

COMUNE DI NEIVE

Provincia di Cuneo

Legge Regionale del Piemonte n.56 del 5/12/1977 e n.1/2007

**VARIANTE STRUTTURALE
AL PIANO REGOLATORE
ai sensi della l.r.1/2007**

**PROGETTO DEFINITIVO
NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

APPROVATO CON DCR IL:

PROGETTISTI:

arch. Raffaella Gambino

arch. Paolo Ferrero

geol. Orlando Costagli

SINDACO:

SEGRETARIO COMUNALE:

DATA:

gennaio 2011

NOTA BENE:

Le parti normative introdotte dalla Variante LR01/07 vengono evidenziate in **grassetto**.

Le parti normative stralciate dalla Variante LR01/07 vengono evidenziate in ~~barrato~~.

In appositi riquadri vengono evidenziate le modifiche della fase contro deduttiva:

Le parti normative introdotte in sede controdeduttiva (di cui alla DCC 24 del 8/7/2010) vengono evidenziate in **grassetto evidenziato in grigio**.

Le parti normative stralciate in sede controdeduttiva di cui alla DCC 24 del 8/7/2010) vengono evidenziate in ~~barrato sottolineato~~.

Le parti normative legate ai pareri della Seconda Conferenza di Pianificazione sono evidenziate **in grassetto evidenziato in giallo**

TITOLO I° - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART.1- EFFICACIA E VALIDITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE - DOCUMENTI COSTITUENTI IL PRG

1) Il Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Neive estende la sua efficacia, quale determinata dalla normativa urbanistica statale e regionale, a tutto il territorio comunale; la validità temporale del PRG è quella stabilita dalle leggi urbanistiche statali e regionali.

2) Il PRG è costituito, a tutti gli effetti, dai seguenti documenti:

a) RELAZIONE ILLUSTRATIVA;

b) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA);

c) TAVOLE DI PROGETTO, aventi valore prescrittivo, con riferimento alle NTA:

P.1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE; scala 1/25.000;

P.2 - ASSETTO GENERALE (sud); scala 1/5000 ;

P.2 - ASSETTO GENERALE (nord); scala 1/5000 ;

P.2.1.- NUCLEI MINORI, scala 1/2000 ;

P.3.1 - CAPOLUOGO / BORGONUOVO; scala 1/2.000;

P.3.2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI; scala 1/2.000;

P.4 - CENTRO STORICO; scala 1/500.

d) Allegati:

A.0 – CARTA DI BASE AGGIORNATA; scala 1:5000

A.1 - ALLEGATO GEOLOGICO-TECNICO, comprendente, in aggiunta rispetto alla Relazione Geologico-Tecnica di cui al PRG vigente, che mantiene integralmente la validità :

– “Relazione e normativa geologica” con allegata “Analisi del rischio idraulico nella Fascia del Torrente Tinella”

– “Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova trasformazione urbanistica”.

ed a sostituzione delle Tav. 2e 3 del PRG vigente:

– Tav.1 – Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore (scala 1/10.000);

– Tav.2 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1/10.000);

A.2 - USO DEL SUOLO; scala 1/10.000

A.3 - ASSETTO PLANOALTIMETRICO DEL TERRITORIO; scala 1/10.000

A.4 - SISTEMA INSEDIATIVO E SERVIZI ESISTENTI; scala 1/10.000

A.5 - TIPOLOGIE INSEDIATIVE E ASSETTO MORFOLOGICO; scala 1/10.000

A.6 - VOCAZIONE ALLA VITICOLTURA; scala 1/10.000

A.7 - SOTTOZONE VITICOLE; scala 1/10.000

A.8 - VINCOLI URBANISTICI E AMBIENTALI; scala 1/10.000

A.9 - EVOLUZIONE STORICA DEL TERRITORIO; scala 1/25.000

A.10 - ASSETTO INSEDIATIVO STORICO; scala 1/10.000

A.11.1 - BENI CULTURALI AMBIENTALI; scala 1/10.000

A.11.2 - BENI CULTURALI AMBIENTALI DEL CENTRO STORICO; scala 1/500

3) In caso di controversa interpretazione fra tavole a scala diversa, fa testo la tavola a scala minore; in caso di controversa interpretazione delle indicazioni del Piano nei confronti dello stato di fatto fa testo quest'ultimo, qualora, e soltanto se, risulti palese l'intenzione del PRG di riferirsi ad esso.

4) Le tavole di Piano P.2 – P2A - P.3.1 - P.3.2 - P.4 sono state elaborate utilizzando quale base cartografica un assemblaggio dei fogli costituenti la cartografia catastale vigente informatizzata, aggiornata dall'Ufficio Tecnico Comunale, per le parti edilizie ed infrastrutturali di più recente realizzazione, sulla base delle concessioni edilizie appositamente rilasciate dalla stessa Amministrazione Comunale.

