



Regione Piemonte
Provincia di Cuneo
Comune di Oncino



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE N°5

ex art. 17 della L.R. n°56/1977 e s.m.i.

PROGETTO DEFINITIVO

Approvato con Delibera C.C. n° ... del ... / ... /

(Progetto Preliminare adottato con Delibera C.C. n° 16 del 18 / 03 / 2019)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Sindaco

Il Segretario
Comunale

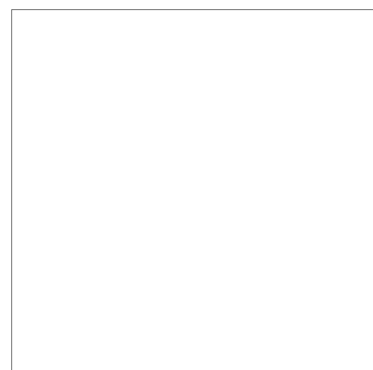
Il progettista

Il Responsabile
del Procedimento

Oncino, / /

ALESSANDRO VERDA ARCHITETTO
PIAZZA XX SETTEMBRE, 15
12037 SALUZZO (CN)
TEL./FAX 0175.500815
CELL. 349.1284015
e-mail: verdale@libero.it

Base del P.R.G.C. di:
dott. arch. Giorgio Rossi e dott. arch. Chiara Avagnina
piazza Vineis n°11 - 12037 Saluzzo (CN)



TITOLO I - PRINCIPI GENERALI DEL P.R.G.

Art.1 - Prescrizioni e finalità del piano	pag.	2
Art.2 - Elaborati del piano		2
Art.3 - Finalità delle norme		2
Art.4 - Natura delle previsioni del piano		2
Art.5 - Poteri di deroga		3
Art.6 - Attività tollerate		3
Art.7 - Destinazioni d'uso degli edifici		3

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO.

Art.8 - Strumenti di attuazione del P.R.G	pag.	5
Art.9 - Comparti e subzone		5
Art.10 - Concessione edificatoria, autorizzazione, benessere tecnico		5
Art.11 - Classi di intervento sul patrimonio edilizio esistente		5
Art.12 - Standards urbanistici		12
Art.13 - Definizioni urbanistiche		13
Art.14 - Limiti all'edificazione		14

TITOLO III - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN BASE ALLA DESTINAZIONE PREVISTA.

Art.15 - Aree inedificabili	pag.	18
Art.16 - Aree di restauro e risanamento conservativo		19
Art.17 - Zone riservate a attività agro-silvo-pastorali		20
Art.18 - Strutture tecniche agricole esistenti in zone improprie o in fasce di rispetto		22
Art.19 - Attività agrituristiche		22
Art.20 - Edifici destinati a casa comunitaria o turismo sociale		22
Art.21 - Attrezzature religiose di interesse comune		23
Art.22 - Case sparse		23
Art.23 - Aree di sosta attrezzata e campeggi di tipo "A"		24
Art.24 - Costruzioni di carattere ricettivo a scopo alpinistico realizzate e gestite dal C.A.I.		24
Art.25 - Aree destinate a parcheggi pubblici		24
Art.26 - Aree destinate a parcheggio privato ad uso pubblico		25
Art.27 - <i>Soppresso</i>		25
Art.28 - Prescrizioni costruttive particolari		25
Art.29 - Adeguamento igienicosanitario tecnologico		27
Art.30 - Viabilità		28
Art.31 - Viabilità minore e percorsi attrezzati di interesse escursionistico		28
Art.32 - Biodiversità (L.R. 19/2009 e s.m.i.)		28
Art.33 - Aree soggette a pericolosità geomorfologica e idoneità urbanistica		29

Le modifiche introdotte con la presente Variante n°5 sono così evidenziate:

- in **"grassetto" di color BLU** per le parti aggiunte.

TITOLO I - PRINCIPI GENERALI DEL P.R.G.

Articolo 1 – Prescrizioni e finalità del Piano.

Il Piano Regolatore Generale di Oncino, disciplina l'uso del suolo mediante prescrizioni, topograficamente e normativamente definite, che comprendono sia l'individuazione delle aree inedificabili, sia le norme operative che precisano, per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia e per gli edifici esistenti e in progetto, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, oltreché i tipi di intervento previsti, con i relativi parametri, e le modalità di attuazione (art. 13 L.R. 5/12/77 n°56).

L'efficacia del P.R.G. si estende a tutto il territorio del Comune di Oncino.

Il presente P.R.G. si prefigge, disciplinando l'uso del suolo e coordinando gli interventi pubblici e privati, di incentivare la vocazione agricolo-pastorale del Comune integrata con interventi di tipo agrituristico e di turismo culturale nonché di promuovere il recupero del vasto patrimonio abitativo inutilizzato, afflitto da un inesorabile progressivo degrado, dotando il territorio delle infrastrutture minime per incentivare e supportare tale recupero voluto come operazione culturale volta alla conservazione delle radici, della memoria e delle tradizioni di questa comunità.

Articolo 2 - Elaborati del Piano.

Il Piano Regolatore Generale è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) - relazione illustrativa
- 2) - allegati tecnici
- 3) - tavole di Piano
- 4) - le presenti «norme tecniche di attuazione».

Articolo 3 - Finalità delle norme.

Le presenti norme hanno lo scopo di stabilire i criteri di attuazione delle previsioni di Piano e regolamentarne le modalità.

Per attuazione del Piano si intende il complesso degli interventi sul territorio comunale che adeguino lo stato di fatto alle previsioni o che ne conservino le funzioni.

A tal fine gli elaborati si distinguono in:

- elaborati relativi allo stato di fatto;
- elaborati relativi alle previsioni di Piano;

Articolo 4 - Natura delle previsioni del Piano.

Le previsioni del Piano hanno natura precettiva e vincolante.

Sono sempre possibili quelle lievi modifiche che, in fase di verifica di compatibilità, si rendessero necessarie per consentire l'applicazione tecnica del Piano.

Non ha natura precettiva la Relazione illustrativa, alla quale dovrà comunque farsi riferimento ai fini interpretativi degli elaborati di Piano.

La previsione sulla localizzazione dei servizi ha natura vincolante; essa si trasforma da vincolante in programmatica in occasione della formazione dei Piani Esecutivi.

La prescrizione obbligatoria dello strumento urbanistico esecutivo potrà non essere applicata quando si tratta di realizzare unicamente opere o servizi pubblici o di interesse pubblico. In quest'ultimo caso, tuttavia, dovrà essere preventivamente approvato dal Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, un progetto quadro che illustri planivolumetricamente l'inserimento dell'opera in progetto nel contesto urbanistico ed ambientale.

Qualora si riscontrino difformità tra indicazioni riportate in elaborati diversi, prevalgono le tavole a base catastale.

Articolo 5 - Poteri di deroga.

Il permesso di costruire in deroga alle prescrizioni di Piano può essere rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42 del 2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento dovrà essere data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle N.T.A. del P.R.G.C. e dei P.E., fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Articolo 6 - Attività tollerate.

In tutto il territorio comunale è consentita la prosecuzione delle funzioni ed attività in atto al momento dell'adozione del P.R.G.C. anche ove queste risultino in contrasto con le destinazioni previste.

Sono consentiti, limitatamente alle attività produttive e commerciali, anche in deroga alle prescrizioni e destinazioni d'uso di zona, ed al rinvio allo strumento attuativo, incrementi ed ampliamenti della superficie utile di esercizio nella misura massima del 50% della superficie effettivamente destinata all'uso produttivo al momento della adozione del P.R.G.

Tale ampliamento non potrà comunque essere ricavato con sopraelevazione e per quanto possibile dovrà essere rivolto preferibilmente all'utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Ove l'ampliamento non possa essere ricavato in volumi esistenti, il nuovo corpo potrà derogare dalle disposizioni sulle distanze sempre però che siano rispettate quelle stabilite dall'art. 873 del Codice Civile.

Nell'intento di rivitalizzare il Comune è concesso insediare nuove attività produttive e/o commerciali negli edifici esistenti, salve restando le prescrizioni di Zona e gli imprescindibili requisiti igienici richiesti dal Regolamento Edilizio e dalle vigenti leggi nazionali e regionali che regolamentano la materia nonchè nel rispetto di leggi e regolamenti riferiti alla tutela dall'inquinamento, ed alla sicurezza. Non sono comunque ammesse attività che, per caratteristiche proprie e/o legate al tipo di lavorazione e di produzione, siano incompatibili con i supporti infrastrutturali o prevedano modifiche o alterazioni incompatibili con le eventuali esigenze di salvaguardia e tutela delle caratteristiche tipologiche di pregio dell'edificio destinato ad ospitarle.

Articolo 7 - Destinazioni d'uso degli edifici.

La destinazione d'uso degli immobili o delle unità immobiliari è quella stabilita nell'atto autorizzativo e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili rispetto a quella indicata nell'atto autorizzativo originale o dello stato di fatto, come sopra specificato, comporta una autorizzazione che potrà essere rilasciata se la nuova destinazione è conforme a quella prevista dal Piano nella Zona in esame, fatti salvi i requisiti tecnici ed igienici specifici richiesti dalla nuova destinazione.

