ostruire la sezione di deflusso del corso d'acqua,e pertanto costruita addossata alla strada,se consentito ferme restando tutte le altre norme urbanistiche vigenti.
- L) Sul fabbricato residenziale esistente in Borgo Maggiore individuato con apposita simbologia (▲ ▲)è consentito un ampliamento mediante apporto di cubatura max di mc 150 da realizzarsi sulla limitrofa particella catastale (F.48 Mappale 369) classificata come area privata inedificabile .**
- M) Sul fabbricato esistente in Borgo Ponte individuato con apposita simbologia (▲ ▲ ▲) è consentito il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali della superficie esistente e comunque non superiore a mq200.**

Art. 4.2.4 - Aree residenziali di nuova edificazione

Il P.R.G. individua le aree edificate insufficientemente o libere, nelle quali operare interventi di nuova edificazione per ~~eoneessione~~ **intervento** diretto o per strumento urbanistico esecutivo così come stabilito dal P.R.G. o in sede P.P.A. **se il comune è obbligato a redigerlo** .Nell'intervento occorrerà rispettare le seguenti prescrizioni:

1. Tipologia edilizia: per ogni comparto edificatorio le tavole di P.R.G. indicano il numero di piani entro e fuori terra, inteso come altezza obbligatoria;
2. Cubatura edificabile: per ogni comparto edificatorio le tavole di P.R.G. prevedono la cubatura max. edificabile;
3. If o It: l'indice fondiario o l'indice territoriale è dato dal rapporto: metri cubi edificabili/superficie del comparto edificatorio.
4. R.C.: rapporto di copertura max = "0,5 mq/mq"

5. Viabilità e pedonali: tali aree previste all'interno dei comparti edificatori o prospicienti tali comparti, sono da cedersi gratuitamente quali aree di urbanizzazione primaria
6. Parcheggi pubblici, aree di arredo e altre aree pubbliche: per ogni edificazione è prevista una cessione graficamente definita nelle tavole di P.R.G. nel caso in cui tale previsione sia inferiore a 10 mq. / 75mc. dovrà essere monetizzata la quota restante.
7. Sm: la superficie minima d'intervento è individuata graficamente sulle tavole di P.R.G.
8. Nelle aree individuate cartograficamente con le sigle PEC3, PEC12, PEC13, PEC14, le opere ed attrezzature relative alle aree di cui ai precedenti punti 5 e 6 (viabilità, percorsi pedonali, parcheggi pubblici, aree di arredo) dovranno essere realizzate direttamente dal concessionario, non essendo consentita alcuna forma di monetizzazione delle stesse.
9. Piano Seminterrato: Nel caso di edifici da costruire su terreni pianeggianti su tutti i lati, il piano a servizi potrà fuoriuscire dal terreno sistemato, per non oltre un metro, misura questa presa dalla quota di calpestio esterna, fino all'estradosso dal 1° solaio; questo vincolo determina un'altezza massima delle finestre del piano seminterrato non superiore a mt 0,50.
Tale dimensione garantisce un'areazione dei locali ed una sufficiente protezione dalle acque piovane.
10. "Relativamente al PEC 15 la cubatura edificabile visualizzata in cartografia è da intendersi al netto dei volumi a destinazione residenziale esistenti.
In particolare il suddetto PEC è sottoposto alle seguenti prescrizioni aggiuntive e sostitutive dei punti 5 e 6 di cui al 1° comma."

PEC 15:

Quota minima della cubatura edificabile visualizzata in cartografia da destinarsi a "Terziario Ricreativo-Ristorativo" = mc. 2000.

- Parcheggi pubblici = 5mq./75mc. per le destinazioni residenziali; 50% della superficie utile per le destinazioni terziarie.

- Parcheggi privati = valgono le quantità previste all'art. 2.2.6 e comunque deve essere rispettato l'art. 2 della Legge 122/89 cioè 1mq/10mc di costruzione.

- Verde pubblico = min. 10% della Superficie Territoriale e comunque non meno della quantità previste nelle tavole di P.R.G. **A discrezione dell'Amministrazione Comunale è consentita la monetizzazione ovvero la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico di area all'esterno del SUE purchè sia prevista a servizi pubblici nel PRG e ricada in un ragionevole intorno.**

Lo strumento Urbanistico Esecutivo definirà la cessione e/o il convenzionamento all'uso pubblico delle aree a Parcheggio e Verde.

- Viabilità pubblica = come da progetto dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

11. “Relativamente all’area di completamento prevista nel concentrico e posta tra l’incrocio della Strada Statale n° 28, con la Strada Provinciale n° 178 ed il fiume Tanaro l’intervento edificatorio ammesso dovrà essere subordinato ad una approfondita indagine idrogeologica-tecnica che detti eventuali specifiche prescrizioni e/o determini, se necessario, le opere di difesa che dovranno essere realizzate contestualmente all’intervento edificatorio.

12. Relativamente al PCC 16 la cubatura edificabile visualizzata in cartografia è da intendersi al netto dei volumi a destinazione residenziale esistenti in area a capacità insediativa esaurita che ammontano a mc. 11.700. In particolare il suddetto PCC è sottoposto alle seguenti prescrizioni aggiuntive e sostitutive dei punti 5 e 6 di cui al primo comma:

- parcheggi privati = valgono le quantità previste all’art. 2.2.6 e comunque non inferiore a 1 mq/10mc ai sensi della L. 122/89;

- parcheggi pubblici = valgono le quantità previste all’art. 2.2.6;

- verde pubblico = min. 10% della superficie territoriale ;

- il Permesso di Costruire Convenzionato potrà essere richiesto anche per singoli lotti purchè l’intervento edilizio sia compreso all’interno della perimetrazione di massimo ingombro topograficamente definita nella Tavola di Piano con il seguente tratteggio (), la convenzione definirà la cessione e/o l’assoggettamento all’uso pubblico delle aree a parcheggio e verde pubblico le quali devono essere prioritariamente localizzate all’interno della perimetrazione dell’ambito sottoposto a PCC salvo diversa richiesta dell’Amministrazione Comunale le quali possono essere individuate all’esterno del predetto ambito purchè siano previste a servizi pubblici nel P.R.G. e ricadano in un ragionevole intorno;

- a discrezione dell’Amministrazione Comunale in alternativa alla cessione o al convenzionamento all’uso pubblico di cui al punto precedente è consentita la monetizzazione totale o parziale delle aree per attrezzature a servizi pubblici;

- sui fabbricati esistenti è ammesso l’intervento di demolizione e ricostruzione con diverso assetto planovolumetrico;

- sui fabbricati esistenti non a destinazione residenziale è consentito solo l’intervento di demolizione.

CAPO III - AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI

Art. 4.3.1 - Destinazioni d'uso delle aree produttive industriali

Le destinazioni d'uso prevalenti di tali aree riguardano:

l'industria (I)
l'artigianato (A)

Come funziona accessoria è ammessa la residenza del titolare o del custode nella misura di 450 mc. per unità produttiva. In ogni caso la superficie utile residenziale non può essere superiore ad 1/3 della superficie utile complessiva. La superficie ad uffici non potrà superare di 1/5 la superficie utile complessiva.

Per ciascuna attività produttiva è ammessa una superficie utile pari a 100 mq da destinare alla vendita di manufatti di propria produzione.

Le aree produttive industriali si dividono in:

- 1) aree produttive industriali esistenti confermate
- 2) aree produttive industriali di nuova edificazione.