ART. 2 - ARTICOLAZIONE NORMATIVA DEL PRG - ELABORATI CARTOGRAFICI

- 1) Il PRG per favorire un ordinato assetto e sviluppo degli insediamenti sul territorio comunale, individua gli interventi necessari o ammissibili, stabilendo vincoli e modalità cui debbono adeguarsi i soggetti pubblici o privati.
- 2) Il PRG definisce le norme di tutela ed uso del suolo articolatamente per singole Aree, parti di Aree o per singoli edifici esistenti.
- 3) Le cartografie di PRG, comprensive delle "legende" dei simboli in esse contenute, identificano e delimitano:
 - a) in generale, le Aree, parti di Aree o singoli edifici oggetto di specifiche prescrizioni delle NTA;
 - b) le aree inedificabili, quelle sottoposte a vincoli di protezione delle bellezze naturali, quelle a vincolo idrogeologico, nonché quelle di rispetto dei corsi d'acqua, quelle di rispetto delle strade, dei cimiteri, dei pozzi dell'acquedotto e dei depuratori;
 - c) le aree ed edifici con valenza di "beni culturali ambientali", le aree da utilizzarsi a fini agricoli e silvo-pastorali, le aree per servizi, impianti ed infrastrutture pubbliche, le attrezzature private d'interesse pubblico, le aree insediative residenziali, ricettive e produttive;
 - d) le linee di progetto di nuove infrastrutture;

ART.3 - NORME DI ATTUAZIONE - ISTRUZIONI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

- 1) Le presenti "Norme Tecniche di Attuazione" (NTA) contengono le disposizioni attuative delle previsioni cartografiche del PRG e, più in generale, le disposizioni che, unitamente alle vigenti norme di legge, regolano l'uso del territorio nel Comune di Neive.
- 2) Le "Disposizioni operative di carattere generale" di cui al Titolo II° delle presenti NTA valgono per l'intero territorio comunale salvo deroghe, per parti del territorio, contenute nelle norme di cui al Titolo III° ("Disposizioni operative relative ai singoli tipi di aree ed edifici"). Le norme di cui al citato Titolo III° valgono per tutte le Aree appartenenti a ciascuna "classe di rischio idro-geologico" secondo le indicazioni della "Relazione geologico tecnica" e della relativa "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", redatte in conformità alle prescrizioni della Circolare P.G.R. n.7 LAP del 08.05.1996 e facenti parte dell'Allegato geologico-tecnico di cui all'art.14 della L.R. 56/1977.
- 3) Le norme di attuazione sono costituite dal testo degli articoli; la denominazione dei "titoli", dei "capi" e degli "articoli" e le eventuali sottodenominazioni poste tra parentesi costituiscono criteri interpretativi del testo di ciascun articolo. Le numerazioni poste all'interno di ciascun articolo indicano, per comodità di lettura, i commi in cui la norma si suddivide.
- 4) L'amministrazione comunale in ordine ad una maggiore chiarificazione delle norme stesse e con l'intento di attivare un processo collaborativo con i cittadini ed i professionisti da essi incaricati, si è dotato inoltre di un documento definito "Istruzioni di salvaguardia ambientale", le cui specificazioni ed esemplificazioni non hanno valore prescrittivo, ma sono finalizzate ad orientare gli interventi edilizi sul territorio ed a fornire alla Commissione Igienico-Edilizia parametri e criteri di valutazione omogenei sulla idoneità e sulla compatibilità dei progetti in relazione alla qualità dell'ambiente.

TITOLO II° - DISPOSIZIONI OPERATIVE DI CARATTERE GENERALE

CAPO I° - CONDIZIONI GENERALI PER L'AUTORIZZABILITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI

ART. 4 - CONDIZIONI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1) Tutti gli interventi di trasformazione consentiti dal PRG, ad eccezione di quelli di cui ai successivi commi, sono subordinati all'esistenza e alla concreta funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.4 della L.29/9/1964 n. 847 - con esclusione della rete di distribuzione del gas - afferenti all'intervento da realizzarsi, ovvero che risulti da delibera di approvazione del progetto ai sensi dell'art.1 della L.3/1/1978 n° 1, ovvero all'impegno, formalizzato con atto unilaterale da parte degli interessati all'edificazione, di procedere all'esecuzione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione delle costruzioni oggetto dell'atto di assenso edilizio.