Tenuto conto dell'effettivo utilizzo ai fini abitativi di tutte le strutture tecniche accorpate al nucleo abitativo, quali stalle, fienili e depositi, proprio della civiltà montanara, non si considera modificazione di destinazione d'uso dei singoli locali l'intervento di ristrutturazione e recupero dell'esistente quando i lavori interessino una unità immobiliare, o parte di essa, costituente precedentemente una struttura organica utilizzata per il servizio della famiglia contadina (montanara), ivi compresi stalla e fienile. In questo caso tuttavia i volumi interessati alla ristrutturazione o al recupero dovranno costituire un nucleo unico ed accorpato e la struttura architettonica unitaria che si richiede di recuperare non dovrà subire modifiche volumetriche né frazionamenti non consoni che ne snaturino l'unitarietà originale,

ma dovrà prevedere intercapedini e vespai aerati atti ad eliminare l'eventuale umidità presente nei locali e/o prevenire quella che potrebbe formarsi.

Si intendono come «non consoni» i frazionamenti che snaturano l'unitarietà architettonica originale dell'edificio introducendo elementi come scale, divisioni, disuniformità di materiali e d'intervento.

Il passaggio dalla destinazione originale agricola a quella residenziale, ancorchè senza la previsione di alcuna opera edilizia, resta comunque condizionato al rilascio del titolo abilitativo come previsto all'art. 8 della L.R. n°19/'99.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO.

Articolo 8 - Strumenti di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua mediante:

- a) Interventi diretti di trasformazione di immobili, aree, edifici.
 - b) Strumenti Urbanistici esecutivi come previsto dall'art. 32 della L.R. 5.12.1977 n° 56 e succ.ve mod.ni ed int.ni e cioè:
 - i piani particolareggiati di cui agli art. 13 e seg. legge 17.08.'42 n° 1150 e succ.ve mod.ni e all'art. 27 della legge 22.10.1971 n°865;
 - i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18.04.1962 n° 167 e succ.ve mod.ni;
 - i piani di recupero di cui alla legge 5.08.1978 n° 457;
 - i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata;
 - i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 L.R. n° 56/'77 e succ.ve mod.ni ed int.ni.
 - i programmi integrati di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale in attuazione dell'articolo 16 della Legge 17.02.1992 n°179 come regolati dalla L.R. 09.04.1996 n°18.
- Le modalità e i tempi degli strumenti attuativi sono definiti dalla L.R. n° 56/77 e succ.ve mod.ni ed int.ni.

Articolo 9 - Comparti e subzone.

In sede di attuazione del P.R.G.C. il Consiglio Comunale potrà sempre individuare comparti e subzone, purché costituenti unità omogenee ed urbanisticamente funzionali.

Questi comparti non potranno essere inferiori all'intero edificio considerato non dal punto di vista della proprietà, ma da quello architettonico.

Per l'attuazione del Piano nelle Zone ove è previsto il recupero degli edifici parzialmente crollati, l'individuazione dell'unità interessata allo strumento attuativo potrà essere limitata anche al lotto; in questi casi però è richiesto il preventivo o contestuale parere favorevole da parte della Commissione Edilizia su di un progetto planivolumetrico che identifichi e specifichi l'inserimento dell'intervento nel tessuto ambientale circostante.

Il progetto planivolumetrico dovrà essere esteso ai fabbricati contigui e confrontanti. Resta salvo il diritto della Commissione Edilizia di chiedere ulteriori ampliamenti della zona soggetta a progetto planivolumetrico, ove se ne ravvisi la necessità per meglio definire il problema.

Articolo 10 - Intervento edilizio diretto.

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ma è consentito l'intervento edilizio diretto, l'edificazione è ammessa dietro rilascio di regolare permesso di costruire, nel rispetto di quanto disposto dal D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

Per ciò che attiene i regimi concessori ed autorizzativi si fa comunque riferimento a quanto disposto dagli art. 48 e seguenti della L.R. 56/77, ulteriori procedure e/o semplificazioni possono essere introdotte da leggi, decreti legislativi e decreti legge.

Articolo 11 - Classi di intervento sul patrimonio edilizio esistente.

I tipi di intervento edilizio realizzabili su fabbricati esistenti per tutte le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G.C. con l'osservanza delle presenti norme, riguardano operazioni di:

1. MANUTENZIONE ORDINARIA

1.1. - Definizione

"Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio" (L.R. n.56/77, art.13)

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali. Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici - modificando, cioè, tecniche, materiali, colori - essi sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

1.2. - Procedura

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesta concessione né autorizzazione.

Gli interventi previsti per gli immobili vincolati ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni ambientali, a norma dell'art. 1 della Legge 8 ottobre 1997 n° 352 sono subordinati al parere favorevole delle competenti Soprintendenze ed organi regionali.

1.3. - Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

a) Finiture esterne

Riparazione, rinnovamento, e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari; tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

b) Elementi strutturali

Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

c) Finiture interne

Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.

d) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

e) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

2.1. - Definizione

"Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" (L.R.n.56/77, art.13). La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costitutivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né

mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari.

Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria, poiché in questi casi si rende necessario verificarne la conformità alla normativa edilizia.

Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti. Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non ne venga modificato l'assetto distributivo, né essa sia frazionata od aggregata ad altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

2.2. - Procedura

Per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria è necessario il rilascio dell'autorizzazione gratuita da parte dell'Amministrazione Comunale o la presentazione di D.I.A.; l'istanza di autorizzazione si intende accolta qualora l'Amministrazione Comunale non si pronunci entro il termine di 90 giorni, purché l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dal testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni ambientali, Legge 8 ottobre 1997 n° 352, o compresi negli elenchi di cui all'art. 9 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

Per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, negli immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi sopra dette, il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al parere favorevole delle competenti Soprintendenze ed Organi regionali.

E' fatto obbligo di richiedere l'autorizzazione gratuita anche per interventi di manutenzione straordinaria riferiti a singoli manufatti.

2.3. - Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

a) Finiture esterne

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

b) Elementi strutturali

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

c) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

d) Tramezzi e aperture interne

Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto g) e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

e) Finiture interne

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

f) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

g) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio né mutamento delle destinazioni d'uso.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

3. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

3.1. - Definizione

"Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipo logici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio"

(L.R. n.56/77, art. 13).

Nell'ambito della definizione predetta si distinguono due tipi di intervento:

3.1.1 - Il restauro conservativo, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico artistico, architettonico o ambientale. Il restauro conservativo è rivolto alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro. Gli interventi di restauro possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione - ammessa dagli strumenti urbanistici - sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. Sono soggetti a restauro anche i manufatti isolati e gli elementi architettonici di valore storico, ambientale, documentario, (come portali, archi, pozzi, scale, balconi, loggiati, abbaini, camini, affreschi ed elementi decorativi di facciate, pavimentazioni, ecc.) anche se il tipo di intervento consentibile, sull'intero edificio sia diverso dal restauro.

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

Gli interventi di risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione - ammessa dagli strumenti urbanistici - sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Qualora gli interventi di risanamento conservativo prevedano di apportare agli edifici, specie nel caso

di cambio di destinazione d'uso, modifiche di tipo tecnico-funzionale (altezze minime dei locali, norme igieniche, illuminotecnica, ecc.) esse potranno essere consentite nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi previsti per ciascuna zona dal P.R.G.C.

3.2 - Procedura

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono soggetti al rilascio di autorizzazione quando riguardano edifici ad uso residenziale senza mutamento della destinazione in atto oppure se riferiti a manufatti. L'istanza di autorizzazione o D.I.A. s'intende accolta nel caso l'Amministrazione Comunale non si pronunci entro il termine di 90 giorni qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dal testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni ambientali, Legge 8 ottobre 1997 n° 352, o compresi negli elenchi di cui all'art. 9 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni. In tutti gli altri casi gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono soggetti al rilascio della concessione edilizia, condizionata al parere favorevole delle competenti Soprintendenze o organi regionali per gli immobili soggetti ai vincoli delle leggi sopra citate. Quando gli interventi comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista e la realizzazione dell'intervento nel suo insieme e' soggetta a concessione.

3.3. - Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

a) Finiture esterne per interventi tipo 3.1

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non e' comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo. Finiture esterne per interventi tipo 3.2

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non e' comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

b) Elementi strutturali per interventi tipo 3.1.1 Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali.

Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, e' ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, ne' alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.)

Elementi strutturali per interventi di tipo 3.1.2 Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali.

Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessita' statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto g), ne' alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

c) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni (per interventi di tipo 3.1.1)

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari.

E' ammesso il rifacimento di partilimitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate; purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non e' ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia e' consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte. Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni (per interventi di tipo 3.1.2) Ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà.

Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

d) Tramezzi e aperture interne (per interventi di tipo 3.1.1)

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

Tramezzi e aperture interne (per interventi di tipo 3.1.2) Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

e) Finiture interne (per interventi di tipo 3.1.1)

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio con particolare riguardo alle parti comuni. Non e' comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo. Finiture interne (per interventi di tipo 3.1.2)

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, e' ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non e' comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

f) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari (per tutti i tipi di intervento)

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e d).

g) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (per interventi di tipo 3.1.1) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (per interventi di tipo 3.1.2)

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dello impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva o commerciale, e' ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

4. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

4.1. - Definizione

"Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti." (L.R. n. 56/77, art. 13).

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e di uso, mantenendone, tuttavia, le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Al fine di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento si distinguono due tipi di ristrutturazione:

4.1.1 - Ristrutturazione edilizia di tipo A.

È riferita ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali non configurino aumenti di volumi. Questo tipo di ristrutturazione è previsto quando si voglia assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori carichi urbanistici.