Art. 4.3.2 - Aree produttive industriali esistenti confermate

Il P.R.G. individua gli impianti esistenti dei quali si conferma la localizzazione; in tali aree sono ammessi interventi ristrutturazione **,di demolizione e ricostruzione** e di ampliamento nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

-Distanze dai confini =vedi art.1.2.2; limitatamente agli ampliamenti orizzontali,in adiacenza al fabbricato principale,è consentito mantenere l'allineamento con tale fabbricato,fatte salve le distanze tra fabbricati

-Distanze tra fabbricati = vedi art.1.2.3

- RC = rapporto di copertura = 0,5 mq/mq

- H max degli uffici e della residenza = ml. 9,00

- Limitatamente all'area contrassegnata con la seguente simbologia (*****) ubicata in Via Circonvallazione in Borgo Ponte prima del rilascio del permesso di costruire o DIA dovrà essere ceduta gratuitamente l'area a parcheggio pubblico topograficamente visualizzata sulla tavola di piano

Art. 4.3.3 - Aree produttive industriali di nuova edificazione

Il P.R.G. individua le aree edificate insufficientemente o libere, nelle quali operare interventi di nuova edificazione per ~~concessione~~ **intervento** diretto, ~~concessione~~ **permesso di costruire** convenzionato o per strumento urbanistico esecutivo così come stabilito dal P.R.G. o in sede di P.P.A.

Si applicano nell'intervento i seguenti parametri ed indici:

Sm = superficie minima d'intervento pari a mq. 2.000 o come da P.P.A. o da strumento urbanistico esecutivo

1. RC = rapporto di copertura = 0,50 mq/mq
2. Area di cessione per opere di urbanizzazione: sono da cedersi gratuitamente le aree per la viabilità ed il 10% minimo della restante superficie d'intervento. La cessione di tali aree sarà stabilita in sede di strumento urbanistico esecutivo mentre, in caso di intervento per ~~concessione~~ **intervento** diretto, quando non siano indicate in cartografia, tali aree possono essere monetizzate.

Per gli interventi a ~~concessione~~ **permesso di costruire**-convenzionato le aree da cedere gratuitamente al Comune, mediante atto unilaterale di impegno, sono individuate sulla cartografia di Piano.

Lo strumento Urbanistico Esecutivo "S.U.E. 4" dovrà prevedere un'area di rispetto inedificabile da destinare in parte a Viabilità e Verde pubblico e in parte a Verde privato della profondità complessiva di 25 mt. a partire dal confine attuale del sedime stradale di via Regina Margherita per tutta la sua lunghezza"

L'utilizzazione della parte di area produttiva di nuova edificazione, individuata in sede di Var. N. 1 in località ex deposito militare e riportata sulla tavola 3C/V1 in scala 1: 2000, è vincolata alla realizzazione di opere di sistemazione idraulica e bonifica da definirsi attraverso uno studio geologico-tecnico esteso all'intero bacino del rio Ruffini/Prosaldo che attraversa tale area.

Limitatamente all'area da attuare mediante ~~concessione~~ **permesso di costruire** convenzionato è ammessa la destinazione artigianale oltre a quella industriale. Tale area verrà attuata previa stipula di atto unilaterale di impegno, ai sensi del 5° comma, art. 49, L.R. n. 56/77, con il quale i ~~concessionari~~ **proponenti** si obbligano a realizzare le opere di urbanizzazione e a cedere gratuitamente al Comune le aree destinate a spazi pubblici segnalati sulla cartografia di Piano. Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione Geologico Tecnica allegata alla Variante Parziale n° 5 e n° 6.

AREE TERZIARIE

Art. 4.4.1 - Destinazioni d'uso delle aree terziarie

Le destinazioni d'uso di tali aree riguardano le seguenti attività:

TH = terziario ricettivo

TR = terziario ricreativo-ristorativo

TC = terziario commerciale

TA = terziario artigianale (artigianato di servizio)

RC = terziario ricettivo-campeggio

TT = aree termali turistico-alberghiere

CC = terziario + residenza: il P.R.G. individua aree dove varie destinazioni d'uso terziarie (TR-TC-TA) possono coesistere con la residenza, quest'ultima nel rapporto max del 50%.

Come destinazione d'uso accessoria è ammessa la residenza del titolare nella misura max di 450 mc. per unità produttiva.

Limitatamente alle aree terziarie esistenti confermate (TH, TR, TC, TA, RT) è ammessa la residenza del titolare nella misura max di 450 mc. per unità produttiva **anche in deroga all'indice fondiario di cui all'art. 4.4.4.**

Art. 4.4.2 - Aree terziarie termali turistico-alberghiere esistenti confermate (TT)

Queste aree sono destinate ad attrezzature legate allo sviluppo turistico, quali alberghi, ristoranti, sedi di attività sportive, ricreative, culturali e stabilimenti termali con esclusione della residenza.

Il Piano Regolatore si attua applicando i seguenti indici e prescrizioni:

- a) Sm = superficie minima di intervento: comprende l'intero ambito cartografato nelle tavole di Piano; con delibera di Consiglio in sede di adozione del S.U.E può essere ridotta la superficie minima d'intervento individuando il relativo sub-ambito.
- b) It = indice di fabbricabilità territoriale = 3000 mc./Ha
- c) S2 = 10% della superficie di intervento
- d) H = altezza max per le nuove costruzioni mt. 9,00

Art. 4.4.3 - Aree terziarie termali colonie esistenti confermate (CC)

Queste aree sono destinate ad attrezzature private legate allo sviluppo delle attività sportive, ricreative, culturali e della ricettività legata alle colonie con esclusione della residenza.

Il Piano Regolatore si attua applicando i seguenti indici e prescrizioni:

- a) S_m = superficie minima d'intervento : Ha. 3 ovvero, come da P.P.A.
- b) I_t = indice di fabbricabilità territoriale = 5000 mc / Ha.
- c) H = altezza max per le nuove costruzioni = ml. 9,00

Art. 4.4.4 - Aree terziarie esistenti confermate (TH, TR, TC, TA, RT)

Il P.R.G. individua gli impianti esistenti dei quali si conferma la localizzazione; in essi sono generalmente ammessi interventi di ristrutturazione e di ampliamento nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- I_f = indice di densità fondiaria = 1,5 mc/mq
- RC = rapporto di copertura = 0,6
- H max negli ampliamenti = ml. 9.

Art. 4.4.5 - Aree terziarie di nuova edificazione (TH, TR, TC, TA, RT)

Il P.R.G. individua le aree edificate insufficientemente o libere, nelle quali operare interventi di nuova edificazione per ~~concessione~~ **intervento** diretto o per strumento urbanistico come stabilito dal P.R.G. o in sede di P.P.A. Si applicano nell'intervento i seguenti parametri ed indici:

1. S_m = superficie minima individuata nel P.R.G. o dallo strumento urbanistico esecutivo;
2. mc. realizzabili = per ogni comparto edificatorio le tavole di P.R.G. prevedono la cubatura max realizzabile;
3. tipologia edilizia = per ogni comparto edificatorio le tavole di P.R.G. indicano il numero di piani entro e fuori terra, intesa come altezza obbligatoria;
4. RC (rapporto di copertura) = max 0,3 mq/mq.

5. Viabilità e pedonali: tali aree previste all'interno dei comparti edificatori o prospicienti tali comparti, sono da cedersi gratuitamente quali aree di urbanizzazione primaria;
6. Parcheggi pubblici, aree di arredo e altre aree pubbliche: per ogni edificazione è prevista una cessione graficamente definita nelle tavole di P.R.G.: nel caso in cui tali previsione sia inferiore al 10% della superficie d'intervento dovrà essere monetizzata la quota restante.

In particolare per il Comparto per attrezzature per il tempo libero in località Valcasotto sono previste oltre al recupero dei volumi esistenti nuove quote di superficie utile per un max di mq. 500 oltre agli interventi previsti dalle norme agricole.

Sono previste aree di uso pubblico a parcheggio così come prescritto all'art. 2.2.6 per ogni destinazione d'uso da realizzare.

Per il comparto edificatorio di nuovo impianto e strumento urbanistico esecutivo, denominato PEC 12, in particolare valgono le seguenti prescrizioni:

- non sono previste cessioni per aree a parcheggi, ma saranno da convenzionarsi all'uso pubblico aree così come previsto alla tabella all'art. 2.2.6;
- sono previste cessioni di aree a verde pubblico pari al 10% della superficie territoriale del comparto: la localizzazione delle cessioni, all'interno dell'area verde prevista in cartografia, avverrà in sede di strumento urbanistico esecutivo;
- la restante area a verde pubblico prevista in cartografia ma non sottoposta a cessione gratuita in quanto eccedente la quota di cessione rimarrà privata ma di uso pubblico ovvero sarà sottoposta ad esproprio così come sarà stabilito in sede di strumento esecutivo
- il comparto dovrà essere infrastrutturato con energia elettrica, telecom, acqua e depuratore, mentre non sarà ammessa nessuna manomissione dell'attuale percorso di fondovalle, quale asfaltatura, allargamento della sede stradale e miglioramento del tracciato.