2) Per la costruzione o l'ampliamento di nuovi fabbricati tecnici o abitativi asserviti ad aziende agricole in Aree di tipo E, ovvero per interventi di ristrutturazione con o senza ampliamento in edifici a destinazione "ammessa se esistente" nelle citate Aree di tipo E, le opere di cui al 1° comma sono ridotte a quelle previste dalle lettere a), d), ed e) - salvo la rete di distribuzione del gas - dell'art.4 L.29/9/1964 n° 847; nel caso non esista allacciamento alla pubblica fognatura l'intervento è condizionato altresì all'esistenza o alla realizzazione di impianto di depurazione sufficiente per l'osservanza della L.319/1976 e della L.R. 13/90 e s.m.i. ovvero di serbatoio stagno di adeguate dimensioni per la raccolta dei rifiuti liquidi.

3) Non sono subordinati all'esistenza delle condizioni di cui ai commi precedenti gli interventi seguenti, specifici :

-a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali e produttivi;

-b) interventi di demolizione o di consolidamento statico prescritti dal Comune per tutelare la pubblica incolumità;

-c) modifiche interne e conseguenti limitati interventi sulle facciate, necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni o dei luoghi di lavoro nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze abitative o delle attività produttive in atto;

-d) interventi di ristrutturazione, completamento ed ampliamento di edifici pubblici di competenza comunale, provinciale, regionale o statale;

-e) interventi di ristrutturazione senza ampliamento dei fabbricati tecnici o abitativi asserviti ad aziende agricole in Aree di tipo E;

-f) costruzione di garage privati in misura funzionalmente collegata al numero delle unità residenziali e nuovi posti macchina qualora non superino, unitariamente con i posti macchina già esistenti:

- 2 posti macchina per ogni unità abitativa per i fabbricati mono e bi-familiari;
- 1 posto macchina per ogni unità abitativa per i fabbricati con più di due unità e 1 posto macchina supplementare ogni 4 unità.
- -g) gli interventi di cui al comma 1 punti c), d), e) e h) dell'art.56 della L.R.56/77 e s.m.i., nonché quelli di cui alla lettera f) e g) in situazioni di vincolo ai sensi **della L.42/2004 Codice dei beni culturali e paesistici art.10 (ex L.1089/39), art.136 (ex L.1497/39), art.142 (ex L.431/85)** del D.Lgs 490/99 (ex L.1089/39, L.1497/39, L.431/85), L.394/91 o a specifiche tutele imposte dal presente strumento urbanistico ai sensi dell'art. 24 L.R.56/77.

ART. 5 - CONDIZIONI RELATIVE A PARCHEGGI PER NUOVE COSTRUZIONI E PER VARIAZIONI DI DESTINAZIONI D'USO

1) Tutti gli interventi di nuova costruzione, con l'eccezione di quelli di cui al successivo comma 2, debbono prevedere idonei spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione; detti spazi

debbono essere ricavati in aree di pertinenza, esterne o interne agli edifici, che con atto pubblico siano vincolate a Parcheggio per tutte le unità immobiliari dell'edificio.

2) Gli edifici industriali di nuova costruzione e gli edifici esistenti che vengono destinati ad uso industriale debbono prevedere gli spazi di cui al precedente comma 1 nella misura del 20% della SU - superficie utile.

3) Gli edifici o parti di edifici di nuova costruzione che abbiano le destinazioni appresso specificate debbono prevedere, in aggiunta agli spazi di parcheggio stabiliti al primo e secondo comma, anche i seguenti ulteriori spazi:

-a) edifici pubblici e d'interesse pubblico ai sensi della Circolare Ministeriale n° 3210 del 28/10/1967: 10% SU;

-b) edifici ad uso ricettivo quali alberghi e similari: 65% SU ed almeno un posto auto per camera;

-c) ristoranti: 65% SU;

-d) edifici per attività commerciali e direzionali come specificati all'art.26 comma 6° della L.R.56/77 e comunque 80% SU minimo;

-e) edifici per altre attività terziarie e per attività artigianali: 30% SU;

Dovrà in ogni caso essere assicurata una dotazione minima di tre posti macchina. Fatta salva l'edificazione a cortina del centro storico, per tutti gli altri casi almeno il 30% delle aree di cui sopra deve essere a diretto contatto con il suolo pubblico, esternamente alle eventuali recinzioni, ed essere vincolato con atto pubblico a parcheggio d'uso pubblico.

4) Fatta eccezione di quanto specificatamente previsto per le Aree di centro storico **di cui al successivo art.30**, la dotazione di aree di parcheggio di cui al comma precedente dovrà essere garantita anche in caso di mutamento di destinazione d'uso di immobili o parti di immobili preesistenti; qualora la trasformazione interessi globalmente una superficie utile inferiore a mq. 150 e non siano reperibili aree di parcheggio all'interno delle singole proprietà l'obbligo di assicurare tali aree potrà essere virtualmente assolto mediante il pagamento, all'atto del rilascio della permesso di costruire, di una somma determinata secondo criteri che saranno individuati dal Consiglio Comunale e che avrà la destinazione prevista dall'art.12 della L. 28/1/1977 n° 10 e s.m.i.