4.1.2 - Ristrutturazione edilizia di tipo B.

Sono interventi in cui sono ammesse anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi. Questo tipo di ristrutturazione è previsto qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero si intenda consentire l'incremento delle superfici utili ovvero il riutilizzo dei volumi esistenti destinati ad usi diversi.

La ristrutturazione di tipo B riguarda tutti i fabbricati compresi quelli di impianto tipologico rurale, di cui si ammette il recupero degli spazi coperti (fienili, porticati, loggiati, ecc.) mantenendo gli elementi costruttivi strutturali caratterizzanti.

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso, purché la nuova destinazione prevista sia compatibile con quanto disposto dagli strumenti urbanistici vigenti e con le caratteristiche strutturali degli edifici.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B si dovrà sempre rispettare lo standard a parcheggio privato pari a 10 mq ogni 100 mc di volume residenziale esistente e di 1 mq/mq di superficie utile commerciale individuata.

4.2. - Procedura

Per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione è necessario il rilascio della concessione edilizia.

Se gli interventi di ristrutturazione comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto sia quella prevista e la concessione è riferita ad entrambi gli interventi.

4.3 - Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

a) Finiture esterne

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

b) Elementi strutturali

Per interventi di tipo A: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. È consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni.

Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

Per interventi di tipo B: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro

parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, e' consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati. Da questa possibilità sono esclusi tutti gli immobili oggetto di frazionamenti effettuati dopo la data di adozione del progetto preliminare alla variante n°4 di P.R.G.C.

c) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni. Per interventi di tipo A: conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

Per interventi di tipo B: valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

d) Tramezzi e aperture interne.

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

e) Finiture interne.

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

f) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari. Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

g) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici.

Per interventi di tipo A: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva e commerciale e' ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per interventi di tipo B: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

5. RICOSTRUZIONE DI EDIFICI CROLLATI

Sono le opere intese a ripristinare fabbricati o porzioni di fabbricato crollate, al fine di riottenere un edificio uguale a quello preesistente, ove se ne possano rintracciare gli elementi probanti, o in mancanza di tali elementi, un nuovo edificio in armonia con l'ambiente circostante e adeguato al più rigoroso rispetto delle tipologie esistenti, come definito dall'art.16 lettera D) comma 2.

Nel caso di agglomerati edilizi completamente abbandonati e parzialmente crollati vedasi anche quanto specificamente previsto all'art. 28 delle presenti N.T.A.

Articolo 12 - Standards urbanistici.

Il Piano Regolatore Generale assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici.. Pur potendo usufruire della riduzione della dotazione minima di 18 mq. per abitante, riservata ai Comuni con popolazione non superiore a 2000 abitanti, si ritiene, nella prospettiva di un possibile futuro interesse turistico, parzialmente già in atto nei mesi estivi, di adottare la dotazione minima complessiva di 25 mq. per abitante così ripartita:

1) Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali:

servizio	popolazione residente	popolazione turistica
- istruzione	7 mq	---
- attrezzature di interesse comune	3 mq.	---
- parco, gioco, sport	12.50 mq.	12.50 mq.
- parcheggi pubblici	2.50 mq.	2.50 mq.

2) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi:

parcheggi, verde, attrezzature sportive, ecc. = 10% della superficie destinata ai nuovi insediamenti produttivi

Le aree risultanti dall'applicazione dei presenti parametri rappresentano dei minimi elevabili in presenza di situazioni particolari.

Articolo 13 - definizioni urbanistiche.

1) - SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati $[m^2]$, comprendente le superfici fondiariae (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

2) - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^2]/[m^2]$.

3) - INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (It)

L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^3]/[m^2]$.

4) - SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati $[m^2]$, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

5) - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)

L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^2]/[m^2]$.

6) - INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (If)

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^3]/[m^2]$.

Articolo 14 - limiti all'edificazione.

1) - SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE (S_c)

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m^2], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

2) - RAPPORTO DI COPERTURA (R_c)

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($R_c = S_c/S_f$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

3) - SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE (S_{ul})

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m^2], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- a) ai "bow window" ed alle verande;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- g) ai cavedi.

4) - SUPERFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE (S_{un})

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m^2], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite al punto 3 del presente articolo, tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

5) - VOLUME DELLA COSTRUZIONE (V)

Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m^3], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (S_{ul}), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di

calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura. Nel caso in cui l'ultimo solaio o superficie di copertura non presentino andamento orizzontale o presentino andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio abitabile (comprensivo dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (Sul), al netto di eventuali soppalchi; si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al sesto comma del punto 6) del presente articolo.

La sistemazione del terreno che comporta modifiche al piano di campagna, cioè quello preesistente allo sbancamento, deve essere prevista in progetto e non deve modificare sostanzialmente la situazione precedente l'intervento.

6) - ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf)

Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.

Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. punto 5 del presente articolo), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

Se la costruzione è «a schiera» o «a terrazza», l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi, sempre che questi siano individuati dal punto di vista strutturale ed architettonico e la loro profondità non sia inferiore a mt. 6.

7) - ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (H)

L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente punto 6.

E' consentito per alcuni tipi di intervento di recupero un sopralzo delle murature perimetrali, purché contenuto in altezza nelle dimensioni stabilite al precedente art. 11.

8) - NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (Np)

Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali¹, nonché gli eventuali soppalchi.

9) - DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (Dc), DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O CONFINE STRADALE (Ds).

Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

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

La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds),

Fatti salvi il mantenimento degli allineamenti esistenti e quelli eventualmente previsti dalle tabelle di zona o sottozona, la distanza tra i fabbricati (D) non deve essere inferiore a mt. 10, salvo distanze diverse prescritte per le singole zone o sottozone.

Le distanze dei fabbricati dai confini (Dc) e da altri edifici, devono essere riferite alla proiezione orizzontale del perimetro di massimo ingombro della costruzione a qualsiasi piano, comprendendo i bowindows e gli sporti ed escludendo i balconi se inferiori a mt. 1.50 di sporgenza, i cornicioni e le «pantalere».

Nei casi di interventi sugli edifici esistenti, compresa la demolizione e ricostruzione o la ricostruzione di ruderi, le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti o preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca

¹ La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata ai piani interrati.

recente e prive di valore storico-artistico-ambientale.

Al di fuori delle zone perimetrate le nuove costruzioni, comprese le eventuali autorimesse interrato per le quali si rimanda allo specifico articolo, devono osservare le seguenti distanze minime dal ciglio delle strade esistenti:

- 30 m dalle strade provinciali
- 20 dalle strade comunali.

Per le distanze in corrispondenza di curve valgono le disposizioni di cui all'art. 17 del D.Lgs. 30.4.1992, n. 285.

Per le nuove costruzioni non sono consentiti accessi diretti dalle strade provinciali, se non attrezzati secondo le modalità dell'art. 28 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

Nelle zone classificate beni culturali e ambientali a norma del successivo art. 16 valgono gli allineamenti stradali in atto o nuovi allineamenti che possono determinarsi conseguentemente a lievi arretramenti migliorativi della viabilità veicolare, qualora specificatamente richiesti dall'Amministrazione Comunale e ammessi dalla normativa di zona.

Per quanto attinente agli arretramenti da prevedersi dalla viabilità provinciale, comunale e vicinale nella realizzazione i ampliamento di: edifici, manufatti, muri di cinta, recinzioni, accessi veicolari, si richiamano in ogni caso i vigenti disposti del D.M. n. 1404/68 e del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione; a tal fine si precisa che la parziale definizione delle fasce di rispetto stradale operata dalle tavole di progetto è da intendersi estesa a tutta la viabilità pubblica esistente ed in progetto.

10) - DISTANZE DA CORSI D'ACQUA E DA OPERE DIVERSE

Ai sensi degli artt. 27 e 29 della l.r. 56/77 e s.m. dovranno essere rispettati i seguenti arretramenti minimi:

- mt. 15 dal limite del Demanio per il fiume Po e dai torrenti;
- mt. 200 dal limite del Demanio o sponde dei laghi naturali ed artificiali;
- 200 mt. da sorgenti di captazione d'acqua di acquedotti pubblici;
- 100 mt. dall'area destinata all'impianto pubblico di depurazione di acque reflue;
- . distanze dal cimitero secondo apposita fascia di rispetto individuata in cartografia, e specificatamente, tenuto conto della specifica localizzazione del Cimitero posto fra il concentrico e la frazione Ruata (Ruà) in una zona prativa di notevole interesse agricolo, si ritiene necessario ridurre la fascia di rispetto a 50 m. in assenza di riduzioni confermate con provvedimento emanato dall'autorità sanitaria pro tempore tale vincolo è da intendersi a mt. 150
- . distanze: elettrodotti: (art. 5 del D.P.C.M. 23 aprile 1992):
 - linee a 132 kV: maggiore o uguale a 10 m.
 - linee a 220 kV: maggiore o uguale a 18 m.
 - linee a 380 kV: maggiore o uguale a 28 m.

Per linee a tensione inferiore a 132 kV restano ferme le distanze previste dal decreto interministeriale 16/01/1991.

Per eventuali linee a tensione superiore a 380 kV le distanze di rispetto saranno stabilite dalla commissione tecnico scientifica prevista dal D.P.C.M. 23/04/1992.

TITOLO III – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN BASE ALLA DESTINAZIONE PREVISTA.

Articolo 15 – Aree inedificabili.