Relativamente all'area di nuovo impianto ubicata in Via Regina Margherita, contrassegnata sulla Tav. 3A/V8 con il simbolo , valgono le seguenti prescrizioni:

- obbligo di demolizione di recinzione esistente con arretramento dalla strada di metri 2 e cessione gratuita al Comune contestualmente al rilascio del permesso di costruire o a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.
-

Art. 4.4.6 - Aree terziarie a campeggi (RC) di nuova edificazione

In esse è prevista l'installazione di campeggi per il turismo estivo ed invernale.

I campeggi possono essere realizzati esclusivamente attraverso uno strumento urbanistico esecutivo, di iniziativa pubblica o privata.

Gli impegni del ~~concessionario~~ **proponente**, in ordine al ripristino della situazione preesistente, al numero massimo dei posti tende o roulotte ammissibili, alla dimensione delle attrezzature di servizio, alla depurazione degli scarichi, sono sanciti da apposita convenzione con il Comune, approvata e registrata a termini di legge e sancita da idonee garanzie fideiussorie.

Gli indici e le prescrizioni sono le seguenti:

- $S_m = 5000$ mq. o il comparto individuato in cartografia
- $S_f \text{ max} =$ superficie fondiaria massima destinata alle tende e alle roulotte = 60% della S_t
- Superficie per servizi interni al campeggio = max 1000 mq.
- $H \text{ max} = 7$ ml.

Le altre caratteristiche tecniche e funzionali, nonché le procedure l'autorizzazione all'esercizio dovranno essere rispondenti a quanto previsto dalla L.R. 31 agosto 1979 n° 54 "Disciplina dei complessi ricettivi all'aperto".

CAPO IV - AREE PER IL TURISMO INVERNALE

Art. 4.5.1 - Definizione

Il P.R.G., per lo sfruttamento delle risorse naturali della montagna e per lo sviluppo delle attività e dei servizi conseguenti, individua come aree per la produzione di servizi turistici:

- le aree ricettive turistiche della stazione invernale;
- il dominio sciabile per l'esercizio degli sport invernali.

Art. 4.5.2 - Aree ricettive-turistiche della stazione invernale

Le destinazioni d'uso proprie dell'area ricettiva sono quelle delle residenza estensiva (privata), della residenza intensiva (attrezzature alberghiere e paralberghiere) e delle attrezzature complementari della stazione, di tipo ristorativo, ricreativo, commerciale e tecnico-funzionale.

Le destinazioni d'uso commerciali specifiche saranno sottoposte alle prescrizioni del Piano di ristrutturazione della rete commerciale.

Si precisa che il rapporto tra le edificazioni e gli impianti, il rapporto con l'attività alberghiera ed il rispetto delle previsioni del piano commerciale esprimeranno il livello inderogabile nel minimo, essendo possibile un diverso rapporto, ma esclusivamente a favore degli impianti, della attività alberghiera e degli esercizi commerciali di generi le cui tabelle non rientrino tra quelle contingentate.

Saranno pure ammesse, senza limiti, ma sempre all'interno della edificabilità stabilita, le destinazioni complementari quali ristoranti, attrezzature sportive (campi da bocce – tennis – golf, ecc.) con l'unica eccezione per quegli impianti che possano essere duplicazione di quelli previsti in Garessio capoluogo.

Gli interventi di edificazione e infrastrutturazione dovranno essere sottoposti alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Art. 4.5.3 - Aree dei domini sciabili

Il P.R.G. individua il dominio sciabile complessivo suddiviso in sub-aree ai fini

della determinazione delle condizioni di equilibrio interne alla stazione invernale della amministrazione degli interventi edificatori e della loro composizione percentuale rispetto alle destinazioni ricettive previste.

Entro le aree dei domini sciabili potranno essere allestiti impianti di risalita per l'esercizio dello sci e le relative piste di discesa.

Sarà ammesso il recupero dei volumi esistenti abbandonati per destinazioni ricettive-ricreative al servizio degli sciatori, nel rispetto delle tipologie originarie.

Nelle aree di valore ambientale l'eventuale inserimento dei volumi tecnici di cui sopra dovrà essere effettuato quando possibile in soluzione interrata.

Le aree dei domini sciabili sono parte integrante della zona agricola e consentono tutti gli interventi in essa previsti.

Gli interventi di allestimento dei domini sciabili dovranno essere sottoposti a strumento urbanistico esecutivo.

Gli interventi ammissibili nel comparto "D" indicato nella Tavola n. 2 del P.R.G.C. in scala 1: 10.000 dovranno essere sottoposti al preventivo parere del competente Servizio regionale Beni Culturali ed Ambientali.

Art. 4.5.4 - Modalità di attuazione

La realizzazione alla stazione invernale è sottoposta a strumento urbanistico esecutivo. La realizzazione della superficie utile alberghiera, paralberghiera e residenziale privata è subordinata, oltre che all'urbanizzazione delle aree, all'allestimento sincrono del dominio sciabile realizzando piste di discesa e impianti di risalita mediante convenzioni competenti, oltre agli altri elementi per garantire il rispetto del P.R.G. anche:

- a. l'immodificabilità della destinazione d'uso degli insediamenti alberghieri o paralberghieri
- b. le modalità di gestione, fermo sempre il controllo del Comune, delle infrastrutture primarie per modo che nessun onere, neppure di manutenzione venga a gravare sul Comune.

In particolare la convenzione per la realizzazione del comparto 1 condizionato dalla realizzazione sincrona su aree di comparto 1, condizionato dalla realizzazione sincrona su aree di proprietà del comunale di opere infrastrutturali necessarie allo

sviluppo equilibrato tra la stazione invernale e il capoluogo, dovrà contenere i tempi di realizzazione, le caratteristiche e le modalità di esercizio delle seguenti strutture e infrastrutture:

1. l'allestimento e la gestione di un servizio di trasporto offerto al pubblico da Garessio-capoluogo al punto centrale del nucleo residenziale-turistico.
Il servizio dovrà essere allestito in modo da garantire una capacità totale di trasporto in più corse e secondo orari e modalità da concordare con l'amministrazione pari al 5% dei posti letto alberghieri-paralberghieri e delle destinazioni equiparate esistenti in Garessio-capoluogo più quelli del nucleo cui il servizio è riferito.
2. la costruzione di uno o due alberghi termali per un minimo di 100 posti letto, classificabile almeno di 2° categoria in Garessio-capoluogo.
3. La costruzione di una struttura riabilitativa preferibilmente per anziani per un totale di almeno di almeno 100 posti letto, a completamento e nelle vicinanze della zona centrale.

Qualora fosse compatibile con il piano sanitario e salve le competenze dell'Unità Sanitaria Locale, la struttura di cui sopra potrà avere anche, in alternativa totale o parziale, la funzione di centro di medicina sportiva.

Per l'equilibrio di cui sopra al punto 2), ai soli fini di determinare momento di verifica del rispetto della condizione si assume il parametro convenzionale di un posto letto ogni Ha. Di piste in esercizio, con i relativi impianti.

L'obbligo di costruire la struttura alberghiera sorge nel momento in cui siano stati sistemati ed attrezzati 100 Ha di piste e impianti.

La struttura alberghiera dovrà essere realizzata nella fase attuativa successiva a quella nel corso della quale si sia constatato il conseguimento della condizione di equilibrio.

Per l'equilibrio di cui sopra al punto 3), la condizione che impone l'obbligo di attuazione si verifica nella fase successiva a quella nella quale si raggiunge il 70% della volumetria ammessa nel comparto 1 della stazione invernale.

Per le opere di cui al punto 2 e 3 dovrà essere depositata apposita fideiussione bancaria, ogni qual volta si proceda all'allestimento di piste che determinino nuova edificabilità nella stazione invernale, in ragione del valore valutato di un p.l. ogni 2 Ha di piste.