Sono inedificabili ai sensi della legge regionale 5.12.1977 n°56 (art. 27-29-30):

- le fasce di rispetto dei nastri stradali;
- la fascia di rispetto cimiteriale;
- le fasce di rispetto dei fiumi e torrenti;
- le fasce di rispetto di sorgenti, pozzi ed opere di captazione degli acquedotti
- le zone soggette a vincolo idrogeologico e zone boscate;

In queste fasce sono autorizzati i seguenti interventi:

- nelle fasce di rispetto dei nastri stradali sono unicamente ammesse destinazioni a : percorsi pedonali, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici;
- nella fascia di rispetto cimiteriale, non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamenti di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, (ove il P.R.G.C. non preveda altrimenti) degli eventuali edifici esistenti oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali;
- nelle fasce di rispetto dei fiumi e dei torrenti sono unicamente ammessi gli interventi autorizzati per le fasce di rispetto dei nastri stradali nonché eventuali attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali;
- nelle fasce di rispetto di sorgenti, pozzi ed opere di captazione degli acquedotti non è consentita l'edificazione.

La fascia di tutela assoluta di 10 m. di raggio dal punto di captazione, ai sensi del D.P.R. n. 236/88, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio. Nella restante porzione di fascia di rispetto allargata sono vietate le attività di cui all'art. 6 del già richiamato D.P.R.

- nelle zone soggette a vincolo idrogeologico e zone boscate, gli unici interventi ammessi sono quelli indirizzati al servizio dell'attività agro-silvo-pastorale;
Come previsto all'art. 30 della L.R. Piem. n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione d'uso del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico. Ogni intervento concedibile, perché indirizzato al servizio dell'attività agro-silvo-pastorale, è condizionato al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale.
Il rilascio della concessione o della autorizzazione da parte dell'Amministrazione è subordinato alla presentazione del provvedimento autorizzativo di cui al comma precedente.

Nelle aree inedificabili sopra individuate sono autorizzate le opere di cui all'art.31 della legge regionale citata relative ad elettrodotti, ed impianti di telecomunicazione e ad altre attrezzature per la erogazione di pubblici servizi, nel rispetto delle leggi nazionali vigenti.

Sono tassative le limitazioni alle nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione di cui all'art.30 della legge reg. 5.12.'77 n°56, per:

- le aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento; nei boschi che assolvono funzione di salubrità ambientale e di difesa dei terreni;
- in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di valanghe o di alluvioni o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti.

Nelle fasce ed aree di cui ai punti precedenti, per le parti ricadenti nel Sistema delle aree protette della Fascia Fluviale del Po di cui alle LL.RR. 28/90 e 65/95 e s.m.i., valgono le limitazioni prescritte dalle leggi suddette e dell'ex Piano d'Area oggi sostituito dalla L.R. 19/2009 e s.m.i. – “testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità” richiamate all'art. 32 delle presenti N.T.A. e per la aree individuate come soggette a «pericolosità geomorfologica» di cui all'art. 33 delle presenti N.T.A.

Art.16 - Aree di restauro e risanamento conservativo.

Con questa denominazione si indicano zone di territorio comprendenti gli insediamenti urbani aventi caratteristiche di interesse ambientale, culturale e paesaggistico da conservare all'interno delle quali è concesso esclusivamente il recupero del patrimonio edilizio esistente con gli interventi e le modalità qui sotto elencate.

Il Piano Regolatore si attua per mezzo di Strumenti Urbanistici Esecutivi (P.P.E. o P.d.R.) di iniziativa pubblica o privata trattandosi di ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s. m. e i.

In assenza di strumento attuativo e nel rispetto delle presenti norme è consentito operare con concessione singola alle seguenti condizioni:

- a) - le aree libere o rese libere sono inedificabili;

- b) - gli edifici di «notevole carattere culturale», indicati con apposita simbologia sulle mappe di piano, sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo e cioè al rigoroso restauro statico ed architettonico, all'adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali e formali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura.

Eventuali altri interventi, compatibili con le previsioni di zona, ove non sia richiesto dal disposto del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni ambientali, il nulla osta della competente Soprintendenza, dovranno essere sottoposti al parere preventivo della Commissione locale per il paesaggio prevista dall'art. 4 della L.R. 32/2008.

. In particolare tale procedura deve essere applicata per:

- 1) il piazzale alberato della Cappella della Madonna del Bel Faggio;
- 2) il lago dell'Alpetto;
- 3) il Pian Paladino

in quanto già soggetti alla Legge 29/06/1939 n°1497 abrogata, ma confermati dal D.lgs 29/10/1999 n. 490.

- c) - per i restanti edifici di interesse ambientale, oltre gli interventi previsti per gli « edifici di notevole carattere culturale» è consentito:

. adeguamento igienico-sanitario e tecnologico secondo quanto disposto all'art.29.

. ristrutturazione interna senza alterazioni di volumetria;

. demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie gravemente deteriorate e pericolanti e delle porzioni obsolete, bene inteso utilizzando materiali analoghi a quelli originali e con le «cautele» di cui al seguente art. 28, con recupero della volumetria e forma planimetrica preesistente; in questo caso però, le opere per le quali si richiede la concessione debbono riguardare almeno una unità fabbricativa, intendendo per unità fabbricativa un corpo architettonicamente unitario ed autonomo considerato non dal punto di vista della proprietà ma da quello architettonico. Resta salvo che sono comunque ricostruibili ma non eliminabili gli elementi architettonici esterni quali balconi, scale ecc. anche se non più necessari al nuovo utilizzo o frazionamento non consono dell'edificio.

Si intendono come «non consoni» i frazionamenti che snaturano l'unitarietà architettonica originale dell'edificio introducendo elementi come scale, divisioni, disuniformità di materiali e d'intervento necessari e propri di abitazioni plurifamiliari e quindi pesantemente difforni dall'originale).

- d) - per gli edifici parzialmente crollati, solo in presenza di piani esecutivi o secondo quanto previsto all'art.9 è autorizzata, ove il piano non preveda altrimenti, e nella più assoluta osservanza delle dimensioni planimetriche e di altezza, la ricostruzione, purché essa avvenga nel rispetto delle presenti N.T.A. e delle tipologie, forme e materiali della zona.

Per rispetto delle tipologie esistenti s'intende il più rigoroso adeguamento agli elementi costruttivi, schemi e tecniche tradizionali riscontrabili nella zona interessata.

Per edifici parzialmente crollati s'intendono quelli che conservano ancora leggibili la struttura esterna ed interna, con particolare riferimento alla possibilità di determinare in modo assolutamente certo l'altezza d'imposta delle falde del tetto, e quella del colmo.

- e) - per gli edifici di recente costruzione sono concessi interventi di:

. manutenzione ordinaria e straordinaria;

. opere di rinnovamento esterno tese ad un migliore adattamento all'ambiente e all'architettura locale, fra le quali:

- tetti in lose ottenuti senza aumento di cubatura;

- rivestimenti in pietra;

- serramenti di tipologia locale;

- scale e balconi in legno.

Art.17 - Zone riservate ad attività agro-silvo-pastorali.

Il P.R.G. individua come Zone riservate ad attività agro-silvo-pastorale, tutte le aree escluse dalle perimetrazioni sulle quali è in atto tale attività.

E' consentita la realizzazione di strutture tecniche o fabbricati residenziali alle seguenti condizioni:

1) chi richiede il titolo abilitativo deve possedere i requisiti richiesti dall'art. 25 della L.R. 56/'77 come modificata dalla L.R. 25 marzo 2013 n. 3.

E' pure consentita l'edificabilità quando, nel rispetto dei vincoli sotto specificati, il proprietario del fondo realizzi l'opera e la ponga a disposizione del conduttore che sia imprenditore a titolo principale;

2) il titolo abilitativo per la costruzione di nuovi fabbricati, tecnici ed abitativi, è ammessa esclusivamente in funzione della conduzione del fondo cui deve essere congruamente connessa.

Nel caso di fabbricati abitativi il richiedente deve dimostrare di non possedere altra abitazione idonea allo scopo.

3) il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi edificatori è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento per 20 anni della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni a norma dell'art.69 della legge regionale 5.12.1977 n.56 per inosservanza degli impegni assunti; l'atto dovrà essere trascritto a cura della Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso:

a) nei casi di morte o invalidità del concessionario;

b) nei casi di abbandono, imposto da motivi di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;

c) nei casi in cui il concessionario abbia ottenuto la concessione dell'indennità di anticipata cessazione dell'attività agricola di cui all'art.37 della legge regionale 22.2.1977 n.15. Per il mutamento di destinazione predetto deve essere richiesto il titolo abilitativo, che verrà rilasciato a titolo oneroso.

Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere il titolo abilitativo oneroso la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte di aventi causa del concessionario e suoi familiari nelle ipotesi di cui alla lettera a), e da parte del concessionario e suoi familiari nelle ipotesi di cui alle lettere b) e c).

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui al punto 3) gli interventi previsti dalle lettere c), d), e) dell'art.9 della legge 28.1.1977 n.10.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i limiti seguenti:

a) 0,05 mc per mq per terreni a colture orticole o floricole specializzate, ivi comprese le coltivazioni di piante officinali;

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

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

d) 0, 01 mc per mq per terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno;

e) 0, 001 mc per mq per terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio del titolo abilitativo, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Le classi di colture in atto e in progetto, documentate a norma del precedente comma, fanno parte integrante dell'atto di impegno di cui al presente articolo, e la inosservanza degli impegni assunti costituisce, al fine della applicazione delle sanzioni di cui all'art.69 della legge regionale 5.12.1977 n.56, modifica di destinazione d'uso.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiati le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1000 mc.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a «non aedificandi» e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Le strutture tecniche pur non essendo soggette all'indice fondiario, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- potranno essere costruite con paramento esterno in muratura di pietrame e copertura a "lose" ma è altresì concesso l'utilizzo di moderne tecniche costruttive in legno. In particolare le nuove stalle, dovranno rispondere ai più moderni requisiti tecnici di salubrità oggi richiesti;

- devono distare dalle abitazioni, quando si tratti di stalle o concimaie, non meno di 10 m;

- nel caso di allevamenti intensivi la distanza di cui sopra viene elevata a 70 m con la sola eccezione dell'abitazione di servizio².

- la distanza dalle strutture tecniche di cui al punto precedente, dalle perimetrazioni delle zone residenziali deve essere non inferiore a m 100;

- devono essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione, tenuto conto del regime dei venti e della ubicazione del nucleo abitativo eventualmente adiacente; possono altresì essere imposti piantamenti di alberi con funzione di filtro o di occultamento oltre che di raccordo paesistico-ambientale;

- il rapporto di copertura, riferito al lotto, non può essere superiore ad 1/3;

- la distanza minima dai confini di proprietà è di 5 m;

- rispetto ai fabbricati esistenti la costruzione di strutture che non siano stalle, allevamenti o concimaie è consentita in aderenza o a non meno di 10 m

La costruzione di fabbricati residenziali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- la distanza dai confini non inferiore a 5 m;

² ai fini delle presenti N.T.A. si considerano allevamenti intensivi:

a) stalla per maiali quando il ricovero è predisposto per oltre 20 capi;

b) stalla per avicoli quando il ricovero è predisposto per oltre 1000 capi;

c) stalla per ovini e caprini quando il ricovero è predisposto per oltre 70 capi;

d) le stalle di bovini e vitelli allevati con prodotti naturali di azienda agricola, quando il ricovero sia predisposto per oltre 60 capi;

e) le stalle per bovini e vitelli allevati con mangimi quando il ricovero sia predisposto per oltre 20 capi.

Negli alpeggi situati a quote superiori a 1400 m s.l.m. il numero di capi di cui al comma precedente è elevato rispettivamente:

c) stalle per ovini e caprini quando il ricovero è predisposto per oltre 100 capi;

d) le stalle per bovini e vitelli allevati con prodotti naturali di azienda agricola, quando il ricovero sia predisposto per oltre 100 capi.

- la distanza minima tra pareti finestrate m 10;
- piani fuori terra due con un'altezza massima di 7 m;
- l'accesso all'edificio, anche solo pedonale, deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;
- l'edificio deve essere provvisto di acqua potabile e deve essere garantito lo smaltimento dei liquami luridi come previsto all'art.22 comma 4.

Sia per gli edifici destinati all'uso abitativo che per quelli destinati a strutture tecniche, valgono le limitazioni di cui agli art. 14, 15, 33, relativamente alle zone inedificabili.

Le caratteristiche esterne devono rispettare le tipologie locali e l'ambiente circostante prevedendo fra l'altro:

- paramenti murari esterni in pietra;
- serramenti, balconi e scale in legno;
- struttura del tetto in legno e copertura in lose.

In deroga, ed esclusivamente per la costruzione di "nuove pertinenze" fisicamente unite e non scorporabili dall'edificio principale di proprietà, vale quanto disposto all'art. 28 punto 7) e cioè "...è permessa la loro realizzazione anche con paramenti esterni in legno (parziali o totali) con lo scopo di distinguere la nuova "integrazione aggiunta" rispetto a quella "originale storicizzata".

Articolo 18 - Strutture tecniche agricole esistenti in zone improprie o in fasce di rispetto.

Per le strutture tecniche agricole esistenti in zone improprie, ~~all'entrata in vigore della presente variante al P.R.G.~~, è consentito, nell'ottica di incentivazione e rivitalizzazione dell'attività agricola, l'adeguamento alle esigenze aziendali. Esso non è tuttavia consentito quando si tratta di adibire le strutture ad allevamenti di carattere intensivo o comunque molesti e quando l'intervento comporti un potenziamento delle concimaie esistenti nell'ambito della zona perimetrata.

Per gli edifici rurali adibiti all'uso residenziale di addetti all'agricoltura, situati nelle fasce di rispetto di cui all'art.14 delle presenti N.T.A., è concesso un aumento del 20% del volume esistente all'entrata in vigore del presente P.R.G., per sistemazioni igieniche e di necessità famigliare; gli ampliamenti dovranno comunque avvenire sul lato opposto a quello da salvaguardare.

Resta comunque sempre valida la possibilità di eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di adeguamento igienico-sanitario.

Nelle zone di rispetto non è consentita la ricostruzione degli edifici parzialmente crollati.

Articolo 19 - Attività agrituristiche.

Allo scopo di incentivare la rivitalizzazione del Comune si consentono, nei fabbricati esistenti, attività agrituristiche a gestione familiare o cooperativa, su tutto il territorio comunale con l'unica clausola del rispetto di quanto prescritto dalla L.R. 23.03.'95 n°38 e succ.ve mod.ni ed int.ni e nel rispetto delle restanti norme di Piano.

Per l'esercizio delle attività agrituristiche possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento igienico e funzionale, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo a) e di tipo b) nonché gli adeguamenti igienico-sanitari e tecnologici previsti all'art. 29.

Articolo 20 - Edifici destinati a casa comunitaria o turismo sociale.

Il P.R.G. individua fabbricati di proprietà comunale (ex scuole) da recuperare all'uso sociale mediante interventi sistematici che ne adeguino le attuali strutture alle nuove future necessità.

Attività previste:

- casa comunitaria per il soggiorno invernale della popolazione anziana residente;
- casa comunitaria che realizzi un centro sociale di incontro per la popolazione residente e non;
- ambulatorio medico o assistenza sociale;
- centro di lettura;
- soggiorno estivo ed invernale per un turismo di tipo sociale.

Resta comunque sempre valida la destinazione originaria a scuola, qualora se ne accertasse la rinnovata necessità; in questo caso, con la procedura della revisione del Piano, si identificheranno

nuovi edifici o aree da destinare ai fini sociali sopra individuati.

Articolo 21 - Attrezzature religiose di interesse comune

Nelle aree vincolate ad attrezzature religiose di interesse comune sono consentiti interventi di restauro, consolidamento e manutenzione ordinaria; qualora nulla osti da parte della Commissione locale per il paesaggio competente, è altresì consentito: effettuare interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione con assoluto rispetto della volumetria preesistente.

Articolo 22 - Case sparse.

Gli interventi sulle costruzioni esistenti fuori dai nuclei perimetrati sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

- a) è sempre consentito il consolidamento e la manutenzione ordinaria;
- b) le strutture tecniche isolate o non congiunte con l'originario nucleo abitativo devono mantenere preferibilmente la destinazione d'uso originaria; tuttavia, volendosi restaurare e recuperare il più possibile del patrimonio edificato originale nell'intento di conservarlo e preservarlo da sicuro crollo ne è concesso il recupero, nei casi che esse siano fabbricati accessori separati dai corpi principali, per destinazioni d'uso pertinenti agli edifici di cui alla lettera c). In questo caso l'edificio restaurato dovrà comunque conservare i caratteri tipici originali intesi non come elementi folcloristici ma come insieme di tecniche, materiali e forme proprie connaturate nel manufatto che si intende recuperare.
- c) gli edifici originariamente abitativi possono essere restaurati o ristrutturati, con assoluta esclusione di demolizione e ricostruzioni esterne, nei limiti della volumetria e delle dimensioni planimetriche preesistenti. E' consentita l'aggiunta dei volumi tecnici necessari per i servizi igienici ed eventuali impianti tecnologici necessari per le esigenze dell'abitazione nei limiti dell'art. 29 delle presenti N.T.A.

Tenuto conto dell'effettivo originale utilizzo ai fini abitativi di tutte le strutture tecniche accorpate al nucleo abitativo, quali stalle, fienili, e depositi, proprio della civiltà montanara, è concesso l'utilizzo di queste strutture, con la sola esclusione delle tettoie e dei corpi di fabbrica aperti su più di un fronte, quando tali strutture costituiscano un nucleo unico ed accorpato, la struttura architettonica non subisca modificazioni volumetriche né frazionamenti non consoni che ne snaturino l'unitarietà originale e siano previste intercapedini sulle pareti contro terra, pavimenti su intercapedini d'aria, e tutti i provvedimenti atti a garantire i tassi di umidità entro i limiti di legge; questi interventi non costituiscono variazione di destinazione d'uso dei singoli locali ai sensi dell'art.7 delle presenti N.T.A. Ogni intervento è tuttavia subordinato al rispetto delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e costruttive preesistenti nonché a tutto quanto previsto nelle presenti N.T.A.

Gli interventi di cui ai commi precedenti sono ammessi soltanto quando i fabbricati in oggetto siano provvisti di acqua potabile e sia realizzato un adeguato smaltimento dei liquami luridi con provviste tali da salvaguardare igienicamente l'ambiente circostante e le falde freatiche.

Gli accessi viari, pedonali o carrabili possono essere realizzati dai privati (salva diversa valutazione del Consiglio Comunale) ma l'esecuzione delle opere di cui sopra non costituisce titolo per chiederne la realizzazione da parte del Comune.