Gli oneri assunti, sia in ordine al rispetto degli equilibri sia rispetto alle

infrastrutture, dovranno essere garantiti da garanzia fideiussoria per l'importo corrispondente al valore delle opere relative alla fase considerata.

Gli adempimenti in ordine agli interventi tutti posti a realizzare gli equilibri funzionali di cui al secondo comma del presente articolo non sono deducibili a scomputo degli oneri di concessione, nelle voci relative alle urbanizzazioni ed al costo di costruzione.

In sede di formazione dei vari PPA comunali, gli interventi strutturali ed infrastrutturali relativi alla realizzazione della stazione invernale da inserire nei PPA stessi, saranno scelti tenendo conto anche dell'opportunità di far raggiungere sufficienti livelli di efficienza nell'organizzazione strutturale ed infrastrutturale del comparto già in fase attuativa, prima di avviare l'attuazione del successivo comparto. La realizzazione degli interventi dovrà avvenire gradualmente nel tempo, interessando un singolo comparto alla volta. Non potranno essere rilasciate concessioni interessanti un nuovo comparto, prima della completa attuazione del comparto precedente.

Art. 4.5.5 - Interventi ~~per concessione~~ con intervento diretto

Nel comparto 1 (sub-comparto A) e nel comparto 2 (sub-comparto D) sono ammessi per ~~concessione~~ **intervento** diretto, in attesa della formazione dello strumento urbanistico esecutivo, rispettivamente mq. 6.000 e mq. 1.000, entro le volumetrie massime previste.

Le condizioni per il rilascio ~~delle concessioni~~ **degli interventi** sono le seguenti:

1. Vincolo all'uso pubblico delle aree a parcheggio relative ai volumi in concessione e a copertura del fabbisogno pregresso.
2. Cessione delle aree a verde pubblico nel rispetto dello standard relativo ai volumi concessi e a copertura del fabbisogno pregresso.
3. Realizzazione contestuale dell'impianto di depurazione anche a copertura del fabbisogno pregresso e deposito di fideiussione bancaria a garanzia della realizzazione dell'infrastruttura all'atto del ritiro della concessione edilizia.
4. Verifica degli equilibri tra la dotazione di piste ed impianti e la cubatura esistente e di nuovo impianto, in modo che non venga separata da dotazione massima corrispondente di ricettività estensiva ne risulti sottodimensionato il corrispettivo in S.U. di piste e P/h di impianti, secondo i parametri descritti all'art. 4.5.6
5. Per i fini di cui ai precedenti punti, su apposita cartografia dovranno essere evidenziate le piste, gli impianti, le infrastrutture, i volumi edificati con i relativi dati quantitativi riferiti alla situazione esistente e di progetto.

Art. 4.5.6 - Condizioni per gli interventi infrastrutturali nelle sub aree del dominio sciabile e rapporti con le edificazioni della stazione turistica-invernale equilibri interni.

Le singole sub-aree del dominio sciabile potranno essere attrezzate per l'esercizio degli sports invernali in misura di:

- Ha. 42,0 per le sub-aree A
- Ha. 34,5 per le sub-aree B
- Ha. 57,0 per le sub-aree C
- Ha. 16,0 per le sub-aree D

Gli Ha. di piste potranno subire un incremento massimo del 10% del valore assegnato, senza che questo significhi un aumento nella dotazione corrispondente in S.U. edificabile, nelle sub-aree B e D.

La sub-area A potrà incrementare, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, del 30% la superficie a piste utilizzando l'incremento ammesso per produrre, nel rispetto dei parametri di dimensionamento, una cubatura maggiore di quella prevista per la sub-area.

In questo caso, poiché non potrà essere derogato il tetto massimo di edificabilità posto alla stazione, ciò dovrà significare una minore cubatura ottenibile dall'allestimento delle restanti sub-aree ed un uso meno intensivo delle stesse.

Le singole sub-aree a compimento degli interventi di infrastrutturazione dovranno essere dotate di impianti di risalita con portata complessiva oraria minima di (P/h):

- 7.750 per la sub-area A
- 5.750 per la sub-area B
- 6.500 per la sub-area C
- 3.500 per la sub-area D

Le relazioni che determinano la fattibilità delle previsioni della stazione invernale, tra la dotazione in impianti e piste e la superficie utile edificabile, sono le seguenti, per ogni metro quadrato edificabile al lordo dell'esistente:

SUB-AREA	Valori minimi	
	SU pista mq.	P/h impianti
A	14,7	0,27
B	18,1	0,56
C	18,4	0,20
D	14,0	0,30

Le relazioni sopra descritte potranno essere modificate in incremento, con semplice liberazione del consiglio comunale, senza che questo costituisca variante al P.R.G.

Non saranno computate, ai fini dei rapporti di cui al precedente comma larghezze di piste superiori a ml. 50.

La superficie utile edificabile a compimento degli interventi infrastrutturali previsti non potrà comunque essere superiore, per ogni singola sub-area, fatto salvo quanto ammesso al comma terzo, al lordo dell'esistente:

Sub-area	mq.	
A	28.500	
B	19.000	
C	31.000	
D	11.500	TOT. 90.000 mq.

La ripartizione percentuale, tipica e immodificabile di ciascuna sub-area, della incidenza della ricettività estensiva, intensiva e delle attrezzature complementari è stabilita in:

Sub-area	mq. estensivi	mq. intensivi	mq. Attr. Compl.
A	32,5	59,6	7,9
B	53,9	38,1	8,0
C	37,1	54,8	8,1
D	26,1	63,0	10,9

La superficie utile destinata alla ricettività estensiva non potrà comunque subire incrementi rispetto a quanto previsto percentualmente per ogni singola sub-area.

La ricettività residenziale intensiva è da intendersi come dotazione minima, potendo essere aumentata a detrazione delle quote previste come ricettività estensiva.

Analogamente la superficie utile per attrezzature complementari è da intendersi come minima inderogabile, potendo essere aumentata a detrazione delle previsioni di ricettività residenziale.

La verifica degli equilibri interni sarà operata in sede di P.P.A.

Previsioni di piste di discesa che riguardino aree con innevamento incerto o molto incerto, dovranno essere supportate da analisi che dimostrino la fattibilità

degli interventi proposti.

Art. 4.5.7 - Condizioni da porre nelle aree dei domini sciabili per la difesa dell'equilibrio idrogeologico e per lo sviluppo agro-forestale.

In relazione alla destinazione agricola delle aree che fanno parte del dominio sciabile, dovranno essere previsti negli atti convenzionali contenuti negli strumenti urbanistici esecutivi interventi per lo sviluppo delle attività agro forestali e precisamente:

- interventi di forestazione;
- interventi di miglioramento pascoli e culture di montagna;
- interventi infrastrutturali di uso agro-forestale.

Gli interventi interesseranno aree nel rapporto di 4 a 1 rispetto agli ettari asserviti per piste e impianti di risalita, comprendendo nel rapporto anche le aree già esistenti.

In relazione alla necessità di difesa idrogeologica vale quanto segue:

- non potrà essere diminuita la attuale copertura forestale: in caso di disboscamento effettuato per la formazione di piste, impianti e infrastrutture, il rimboschimento dovrà essere effettuato all'interno della stessa sub-area.
- negli interventi di forestazione e di miglioramento pascoli dovranno essere privilegiate le indicazioni contenute nella carta delle potenzialità agro-forestali.
- non potranno comunque essere forestate superfici agrarie per le quali sia stata riconosciuta una potenzialità ottima e buona nella carta delle potenzialità agronomiche.
- la viabilità agro-forestale dovrà attenersi ai criteri descritti nella relazione illustrativa di P.R.G. "Agricoltura e assetto Idrogeologico".

Art. 4.5.8 - Aree per il turismo invernale: parametri, indici e prescrizioni.