Il requisito per considerare abitativo un edificio resta quello individuato dall'art. 3 del D.M. 05/07/1975 in almeno 28 mq. utili per i monolocali per una persona e in almeno 38 mq. per due persone.

Nell'intento di non permettere la snaturalizzazione degli edifici non è permesso frazionarli modificando o aumentando le scale di accesso ai balconi, modificando la continuità e l'unitarietà dei tetti e tutti quegli elementi che evidenzerebbero all'esterno unità abitative separate in edifici originariamente unitari.

Si precisa che il recupero e riuso dei fabbricati in oggetto è da intendersi ammesso unicamente per destinazioni d'uso residenziali ed accessorie alla residenza o comunque inequivocabilmente compatibili con la localizzazione in ambito agricolo.

Articolo 23 – Aree di sosta attrezzata e campeggi di tipo “A”.

L’installazione di campeggi di tipo “A” ai sensi del 4° comma dell’art. 2 L.R. n° 54/79 e s.m. è ammessa unicamente quando vengano rispettate le disposizioni di legge regionali e nazionali che regolamentano la materia, con particolare riferimento allo smaltimento dei rifiuti, anche se tali disposizioni sono previste soltanto per usufruire di interventi finanziari.

La dislocazione dei campeggi sul territorio comunale sarà deliberata di volta in volta dal Consiglio Comunale su proposta della Commissione Edilizia.

E’ tassativamente esclusa l’insediabilità di campeggi negli alpeggi e zone limitrofe, nelle zone vincolate ai sensi dell’art.14 e 15, nonché tutte le volte che risultino in contrasto con l’ambiente ed il paesaggio, e la località non sia raggiungibile con il sistema viario esistente e le condizioni di pericolosità, definite dalla classi di idoneità all’utilizzazione urbanistica, non lo permettano.

Nei campeggi sono escluse costruzioni fisse e semifisse, anche se realizzate con tecnologie e materiali leggeri prefabbricati e al limite spostabili su ruote, ove e quando non si dimostri della presenza in loco del manufatto per periodi brevi e definiti.

Derogano da questa clausola gli elementi tecnologici e di servizio gestiti dalla pubblica amministrazione o da privati previa convenzione a termine regolarmente stipulata con il Comune.

Articolo 24 - Costruzioni di carattere ricettivo a scopo alpinistico realizzate e gestite dal C.A.I.

Fuori dei nuclei perimetrati e per i soli fini istituzionali propri del Club Alpino Italiano è concesso costruire rifugi, capanne o bivacchi con le sole limitazioni:

- per i rifugi valgono tutte le prescrizioni di cui le presenti N.T.A. ove per tipologie di zona si leggano tipologie di montagna; intese in senso lato;
- sia assolutamente garantito lo smaltimento delle acque luride come previsto al comma 5 dell’art. 29.
- sia altrettanto assolutamente garantito il trasporto a valle dei rifiuti solidi.

Per eventuali capanne e bivacchi fatto salvo quanto previsto ai precedenti punti b) e c) è permesso l’utilizzo di tecnologie e materiali adatti ai luoghi ed agli usi richiesti.

E’ altresì consentita la costruzione di impianti tecnici come centraline elettriche o altro per servizi ai nuovi rifugi o completamento di quelli esistenti.

Articolo 25 - Aree destinate a parcheggi pubblici.

Il P.R.G. individua e dimensiona in base agli standards di cui all’art. 12 la dotazione minima di aree per servizi sociali comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Tenuto conto dell’andamento naturale del terreno comunale, dei fattori climatici e paesaggistici, nelle aree destinate a parcheggio possono essere realizzate autorimesse interrate che sfruttino la naturale pendenza del terreno, purché, per quanto possibile quest’ultima non venga alterata, e si preveda davanti all’ingresso uno spazio di manovra minimo di m 2.00. Se l’intervento richiesto è previsto a fianco della strada provinciale dovrà essere ottenuta dalla Provincia l’autorizzazione prescritta.

Queste autorimesse pubbliche, da realizzarsi ad opera del Comune, possono anche essere realizzate su iniziativa privata previa convenzione con il Comune; in questo caso potrà essere autorizzata la realizzazione di una quota parte, non superiore alla porzione da destinarsi ad uso pubblico, da destinarsi ad uso privato.

Questi parcheggi, costruiti con tecniche opportune dovranno essere realizzati secondo le seguenti caratteristiche:

- copertura piana con sovrastante riporto di terra di spessore non inferiore a 60 cm seminato a prato **o, in alternativa, per la sola zona destinata a parcheggio pubblico coperto all’ingresso del paese, in loc. Villa, con la realizzazione di sovrastante riporto di strato complanare in sabbia;**
- finitura esterna in vista delle pareti e strutture portanti verticali da realizzarsi in pietra a blocchi sovrapposti secondo la tipologia locale;
- pavimentazione in pietra, ciottoli, lastre, blocchetti **o in calcestruzzo lisciato, per la sola zona destinata a parcheggio pubblico coperto all’ingresso del paese, in loc. Villa,** ecc. da realizzare su opportuno drenaggio e con opportuno pozzetto per la raccolta dell’acqua;
- raccolta e smaltimento delle acque nella zona di manovra prevista tra l’autorimessa e la strada.

La fattibilità della realizzazione delle predette autorimesse interrato e la conferma degli spazi minimi di manovra ammissibili nelle aree per servizi individuate all'esterno degli abitati perimetrali è comunque subordinata a verifica di compatibilità con le vigenti normative sugli arretramenti dalla viabilità.

Per quanto riguarda i parcheggi delle località Saret e Serre (ricadenti in classe IIIa) e Biancetti (ricadente in classe IIIb), si precisa che questi potranno essere realizzati con limitati movimenti terra e soltanto a seguito di accertamenti geognostici di dettaglio con indagini relative alla portanza dei terreni e alla stabilità dei pendii.

Articolo 26 - Aree destinate a parcheggio privato ad uso pubblico.

Per i nuovi edifici destinati ad attività produttive, commerciali e di ricettività turistica, per gli adeguamenti, recuperi ed incrementi concessi all'art.6, devono essere previsti, in sede di rilascio del titolo abilitativo, parcheggi privati di uso pubblico nelle seguenti quantità:

- almeno 20 mq di parcheggio ogni 100 mq di superficie calpestabile per ampliamenti o nuovi insediamenti commerciali e direzionali;
- almeno 20 mq di parcheggio ogni 3 posti letto di alberghi, pensioni, ecc.;
- almeno 20 mq di parcheggio ogni 4 posti a sedere per attività sportive, sale di riunione, ecc. (riferiti alla massima capienza prevista).

I piani urbanistici esecutivi potranno definire l'esatto posizionamento sul territorio dei parcheggi di cui ai punti precedenti, prevedendo il loro eventuale concentramento in appositi spazi che potranno essere anche ricavati coperti nel declivio del terreno secondo le norme fissate all'art.25.

Resta fatto salvo che l'accesso pubblico a tali parcheggi deve sempre essere garantito.

Nel caso che per la situazione urbanistica e clivometrica del Comune, ed in particolare delle singole borgate, non sia oggettivamente possibile reperire le superfici di parcheggio richiesto, in loco, considerata la vitale necessità di non rinunciare comunque a questi interventi di rivitalizzazione (attività produttive, commerciali e di ricettività turistica) è consentita, in via eccezionale, la loro monetizzazione. In questo caso l'Amministrazione Comunale individuerà contestualmente l'esatta localizzazione, entro le aree per servizi pubblici individuate dal P.R.G.C., ed i tempi di realizzazione del parcheggio pubblico da costruire con il ricavato della monetizzazione.

Si precisa che la dotazione di aree a parcheggio pubblico o privato ad uso pubblico da considerare per l'insediamento dei singoli interventi produttivi e terziari dovrà garantire, in ogni caso, il contemporaneo reperimento in sito o a distanza utile, delle dotazioni minime di parcheggio prescritte dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per quanto attinente alle dotazioni di parcheggio esclusivamente privato si richiamano i disposti dell'art. 41-sexies dell'a L.n. 1150/42 e s.m.i.

Articolo 27 – Soppresso.

Articolo 28 - Prescrizioni costruttive particolari.

Tutti i progetti edilizi, quale che sia l'intervento proposto, devono rispettare le seguenti modalità:

1) devono essere utilizzate le esistenti strutture portanti interne ed esterne; ove tali strutture debbano, per motivi di sicurezza dovuti al deterioramento o all'obsolescenza o ad ampliamenti o nuove costruzioni, essere sostituite o costruite ex novo, è concesso, limitatamente alle strutture interne, il ricorso a tecnologie attuali alternative, mentre per quanto riguarda quelle esterne, i materiali usati e le tecniche costruttive impiegate, devono armonizzarsi con l'ambiente nel quale sono inserite.

2) Le coperture devono essere costruite o ricostruite in lastre di pietra naturale e secondo l'orientamento preesistente; non è concesso di rifare o integrare coperture, anche già esistenti, con altri materiali.

In via eccezionale, considerata l'oggettiva difficoltà a reperire la manodopera ancora qualificata per la realizzazione di tetti a "lose" e l'elevato costo di questa tecnologia, esclusivamente per interventi

riferiti all'intera autonoma copertura dell'edificio³, può essere concessa la possibilità di ricostruirla totalmente in lastre di lamiera grecata (non ondulata) preverniciata coibentata senza che siano modificate in alcun modo la forma e la pendenza. Nel caso di coperture di case disposte in linea o comunque aggregate (cioè non isolate), la deroga vale esclusivamente nel caso che queste altre coperture attigue (ancorché disposte ad altezza diversa) non siano già più anch'esse realizzate in "lose".