Il Piano Regolatore Generale individua due comparti edificatori da sottoporre a strumento urbanistico esecutivo e condizionati da seguenti parametri ed indici:

A. COMPARTO N° 1

1. Superficie territoriale (St) = Ha. 129
2. Superficie utile (Su) massima realizzabile, al netto dell'esistente sarà complessivamente pari a mq. 64.000 così suddivisa:
 - SU di ricettività intensiva (alberghiera e paralberghiera) = 39.000 (min.)

- SU di ricettività estensiva (privata) = mq. 21.000 (max)
 - SU di attrezzature = mq. 4.000 (min.)
3. Le aree di urbanizzazione primaria quali i parcheggi a copertura del fabbisogno pregresso e insorgente (in proprietà ma convenzionati all'uso pubblico) saranno pari a minimo mq. 17.000 nel rispetto dei seguenti rapporti:
 - mq. 2,5 per posto letto in ricettività alberghiera, paralberghiera e alloggi privati.
 - mq. 1 per ogni presenza diurna.
 - 100% della superficie utile a destinazioni d'uso terziarie
 4. Le aree di urbanizzazione secondaria a copertura del fabbisogno pregresso e futuro (cessione gratuita) apprestate a verde naturale, saranno pari a minimo mq. 136.000 pari a 20 mq./abitante residente e giornaliero: tale cessione avverrà all'interno del comparto edificatorio.
 5. Le aree condominiali saranno attrezzate a verde naturale sportivo (non coperto) nella misura minima di mq. 33.680 (pari a 10mq./abitanti)
 6. I posti macchina al coperto dovranno essere almeno pari al numero di alloggi privati. Saranno esclusi dal conteggio della superficie utile (SU) sia i garage che i locali di servizio purché la realizzazione rispetti le seguenti prescrizioni:
 - a) estensione massima = realizzato su un solo livello e pari sino al doppio dell'area di sedime del fabbricato;
 - b) altezza massima 2.50
 - c) in soluzione interrata o semi interrata per almeno 2/3
 7. Gli edifici dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - sub-comparto A = altezza massima = ml. 10 (tipologia E)
 - sub-comparto B = altezza massima = ml. 10 (tipologia E)
 - sub-comparto C = altezza massima < o = ml. 7 (tipologia C)

B. COMPARTO N° 2

1. Superficie territoriale (St) = Ha. 14
2. Superficie utile (Su) massima realizzabile, al netto dell'esistente sarà complessivamente pari a mq. 9.000 così suddivisa:
 - SU di ricettività intensiva (alberghiera e paralberghiera) = 6.000 (min.)
 - SU di ricettività estensiva (privata) = mq. 3.000 (max)
 - SU di attrezzature complementari = è possibile utilizzare superfici utili previste per la ricettività.
3. Le aree di urbanizzazione primaria quali i parcheggi a copertura del fabbisogno pregresso e insorgente (in proprietà ma convenzionati all'uso pubblico) saranno pari a minimo mq. 3.000 nel rispetto dei seguenti rapporti:
 - mq. 2,5 per posto letto in ricettività alberghiera, paralberghiera e alloggi privati.
 - mq. 1 per ogni presenza diurna.
 - 100% della superficie utile delle altre attività terziarie
4. Le aree di urbanizzazione secondaria a copertura del fabbisogno pregresso e futuro (cessione gratuita) apprestate a verde naturale, saranno pari a minimo mq.

22.000 pari a 20 mq./abitante residente e giornaliero: tale cessione avverrà all'interno del comparto edificatorio.

5. Le aree condominiali saranno attrezzate a verde naturale sportivo (non coperto) nella misura minima di mq. 11.000 (pari a 10mq./abitanti)
6. I posti macchina al coperto dovranno essere almeno pari al numero di alloggi privati. Saranno esclusi dal conteggio della superficie utile (SU) sia i garage che i locali di servizio purché la realizzazione rispetti le seguenti prescrizioni:
 - a) estensione massima = realizzato su un solo livello e pari sino al doppio dell'area di sedime del fabbricato;
 - b) altezza massima 2.50
 - c) in soluzione interrata o semi interrata per almeno 2/3
7. Gli edifici dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - sub-comparto D = altezza massima < o = ml. 10 (tipologia E)
 - sub-comparto E = altezza massima < o = ml. 7 (tipologia C)

CAPO V - CAVE E TORBIERE

Art. 4.6.1 - Aree per attività estrattive (C)

Nelle aree riservate alla coltivazione di cave e torbiere è consentito l'esercizio delle attività estrattive nel rispetto della Legge regionale 69/78. La relativa concessione, solo all'avente titolo munito dell'autorizzazione prevista dalla legge stessa, comporta la corresponsione di un contributo determinato, giusto l'art. 10 della Legge 10/77, tenuto conto dei costi delle opere di acceso e degli interventi atti a garantire durante e dopo l'esercizio di questa attività il ripristino e la ricomposizione del paesaggio naturale da esse alterato.

CAPO VI - AREE PRODUTTIVE AGRICOLE

Art. 4.7.1 - Destinazione d'uso ammesse in area agricola

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

Sono inoltre compatibili con la funzione produttiva agricola le seguenti destinazioni: residenza civile permanente e saltuaria ed attività terziarie al servizio del territorio rurale come precisato all'art.4.7.4.

Per tutte queste destinazioni d'uso non sono previste nuove costruzioni ma il riuso di edifici esistenti, con esclusione dei volumi agricoli specialistici (allevamenti, depositi) in quanto per tipologia o per ingombro non sono riconducibili ad usi residenziali.

Sinteticamente sono ammesse le seguenti costruzioni:

- b1 Abitazioni agricole;
- b2 Fabbricati direttamente funzionali alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata;
- b2.1 Costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali e interaziendali, quali fienili, depositi per mangimi, sementi, ricovero macchine ed attrezzi, ricovero per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera, ecc.) e simili;
- b2.2 Serre fisse;
- b2.3 Allevamenti aziendali di suini;
- b2.4 Allevamenti aziendali di bovini ed equini;
- b2.5 Allevamenti aziendali di capi minori;
- b3 Fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo industriale con annessi fabbricati ed impianti necessari allo svolgimento delle attività zootecniche;
- b3.1 Fabbricati ed impianti per allevamenti industriali di suini;
- b3.2 Fabbricati ed impianti per allevamenti industriali di bovini ed equini;
- b3.3 Fabbricati ed impianti per allevamenti industriali di capi minori;
- b4.1 Costruzioni rurali specializzate destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali dell'azienda singola e associata (cantine, caseifici, silos, frigo, ecc.);
- b4.2 Strutture tecniche e tecnologiche non ad esclusivo servizio di una azienda

- singola o associata (cantine, magazzini frigoriferi, caseifici industriali, rimesse per macchine agricole conto-terzi, magazzini per derrate alimentari, ecc...);
- b5 Pozzi e laghi per uso irriguo, costruzione di vasche e lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica;
- b6 Generatori eolici o aerogeneratori.

Tali costruzioni dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

Altezza max : mt. 7,50 relativamente alle costruzioni di cui alle lettere: b1, b2,b2.1, b4.1, b4.2.

mt. 4,00 relativamente alle costruzioni di cui alle lettere b2.2, b2.4, b2.5, b3, b3.1, b3.2, b3.3.

Devono essere osservate inoltre le norme di cui all'art. 32 del Regolamento Edilizio

Speciali prescrizioni sono dettate dal P.R.G. per i nuclei rurali (artt. 4.7.1.2 ; e 4.7.4) e per le aree agricole speciali (art 4.7.17).

Art. 4.7.1.2 - Aree dei nuclei agricoli

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

Il permesso di costruire è a titolo gratuito per i soggetti di cui all'art. 9 lett. a) della L.N. 10/77, in tutti gli altri casi è a titolo oneroso.

Il P.R.G. ammette nelle suddette aree oltre al mantenimento delle attività agricole, le residenze extragricole e le attività compatibili con la funzione produttiva agricola di cui al 1°, 2° comma dell'art. 4.7.1.