Nel territorio comunale sono presenti anche diversi agglomerati edilizi fatiscenti, semi crollati ed ormai completamente abbandonati, per i quali è purtroppo prevedibile nell'arco di pochi anni la completa scomparsa con conseguente perdita di una memoria storica importante. Ciò considerato, si ritiene legittimo, nella speranza di poter incentivare eventuali operazioni di recupero conservativo che li rivitalizzino, di estendere la possibilità di coprire, con le procedure e modalità sopra definite, questi edifici recuperati, con le lamiere grecate sopra descritte.

Per le porzioni in cui la struttura della copertura risulterà "a vista", essa dovrà essere posata su di un tavolato di legno massiccio (non semplici listelli o "perline") trasverso alla pendenza dei passafuori.

La scelta del colore delle lamiere coibentate e preverniciate a fuoco dovrà essere fatta dalla Commissione Edilizia fra le varie tonalità di grigio presenti sul mercato (non necessariamente solo fra quelle disponibili scelte dal richiedente) in modo da richiamare al massimo il colore delle "lose". Questa scelta di colore è vincolante per il rilascio della concessione.

La possibilità di ricorrere eccezionalmente all'uso della lamiera grecata è subordinata alla preventiva acquisizione di parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio nel caso di intervento nelle "Aree o zone di restauro e risanamento conservativo" di cui all'art. 16 delle N.t.a. e di autorizzazione ambientale ex art. 10 L.R. 20/89 negli ambiti in condizione di vincolo ex artt. 139 e 146 del D.Lgs. n. 490/99.

3) Le finestre, i balconi, luci, ingressi, scale esterne, e comunque tutti gli elementi architettonici esterni, non possono di norma subire diversa disposizione rispetto a quella originaria. Le finestre possono essere dotate di scuri in legno purché anziché essere posati a fili esterni siano alloggiati a contatto del vetro e nello spessore della mazzetta e non alterino così la plasticità dello sfondato esterno.

4) Ove negli edifici oggetto dell'intervento sussistano anche solo tracce degli elementi originali di finitura esterna (intonaci, porte, finestre, camini, ecc.) tali elementi devono essere ripristinati secondo modelli desumibili da tali tracce.

Nei casi in cui gli elementi di finitura siano andati completamente distrutti, i loro sostituti devono essere armonizzati con gli edifici più antichi della zona.

5) I forni, anche se non specificatamente indicati sulla cartografia di Piano, debbono conservare la loro originale destinazione.

6) Le recinzioni debbono essere eseguite, ove non sia possibile farne a meno, in legno non verniciato.

7) Possono tuttavia essere eccezionalmente usati nuovi materiali e nuove tecnologie nei soli casi che essi servano ad evidenziare le strutture e le forme originali e purché essi siano usati con rigorosissima coerenza alle loro tecnologie ed impieghi funzionali e strutturali. In particolare laddove il P.R.G.C. consente la realizzazione di "nuove pertinenze" fisicamente unite e non scorporabili dall'edificio principale di proprietà è permessa la loro realizzazione anche con paramenti esterni in legno (parziali o totali) con lo scopo di distinguere la nuova "integrazione aggiunta" rispetto a quella "originale storicizzata". Anche per la costruzione di nuove stalle, affinché rispondano ai più moderni requisiti tecnici di salubrità oggi richiesti, è concesso l'utilizzo delle moderne tecniche costruttive in legno.

8) Qualora nel corso dei lavori richiesti ed autorizzati, si verificino crolli, cedimenti, o si rendano necessari, per gravi motivi di pericolo, abbattimenti di porzioni di fabbricato o di elementi non compresi nel titolo autorizzativo, dovrà essere presentata al Sindaco istanza, dettagliata di elaborati progettuali e foto, per ottenerne uno nuovo integrativo dell'originale.

La domanda di cui sopra sarà esaminata valutando la corrispondenza fra i lavori previsti nell'istanza e quelli compatibili con la normativa di piano.

9) E' autorizzata la costruzione di cordoli in cemento armato per rinforzo alla struttura di appoggio del tetto, nonché la nuova struttura non sopraelevi di più di 70 cm l'imposta originale del tetto e sia esternamente completamente mimetizzata con un paramento murario identico a quello sottostante.

³ Per intera ed autonoma si intende una copertura che sia strutturalmente e volumetricamente separata da altre eventualmente contigue.

10) Non è permesso frazionare gli edifici in modo non consono (come definito agli articoli precedenti) modificando la continuità e l'unitarietà dei tetti, aumentando o modificando le scale di accesso ai balconi, e tutti gli altri elementi architettonici con interventi che evidenzino all'esterno unità abitative indipendenti in edifici le cui caratteristiche tipologiche originali erano invece unitarie. Nel caso che non siano modificati questi elementi originali è consentito il frazionamento purché l'unità minima ottenuta, come previsto dall'art. 3 del D.M. 05/07/1975, abbia almeno 28 mq. di superficie per i monolocali per una persona e in almeno 38 mq. per due persone.

Il titolo autorizzativo dovrà comunque essere subordinato alla conservazione futura di queste caratteristiche.

11) E' concesso realizzare forni o «barbecue» esterni all'edificio purché essi risultino addossati allo stesso e con la canna fumaria (rivestita nello stesso materiale del fabbricato) innalzata oltre il colmo della casa.

E' consentita la realizzazione all'interno della proprietà, anche discosti dall'edificio abitativo, purché sia realizzata a non meno di 5 metri dai confini e sottovento rispetto a questi in modo da non recare fastidio di sorta. Con l'autorizzazione scritta del vicino confinante è consentita anche la realizzazione a confine.

Il manufatto dovrà essere realizzato, almeno esternamente, con materiali e tipologia tale da inserirsi nell'ambiente circostante.

Quando non si realizzi il manufatto in aderenza all'edificio di proprietà e con il comignolo posto ad altezza superiore al colmo dello stesso, il titolo autorizzativo dovrà prevedere l'impegno, da parte del richiedente, alla sua rimozione senza diritto di rivalsa, qualora esistano documentate prove dell'affumicamento arrecato ai vicini.

12) Per le aree "verdi" individuate si dovrà prediligere la scelta di specie autoctone arbustive e arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale, al fine di implementare e/o mantenere l'attuale livello di biodiversità e connessioni ecologiche.

13) Per i cortili, marciapiedi e parcheggi si dovrà provvedere di ridurre l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti adottando pavimentazioni permeabili e ricorrendo all'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio.

Articolo 29 - Adeguamento igienico-sanitario tecnologico.

Allo scopo di incentivare il processo di rivitalizzazione dei fabbricati esistenti, è consentito, ove possibile, l'adeguamento dell'altezza interna tra i piani al minimo prevista dall'art.1 del D.M. Sanità 5 luglio 1975 (G.U. 18.7.1975 n.190) come modificato dal decreto 9 giugno 1999 del Ministro della Sanità' (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 26 giugno 1999 n. 148), a condizione che tale adeguamento sia realizzato utilizzando il volume globale esistente e senza alterazione esterna delle strutture portanti perimetrali, della copertura, delle aperture, balconi, ecc. Quanto previsto al nono comma dell'art. 28 delle presenti N.T.A. non costituisce e non può essere utilizzato come adeguamento igienico sanitario.

L'adeguamento previsto dal presente articolo deve intendersi, agli effetti del rilascio del titolo autorizzativo, come miglioramento e dotazione igienico-sanitaria.

Sono concessi volumi aggiuntivi per servizi igienici, centrali termiche, e miglioramenti igienico funzionali ove obiettivamente non sia possibile contenerli all'interno del fabbricato, nel rispetto delle distanze di codice civile e della normativa relativa agli arretramenti fra le costruzioni e dalla viabilità, con l'uso di tipologie e materiali di zona nel limite massimo "una tantum" di 20 mq. di superficie utile (Su). Questi ampliamenti "una tantum" non sono applicabili qualora la necessità dell'ampliamento stesso risulti conseguente ad un frazionamento delle preesistenze operato in data successiva al 4 maggio 2000.

E' altresì consentito l'uso di tecnologie alternative avanzate per lo sfruttamento energetico e lo smaltimento dei rifiuti, purché esse siano progettate chiaramente come strutture ad elementi integrati e non come mere sovrapposizioni al preesistente. La commissione edilizia ha il dovere di verificare questo inserimento ambientale.

E' fatto obbligo di dotare tutti i servizi igienici di un idoneo impianto di smaltimento dei liquami, ove non sia stata realizzata la fognatura comunale, con provviste singole o consortili, tali da salvaguardare igienicamente l'ambiente circostante e le falde freatiche.

Nelle aree di centro storico in cui, per definizione cartografica, gli interventi devono essere limitati al

restauro e risanamento conservativo, la realizzazione di volumi aggiuntivi per i predetti interventi di miglioramento igienico e funzionale, con l'eventuale deroga concessa dall'art. 28 punto 7), è subordinata a parere della Commissione locale per il Paesaggio prevista dall'art. 4 della L.R. 32/2008.

Articolo 30 - Viabilità.