Sono consentite altresì le variazioni di destinazione d'uso precisate all'art. 4.7.4.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- **manutenzione ordinaria e straordinaria;**
- **restauro, risanamento conservativo con modesti interventi di sopraelevazione come specificato all'art.4.2.2.lett.B, ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione nella stessa particella catastale, limitatamente per quest'ultimo tipo di intervento , solo sugli edifici di cui all'art.4.7.4.ultimo comma.**

L'intervento di ristrutturazione edilizia ammette :

- a) l'ampliamento degli edifici residenziali sino ad un massimo del 20% della superficie utile esistente, come riportato all'art.3.2.6 , con le seguenti ulteriori specificazioni:**
- b) altezza massima a fine intervento di mt. 8,00 o quella esistente se superiore;**
- c) il recupero a funzioni residenziali e funzioni con esse compatibili, degli annessi rurali sovrapposti, sottoposti o contigui a edifici residenziali esistenti; tale recupero ammette la sopraelevazione variabile fino ad un massimo di cm. 90, con i limiti del comma ottavo, per il raggiungimento delle altezze minime interne;**
- d) il recupero a funzioni residenziali e funzioni con esse compatibili, dei volumi agricoli come consentito all'art.4.7.4 lett. A e C. L'ampliamento consentito potrà effettuarsi:**
 - mediante sopraelevazione variabile fino ad un massimo di cm. 90, con limiti del comma ottavo, finalizzata al raggiungimento delle altezze minime interne;**
 - mediante ampliamento in pianta, nel caso di larghezza di manica insufficiente o qualora sia accertata l'impossibilità di inserire in modo funzionale all'interno dell'edificio i vani scala, i vani tecnici, i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici.**
 - quando l'edificio sia inserito in cortine edilizie a schiera l'ampliamento non può superare le facciate degli edifici contigui;**
 - l'ampliamento deve essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, elementi decorativi e uso dei materiali fissati dall'art.32 del Regolamento Edilizio;**
- e) gli edifici in pessime condizioni statiche e igieniche, che causano degrado igienico e funzionale nel nucleo, a discrezione dell'Ufficio Tecnico Comunale, possono essere demoliti e ricostruiti con diverso assetto planivolumetrico, purchè non si interrompa la continuità di cortine edilizie, siano migliorate le condizioni igieniche e funzionali del nucleo, il volume sia ricostruito all'interno o in contiguità del nucleo e rientri nei limiti dimensionali del presente comma, sia verificato l'inserimento ambientale, siano utilizzati materiali e tipologie ricorrenti nel nucleo di cui all'art.32 del Regolamento Edilizio. L'intervento di demolizione e ricostruzione è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso ad un ambito sufficiente a dimostrare il rispetto delle condizioni sopra riportate.**

Le ricostruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni ammesse nel presente articolo sono sottoposti ai seguenti limiti:

- a) gli ampliamenti a terra non possono portare la distanza tra pareti finestrate antistanti a valori inferiori a mt. 10,00, anche se una sola delle pareti sia finestrata;**

- b) per gli edifici che fronteggiano fabbricati a distanza inferiore a mt. 3,00 è ammessa unicamente la sopraelevazione massima di cm. 30 finalizzata alla realizzazione del cordolo di consolidamento dei muri perimetrali;**
- c) per gli edifici che fronteggiano fabbricati a distanza superiore a mt. 3,00, è ammessa la sopraelevazione aggiuntiva di cm. 10 per ogni metro di distanza tra i fabbricati eccedente i mt. 3,00 iniziali, fino ad un massimo di sopraelevazione totale contenuto comunque entro cm. 90;**
- d) nel caso di edifici che presentano manti di copertura crollati o cordoli perimetrali di sostegno del tetto degradati o parzialmente crollati, la ricostruzione di tali elementi è ammessa solo previa definizione con opportuna documentazione delle loro dimensioni originarie.**

Nelle aree libere all'interno del perimetro del nucleo è consentita la costruzione di fabbricati accessori alla residenza e a destinazione agricola (con esclusione delle stalle), con altezza massima di ml. 4,00, superficie coperta massima di mq. 50, distanza da fabbricati, confini e strade come da artt. 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3.

E' ammessa la realizzazione dei garages, interrati o seminterrati nel versante, purchè se prospicienti la pubblica via siano dotati di un'area di sosta, con profondità minima di 5,00 ml., posta tra garages, o se prevista, la rampa di accesso e pubblica via, e vengano opportunamente realizzate le condizioni di inserimento ambientale dei manufatti dettate dalla commissione edilizia (coperture a falde o inerbite, coperture in piano unicamente per garages totalmente interrati nel versante o se costituenti pertinenze a lastrico solare di fabbricati residenziali ad essi collegati, infissi esterni in legno, uso di materiali della tradizione locale). La realizzazione di garages a schiera è ammessa per un max. di sei unità per intervento, purchè la eventuale copertura a falde abbia l'inclinazione parallela al prospetto principale.

La distanza dei garages dal limite della sede viaria può essere ridotta a discrezione della Commissione Edilizia, fino ad un massimo di mt. 1,00, quando le condizioni dei luoghi non consentano la dotazione dell'area di sosta, purchè tale deroga non intralci la sicurezza del traffico, l'effettuazione dello sgombero neve e non preveda l'apertura di porte che interferiscano con la sede viaria, e solo se entro "centri abitati" delimitati ai sensi del Nuovo Codice della Strada, comunque il disposto non è applicabile nei confronti di strade statali e, per quanto riguarda le strade provinciali, il disposto è applicabile solo con l'assenso preventivo dell'Ente proprietario.

I bassi fabbricati esistenti la cui preesistenza sia documentata che non garantiscono un corretto inserimento ambientale, quali garages, box, tettoie in lamiera o materiali plastici, se le presenti norme ne consentono il mantenimento,

su ordinanza del Sindaco devono essere adeguati, relativamente ai materiali e particolari costruttivi, alle prescrizioni di rispetto estetico dell'art. 32 del Regolamento Edilizio; nel caso in cui la preesistenza non sia documentata devono essere demoliti.

Le aree libere di pertinenza degli edifici destinate a cortili, orti, giardini non potranno essere occupate da costruzioni precarie.

Dovranno essere salvaguardati tutti gli elementi costituenti testimonianza storica, culturale, artistica, ambientale, quali: piloni votivi, fontane, pozzi, insegne, icone e affreschi, cornicioni, loggiati, ballatoi, volte, androni passanti, riquadrature delle aperture, portali, architravi, pavimentazioni antiche, ecc.

Negli interventi di recupero non può essere impoverito l'apparato decorativo.

Negli interventi su edifici privi di apparato decorativo, o in cui è stato perso o compromesso, si consiglia la realizzazione de elementi decorativi compatibili con la composizione della facciata e tipici della tradizione locale. Il Comune, su indicazione della Commissione edilizia, può individuare i casi in cui prescrivere la realizzazione di elementi decorativi.

Tutti gli interventi devono essere realizzati in ottemperanza alle norme di tutela ambientale e rispetto estetico di cui all'art.32 del Regolamento Edilizio.

Art. 4.7.2 - Applicazione dei parametri edilizi-urbanistici agli interventi a destinazione d'uso agricola

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici previsti dalle presenti norme si intendono utilizzabili una sola volta.

Per gli interventi classificati di tipo b1 (abitazioni agricole) e di tipo b2 (fabbricati direttamente funzionali alle esigenze della azienda agricola) gli indici di utilizzazione fondiaria sono applicabili cumulativamente sulla stessa superficie; fanno eccezione gli indici relativi agli interventi di tipo b2.3 (allevamenti aziendali di suini), b2.4 (allevamenti aziendali di bovini ed equini) e b2.5 (allevamenti aziendali di capi minori) i quali non sono reciprocamente cumulabili.

Per gli interventi classificati di tipo b3 (fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo industriale) e b4, gli indici di utilizzazione fondiaria non sono né cumulabili reciprocamente né con gli altri interventi ammissibili in area agricola.

Gli indice di densità fondiaria residenziale si intendono riferite alle colture in atto o di progetto documentate in sede di Programma Aziendale di Sviluppo. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio ~~della concessione~~ **del titolo abilitativo** , senza che ciò costituisca variante al Piano Regolatore.

Le classi di colture in atto e di progetto, documentate a norma del precedente comma, fanno parte integrante dell'atto in impegno di cui all'art. 25 ex L.R. 56/77, e la inosservanza degli impegni assunti costituisce, al fine della applicazione delle sanzioni di cui all'art. 69, L.R. 56/77, modifica di destinazione d'uso.

Per la residenza, per gli allevamenti e per gli edifici per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e impianti tecnologici è necessario trascrivere nei registri delle proprietà immobiliare il vincolo di inedificabilità su tutti i terreni utilizzati ai fini edificatori.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

Le volumetrie ricavabili con l'applicazione degli indici urbanistici delle presenti norme, andranno considerate al lordo degli edifici esistenti nel fondo dell'azienda alla data di adozione delle presenti norme salvo il caso di demolizione senza ricostruzione degli edifici stessi.

Per gli interventi di tipo b5 (pozzi e laghi per uso irriguo etc.) e di tipo b2.2 (serre fisse) è richiesta la sola autorizzazione; per tutti gli altri interventi ~~la concessione~~ **il titolo abilitativo** , fatto salvo quanto previsto all'art. 9 della legge 10/77, si ritiene oneroso.

In presenza di Piani di Sviluppo Aziendale redatti ai sensi dell'art.4 della L.R. 22.2.77 n°15 ed approvati ai sensi dell'art. 23 della medesima L.R., possano essere derogate le superfici minime d'intervento e gli indici di densità e di utilizzazione fondiaria prevista dagli articoli delle presenti norme di attuazione all'interno dei minimi assoluti della L.R. 56/77 e succ. modifiche all'art. 25.

Art. 4.7.3 - Interventi di manutenzione, di recupero e di ampliamento “una tantum” volumi agricoli

Nei casi elencati non è richiesta la presentazione di programma aziendali di sviluppo né la verifica degli indici di cui ai successivi articoli, né l'applicazione del vincolo a “non aedificandi”:

- A. Per i soggetti di qualunque categoria (S1) per i seguenti interventi:
 - 1. Manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza ampliamento o variazione di destinazione d'uso di tutti i volumi agricoli esistenti;
 - 2. Costruzione di pozzi, laghi per uso irriguo, vasche di accumulo per i liquami (b5), costruzioni rurali di servizio fino a un max di 15 mq. (b2.1) e di serre fisse (b2.2).

- B. Per i soggetti definiti imprenditori a titolo principale (S2) per i proprietari coltivatori diretti (S4) per il seguente intervento “una tantum”:
 - 1. Costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici di bovini, equini, ovini e caprini non superiori a 10 U.B.A. (unità bestiame adulto)

- C. Per i soggetti definiti imprenditori a titolo principale (S2), per i soggetti abilitati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 22.2.27 n° 15 alla presentazione di Piani di sviluppo aziendale (S3), per i proprietari coltivatori diretti (S4) per enti pubblici e consorzi (S5) per i seguenti interventi “una tantum”:
 - 1. Ampliamento del 50% della cubatura utile residenziale esistente fino ad un max ottenibile a fine intervento pari a mc. 700.
 - 2. Ampliamenti di 50% mq. per costruzioni di servizio (b2.1) e per allevamenti aziendali (b2.3, b2.4, b2.5).

Art. 4.7.4 - Variazione di destinazione d'uso

E' ammessa la variazione di destinazione d'uso nei seguenti casi:

A. Residenza agricola

Nel territorio libero è ammessa l'utilizzazione come residenza civile delle residenze agricole:

1. Nei casi previsti all'art. 25, decimo ed undicesimo comma della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;
2. Nel caso di edifici individuati sulle tavole di P.R.G. e/o per tutti quegli edifici accatastati al N.C.E.U.

Nei nuclei agricoli oltre che per i casi al comma precedente è ammessa la variazione di destinazione d'uso da residenza agricola a civile nei casi di abbandono.

Gli interventi di recupero potranno usufruire di un incremento del 30% della cubatura residenziale esistente da effettuarsi preferibilmente mediante variazione di destinazione d'uso e recupero di annessi colonici posti in aderenza fino ad un max di 700 mc.: a fine intervento.

E' ammessa la trasformazione a destinazione d'uso residenziale dei volumi agricoli abbandonati; potranno usufruire di un incremento del 30% della cubatura esistente mediante recupero di eventuali annessi rustici posti in aderenza fino ad un max di 700mc. a fine intervento.

B. Volumi specialistici

La trasformazione d'uso di volumi agricoli specialistici quali fabbricati per allevamento o deposito poiché non riconducibili per tipologia o per ingombro ad usi residenziali è consentita nell'ambito delle attività produttive agricole di servizio all'agricoltura.

C. Annessi colonici

Nei nuclei agricoli per tali volumi, è ammessa la variazione di destinazione d'uso ad attività terziarie quali commercio, ristorante, bar, pensioni, ecc. con annesso alloggio del titolare utilizzando i volumi esistenti con un incremento dell'ingombro esistente del 30% max.

Negli interventi di recupero di cui ai precedenti capoversi A) e C) per gli edifici privi di valore storico-architettonico, irrimediabilmente fatiscenti sotto l'aspetto statico come da allegata perizia predisposta da tecnico abilitato, è ammessa la demolizione e ricostruzione nella stessa particella catastale.

Ulteriori disposizioni relative ai Nuclei Agricoli sono riportate all'art.4.7.1.2

Art. 4.7.5 - Costruzione di abitazioni agricole (b1)

Per gli interventi riguardanti nuove abitazioni agricole, o ampliamenti eccedenti quelli previsti "una tantum" sono richiesti i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- La superficie minima d'intervento (Sm), nell'ipotesi di ammettere lavoro part-time nelle zone montane, non dovrà essere inferiore a:
 - a) Ha. 3 per aree a seminativi (S)
 - b) Ha. 5 per aree a prati di valle (PV) o prati di monte (PM)
 - c) Ha. 8 per prati pascoli (PP), pascoli medi (PAM), pascoli alti (PAA) e aree a culture non classificate nell'uso potenziale del suolo.
 Aziende che comprendono terreni di categorie diverse devono avere una superficie totale che garantisca una azienda di 5Ha. a seminativo equivalenti a:
 - 1 Ha. di (S) = 2 Ha. di (PV) e (PM)
 - 1 Ha. di (S) = 5 Ha. di (PP), (PAM) e (PAA)
- Cubatura max = 300mc. aumentabili in proporzione all'ampiezza delle aziende agricole in rapporto 30 mc. per ogni ettaro equivalente fino ad un max di 500 mc.
- Altezze max = ml. 7,00 (tipologia B)

Per la verifica di Sm e degli indici si dovrà fare riferimento alla carta dell'uso potenziale agro-forestale.

Non potranno comunque essere superate le densità previste all'art. 25 L.R. 56/77.

In presenza di Programma Aziendale di Sviluppo approvato dal Sindaco previo parere favorevole della Commissione Agricola Comunale (L.R. n° 33/81) possono essere ammesse le deroghe di cui all'art. 4.7.2 ultimo comma, con la presente procedura che si intende sostitutiva rispetto a quella contenuta al predetto art. 4.7.2 la quale fa riferimento ad una Legge Regionale non più in vigore.

Art. 4.7.6 - Costruzioni di fabbricati di servizio (b2,1)

Per interventi riguardanti fabbricati di servizio alla azienda agricola, valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- Sm = Superficie minima aziendale = 20.000 mq
- Su = 50 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza della azienda agricola nel rapporto di 50 mq. per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata, eccedente la Sm.

Art. 4.7.7 - Costruzione di serre fisse (b2.2)

Per interventi riguardanti fabbricati adibiti a serre fisse sono prescritti i rispetti delle distanze minime dai confini, dalle strade e da altri edifici.

Art. 4.7.8 - Costruzioni per allevamenti zootecnici di suini di tipo aziendale

Per gli allevamenti zootecnici di suini di tipo aziendale, verificatone il grado di auto approvvigionamento alimentare, valgono i seguenti parametri massimi di tipo edilizio-urbanistico.