Le tavole di Piano illustrano l'assetto della viabilità. E' demandata agli strumenti esecutivi l'esatta individuazione delle caratteristiche tecniche delle singole strade in diretta funzione dell'utilizzazione prevista.

Le fasce di rispetto stradale sono quelle previste dalle planimetrie di Piano e, ove manchino, dalle disposizioni fissate dal D.M 1 aprile 1968 n.1404 e dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione per le zone esterne alle perimetrazioni.

Data la natura montana del Comune si considerano strade agli effetti del presente articolo, unicamente quelle adibite a traffico veicolare. Sentieri, tratturi, ecc. sono pertanto esclusi dalle presenti limitazioni. Sono altresì escluse le strade di esclusivo servizio degli alpeggi (dal punto in cui diventano tali).

Nelle fasce di rispetto sono consentite, oltre le opere descritte all'art.15 anche quelle necessarie per il consolidamento e contenimento del terreno purché presentino finitura esterna con paramenti murari «a vista», in armonia con l'ambiente.

E' facoltà del Sindaco, sentita la Commissione edilizia, di chiedere l'eliminazione degli aggetti e volumi aggiuntivi che intralcino la regolare circolazione viaria.

All'interno dei vari nuclei abitativi, perimetrati e non, resta privilegiato e protetto l'assetto viario originale, in dimensioni, tipo di selciato, pendenze, ecc.

L'accesso a questa viabilità interna originale, dimensionata a misura d'uomo, animale e slitta, potrà essere interdetto alle autovetture con la sola esclusione dei mezzi meccanici per l'agricoltura e comunque l'accessibilità automobilistica non potrà essere motivo sufficiente per modificazioni, ampliamenti e altro.

E fatto assoluto divieto ai sensi dell'art.9 della legge 6.11.78 n.68 di utilizzare motociclette o fuoristrada nei sentieri, nelle mulattiere, nelle strade forestali e fuori dalle normali strade veicolari con la sola esclusione del personale autorizzato di cui alla L.R. 02/11/1982 n° 32.

E' fatto obbligo al Consiglio Comunale di individuare, in sede attuativa del P.R.G., strada per strada, con particolare riferimento a quelle a servizio degli alpeggi e alle frazioni con viabilità idonea, i punti di interdizione al traffico meccanizzato privato, riservando l'accesso ai soli aventi diritto come previsto dalla legge regionale.

Qualora il tracciato della rete stradale riportato in planimetria non sia perfettamente conforme allo stato di fatto o venga modificato, le distanze minime dai cigli dovranno essere riferite alla situazione reale.

Articolo 31 - Viabilità minore e percorsi attrezzati di interesse escursionistico.

Il P.R.G. riconosce nei vecchi sentieri e mulattiere di collegamento fra borgata e borgata e fra borgate ed alpeggi l'antica ed articolata rete che, lungi da essere solo viaria creava i legami stretti ed imprescindibili fra borgate, famiglie e singoli individui della stessa comunità.

Riconoscendo il grande valore culturale di questa rete, al fine di una esatta conoscenza della civiltà montana, il P.R.G. prevede il suo massimo riutilizzo, previo recupero e ripristino, collegandolo direttamente con una concreta forma di turismo escursionistico; per realizzare ciò prevede punti di sosta, attrezzati (fontana, panchine e cestini per rifiuti, ecc.) da individuarsi e specificarsi in sede attuativa.

Il P.R.G. prevede altresì che i punti di partenza di questi percorsi siano attrezzati con parcheggi per la sosta delle auto degli escursionisti.

Si considerano beni di notevole interesse culturale e quindi non alterabili o demolibili i ponti realizzati «a secco», esistenti nel territorio del Comune.

Articolo 32 – Biodiversità (L.R. 19/2009 e s.m.i.)

Si recepisce il dettato dell'art. 6 della L.R. 19/2009 che delimita sul nostro territorio le “aree

contigue della fascia fluviale del Po – cuneese” riportando questo perimetro nella tavola 0A– “Azionamento integrato con la sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” - (1/5000).

Articolo 33 - Aree soggette a pericolosità geomorfologica e idoneità urbanistica

I dati raccolti e le analisi condotte, hanno permesso di suddividere (Tav. G4 – Carta di sintesi della pericolosità) il territorio comunale nelle CLASSI definite dalla normativa vigente, caratterizzate da specifiche condizioni di pericolosità geomorfologica, a cui è associata la rispettiva idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Procedendo dalle condizioni di maggiore pericolosità e propensione al dissesto, verso quelle più affidabili, sono state individuate le seguenti suddivisioni.

Classe III

Comprende aree che presentano caratteri geomorfologici o idraulici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti e sono suddivise nelle seguenti sottoclassi.

CLASSE IIIa

Comprende porzioni del territorio comunale in genere inedificate che presentano nella maggior parte dei casi caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

In tale classe sono comprese le estese superfici montuose caratterizzate da acclività generalmente marcata ($\geq 30^\circ$), potenzialmente dissestabili per l'assenza di diffuse opere di sistemazione, in cui sono compresi isolati ed antichi movimenti gravitativi attivi, quiescenti, settori interessati da frane di crollo ricorrente, le aree soggette a fenomeni valanghivi ed il settore di conoide attiva del Combai Brusa.

Inoltre, nella classe sono inclusi gli alvei del reticolo idrografico interessati da dissesti di carattere torrentizio, con processo erosivo prevalentemente di tipo lineare ed intensità molto elevata od elevata.

Per gli edifici isolati non ricadenti nelle aree delimitate di pericolosità o dissesto attivo (art. 9 del P.A.I.), sono consentibili la manutenzione dell'esistente e la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione, supportati da progettazioni di massima ed esecutive basate su specifiche indagini, accompagnate dalla Relazione Geologica e Geotecnica, come prescritto dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988).

Per quanto concerne la realizzazione di opere di pubblico interesse, non altrimenti localizzabili, varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77, ed ogni tipo di intervento sarà preceduto nella fase progettuale dalle indispensabili indagini volte a caratterizzare i terreni e/o il substrato roccioso e la circolazione idrica sotterranea, i cui risultati saranno di supporto per la necessaria Relazione Geologica e Geotecnica contenente le verifiche prescritte dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988).

CLASSE IIIa1

Comprende il settore di fondovalle alluvionabile dal Torrente Ciosil, caratterizzato da acque di esondazione ad energia molto elevata (Ae), determinate da eventi di piena con Tr 200 anni, inedificato. Il limite è stato definito considerando l'alveo attuale e l'involuppo delle superfici su cui sono state osservate tracce di esondazione.

Secondo la circ. 7/LAP, l'area descritta è riferita alle porzioni di “territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici e idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti, altresì per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art.31 della L.R. 56/77”.

Le nuove opere o costruzioni devono essere supportate da progettazioni di massima ed esecutive basate su studi geologici e geotecnici in ottemperanza al D.M. 11/03/1988, e per le opere infrastrutturali di interesse pubblico si applica l'art. 38 del P.A.I.

La pericolosità di tale aree impone l'adozione dei necessari strumenti o sistemi operativi di allerta e di controllo della viabilità in caso di piena critica (Piano di Protezione Civile), oltre alla realizzazione

degli opportuni interventi di sistemazione dell'alveo.

CLASSE IIIb) (s.s. secondo Nota T.E. del 12/1999)

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

In tale classe ricadono le Borgate Caus e Biancetti, che risultano all'interno di un settore stabilizzato quiescente, esteso sul versante su cui sono ubicati gli abitati in oggetto.

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

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

Per ogni tipo di intervento sarà indispensabile realizzare in fase progettuale le indagini volte a caratterizzare i terreni e/o il substrato roccioso e la circolazione idrica sotterranea, i cui risultati saranno di supporto per la specifica Relazione Geologica e Geotecnica contenente le verifiche prescritte dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988).

CLASSE II) Comprende porzioni del territorio comunale nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici (nel rispetto del D.M. 11/03/1988), indicati nelle schede riassuntive, e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto o dell'intorno significativo circostante.

In tale classe (delimitazione sulla Tav. 0, scala 1:5000), sono compresi i nuclei abitati e gli immediati intorno delle principali Borgate e Frazioni che risultano raggruppate nel settore orientale del territorio comunale, ed insistono generalmente su pendii ad acclività moderata o media su cui non sono stati osservati indizi di dissesto dovuti ad estesi e profondi movimenti gravitativi.

Nelle schede monografiche allegate alla relazione geologica, vengono descritte le prescrizioni di carattere geologico-tecnico, in riferimento alle classi precedentemente definite, per le aree significative nei confronti di nuovi insediamenti od opere pubbliche di particolare importanza.

A tali schede sono associati gli estratti dalla Carta Tecnica Regionale (scala 1:10.000), e per le zone significative, la documentazione fotografica e gli estratti di progetto del PRGC (scala 1:1.000).

Le limitazioni di intervento e d'uso derivanti dalle classificazioni delle aree inidonee all'utilizzazione urbanistica operate in riferimento alla Circolare P.G.R. dell'8 maggio 1996, n. 7/LAP, sono da ritenersi in ogni caso vincolanti e prevalenti rispetto alle singole previsioni cartografiche e normative di P.R.G.C.

In caso di contrasto tra le perimetrazioni e limitazioni di intervento previste dai vari elaborati di indagine vale l'indicazione più restrittiva con la sola eccezione delle aree destinate a parcheggio previste in località C.se Comba e B.ta Bigat per le quali valgono le indicazioni di classe II previste dalle tavv. 7A e 9A in scala 1:1000.