- Carico animale massimo
q.li 24/Ha. per terreni di vulnerab. Classe $\frac{3}{4}$ pari a 6 U.B.A./Ha.
- Su di porcilaia (onnicomprensiva)
 - a) Allevamenti a ciclo chiuso
per 6 U.B.A./Ha. 58 mq. di porcilaia ad Ha.
 - b) Allevamenti con scrofe e vendita lattonzoli:
per 6 U.B.A./Ha. 96 mq. di porcilaia ad Ha.
 - c) Allevamenti con solo ingrasso
per 6 U.B.A./Ha. 43 mq. di porcilaia ad Ha.

Valgono inoltre le seguenti distanze:

D1 = distanza minima dai confini di proprietà: ml.5

D2 = distanza minima da edifici residenziali del conduttore: ml. 20
o quella esistente se inferiore;

D2 = distanza minima da altri edifici residenziali: ml. 100
o quella esistente se inferiore;

D3 = distanza minima da aree residenziali urbane: ml. 1.000, o ml. 300

per gli allevamenti esistenti;
D4 = distanza minima dai nuclei rurali: ml. 100, o ml. 50 per gli allevamenti esistenti

Art. 4.7.9 - Costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici di bovini-equini di tipo aziendale (b2.4)

Per gli allevamenti con carico di U.B.A. (Unità Bestiame Adulto) non superiore a 10 è esclusivamente richiesta una superficie minima di 1 Ha. di S.A.U. equivalente.

Per gli altri allevamenti di bovini-equini aziendali, verificato il grado di autoapprovvigionamento alimentare, valgono i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

Pascoli alti (PAA)	= 0,3 U.B.A./Ha.
Pascoli medi (PAM)	= 0,4 U.B.A./Ha.
Prati pascoli (PP)	= 0,7 U.B.A./Ha.
Prati di monte	= 1,3 U.B.A./Ha.
Prati di valle	= 1,6 U.B.A./Ha.
Seminativi	= 3,4 U.B.A./Ha.

Strutture di ricovero e di stabulazione:

a) Allevamenti da latte

- mq. 6/U.B.A. per stabulazione fissa alla catena coda a coda con unica corsia
- mq. 11/U.B.A. per stabulazione fissa alla catena testa a testa o libere a cuccetta
- mq. 14/U.B.A. per stabulazione libera a lattiera

b) allevamenti da carne

- mq. 3/U.B.A. per stabulazione fissa alla catena coda a coda con unica corsia
- mq. 4,5/U.B.A. per stabulazione fissa alla catena testa a testa o libere su grigliato
- mq. 8/U.B.A. per stabulazione libera a lattiera permanente.

Le aree di servizio comprendenti le corsie di foraggiamento e le aree di alimentazioni e di esercizio, corrisponderanno in linea di massima al 100% della S.U. di stabulazione.

D2 = distanza minima da edifici residenziali = ml. 20

D3 = distanza minima da aree residenziali = ml. 50 per gli allevamenti esistenti, 200 ml. per i nuovi allevamenti.

Art. 4.7.10 - Costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici di capi minori di tipo aziendale (b2.5)

Per gli allevamenti di zootecnica minore di tipo aziendale, valgono i seguenti parametri di tipo edilizio-urbanistico massimo:

- S_m = superficie minima aziendale = mq. 20.000
- Lotto minimo mq. 2.000
- S_U = mq. 100 per ettaro di superficie agricola utilizzata

D_2 = distanza minima dai confini di proprietà = ml. 20

D_3 = distanza dalle aree residenziali ml. 200

D_4 = distanza dai nuclei rurali 100 ml. per i nuovi allevamenti.

Art. 4.7.11 - Costruzione di edifici per allevamenti suinicoli industriali (b3.1) e di sanati

Per gli interventi riguardanti fabbricati per allevamenti zootecnici suinicoli industriali e di sanati valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

Capienza minima dell'allevamento 500 U.B.A. (unità bestiame adulto)

Lotto minimo = 12.500 mq.

U_f max = 0,4 mq/mq.

D_1 = distanza minima dai confini di proprietà = ml.10

$D_{2.1}$ = distanza minima dall'alloggio di custodia = ml.20

$D_{2.2}$ = distanza minima da altri edifici residenziali = ml. 100

D_3 = distanza minima dalle aree residenziali = ml. 1.000

D_4 = distanza minima dai nuclei rurali = ml. 500

Gli allevamenti industriali debbono essere dotati di un adeguato impianto di depurazione atto a garantire per le acque superflue gli indici previsti dalla Legge 10 maggio 1976 n° 319.

Art. 4.7.12 - Costruzione di edifici per allevamenti industriali di bovini e equini e di capi minori (b3.2 – b3.3)

Per gli interventi riguardanti fabbricati per allevamenti industriali di bovini ed equini valgono le prescrizioni seguenti, i parametri edilizi-urbanistici sono:

lotto minimo = 10.000 mq.

U_f = 0,3 mq/mq

D1 = distanza minima dai confini di proprietà = ml. 10
D2.1 = distanza minima dall'alloggio di custodia = ml. 20
D2.2 = distanza minima da altre residenze = ml. 100
D3 = distanza minima dalle aree residenziali = ml. 500
D4 = distanza minima dai nuclei rurali = ml. 200

Per gli interventi riguardanti fabbricati per allevamenti industriali di capi minori, valgono le stesse prescrizioni indicate al comma precedente, ad eccezione del lotto minimo pari a 5.000 mq.

Gli allevamenti industriali debbono essere dotati di un adeguato impianto di depurazione atto a garantire le acque reflue gli indici previsti dalla Legge 10 maggio 1976 n° 319.

Art. 4.7.13 - Costruzioni per impianti produttivi e attrezzature tecniche

Per gli interventi riguardanti impianti produttivi ed attrezzature tecniche per l'agricoltura, valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici.

- lotto minimo = 5.000 mq.
- $U_f = 0,4$ mq./mq.
- D1, D2 = distanza minima dai confini e da edifici residenziali = ml. 20

Art. 4.7.14 - Costruzione di fabbricati di custodia per allevamenti industriale e impianti produttivi

Per gli interventi riguardanti fabbricati di allevamento industriale (b3) e impianti produttivi ed attrezzature tecniche (b4.1 e b4.2) è ammessa l'edificazione contestuale di fabbricati di custodia per un max di mc. 500.

Art. 4.7.15 - Costruzione di vasche e lagoni

Esse devono essere idoneamente impermeabilizzate e distare da abitazioni esistenti almeno 100m. il rilascio ~~dell'autorizzazione~~ **del titolo abilitativo** è subordinata alla certificazione preventiva rilasciata dalle autorità sanitarie comunali sentita la Unità Sanitaria Locale.

Art. 4.7.16 - Costruzione di generatori eolici

E' ammessa l'installazione di centrali eoliche .

Esse potranno essere realizzate in località Colla San Bernardo e nelle altre località come definite nel vigente Regolamento Comunale per l'individuazione di aree idonee all'installazione di aereo generatori eolici approvato con delibera di consiglio n°4 del 29/01/2004 .

Per la realizzazione di generatori eolici o aerogeneratori non si fissano parametri e norme specifiche, che saranno definiti in sede di progetto esecutivo dell'impianto

Art. 4.7.17 – Area Agricola Speciale (AA/SP1) Borgo Ponte - Regione Pozzuolo

E' destinata come maneggio con annesso punto ristoro.

E' ammessa con permesso di costruire diretto la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività svolta (tenso-struttura, punto ristoro) per la pratica dell'equitazione nel rispetto dei seguenti parametri edilizi - urbanistici.

a) Tenso-struttura:

- sup coperta max = mq. 1.500
- altezza max al colmo = mt. 10,00
- distanza dai confini = mt. 5,00
- distanza dalle strade pubbliche (strada vicinale di uso pubblico) = mt. 10,00

b) Punto ristoro:

- sup utile max = mq. 100 da realizzare attraverso mutamento d'uso nel fabbricato residenziale esistente

c) Box esistenti per cavalli:

- intervento di ristrutturazione edilizia

d) Parcheggi privati:

- 1 posto auto ogni utente con un minimo di 10 posti auto