5) Le aree di cui al presente articolo non concorrono al soddisfacimento degli standard di cui all'art.21 L.R.56/77 e pertanto non possono essere ricavate nelle aree vincolate dal P.R.G. al fine del rispetto di tali standard.

6) L'uso a parcheggio delle aree cortilive non deve compromettere la contestuale sistemazione a verde delle aree stesse.

ART. 6 – DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ATTIVITA' EDILIZIA

1) Gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica di aree ed edifici sono soggetti a quanto disposto al TITOLO II del DPR 6/6/2001 n.380.

Chiunque intenda eseguire attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, mutamenti di destinazione d'uso degli immobili assoggettati ad assenso del Sindaco dalle vigenti leggi – eccezion fatta per l'utilizzazione di risorse naturali, le modificazioni delle colture agricole in atto, la manutenzione di immobili e quanto previsto all'art.6 del citato DPR– deve munirsi di permesso di costruire o denuncia inizio attività. Tali atti devono essere richiesti dal proprietario dell'immobile, dal suo possessore, nonché da chi sia titolare di un diritto reale od obbligatorio riguardante l'immobile oggetto della trasformazione, che legittimi la realizzazione della stessa.

Le tipologie di intervento edilizio e le relative disposizioni amministrative sono definite agli articoli 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 20, 22, 23 del citato DPR.

Si precisa che nelle aree e per i beni individuati ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 e all'art. 23 delle presenti norme tecniche, la demolizione e ricostruzione degli edifici per gli interventi di ristrutturazione edilizia non è consentita se non per i casi specificamente individuati nelle tavole di piano ove sia previsto fra gli interventi ammessi.

ART. 7 - INTERVENTI SOGGETTI A CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE (eliminato)

ART. 8 - INTERVENTI NON SOGGETTI A CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE (eliminato)

~~ART. 9 - FORMA DELLE DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE EDILIZIA~~
TITOLO ABILITATIVO- ANNOTAZIONE DELL'UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI DI
SFRUTTAMENTO DEL SUOLO

1) La richiesta di permesso di costruire o la denuncia inizio attività comporta sempre da parte dei richiedenti, oltre alla presentazione dei normali elaborati progettuali di cui al successivo comma 4, chiare indicazioni sugli elaborati di progetto e sulle relazioni tecnico-descrittive allegate per quanto concerne:

-a) gli interventi che s'intendono effettuare e, qualora siano riferiti ad edifici esistenti, su quali parti; la documentazione va comunque estesa all'intero edificio ed alle sue aree di pertinenza, ovvero, se l'intervento riguarda una sola unità immobiliare, va estesa all'intera unità ed ai percorsi collettivi.

-b) le destinazioni d'uso preesistenti e susseguenti agli interventi stessi e quindi le variazioni che possono intervenire riferite ai singoli locali;

-c) nel caso siano previste demolizioni, preordinate o meno a successive ricostruzioni, debbono essere evidenziati gli interventi statici necessari alla salvaguardia dei manufatti non demoliti e gli interventi per la corretta sistemazione delle eventuali aree lasciate libere;

-d) nel caso di interventi su edifici con destinazione d'uso classificata "ammessa se esistente" o "esclusa" dalle norme specifiche relative all'Area, deve essere documentata l'esistenza e la legittimità di tale destinazione d'uso alla data di adozione del PRG preliminare, ovvero, per le destinazioni "ammesse se esistenti", la legittimazione conseguita in data successiva;

-e) il calcolo degli indici di sfruttamento del suolo impegnati dall'intervento edilizio nel rispetto di quanto previsto dal PRG, con specifica indicazione delle aree, volumi ecc. che concorrono a determinare detti indici.

-f) gli elementi atti alla verifica del rispetto di tutti gli indici previsti dalle norme specifiche.

2) L'Ufficio Tecnico Comunale provvede ad aggiornare in duplice copia le Mappe Catastali annotando le superfici sfruttate per la determinazione degli indici di cui al primo comma, lett. e), nonché le cessioni di aree al patrimonio comunale per la realizzazione di urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte, prescritte o convenzionate in sede di rilascio di permesso di costruire o di presentazione di denuncia inizio attività.

3) Nelle aree urbane ed extraurbane individuate dal PRG in classe II, a pericolosità geomorfologica media, le richieste di permesso di costruire per interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia (Rs), individuati in ogni singola area ai successivi articoli delle NTA, dovranno essere contestualmente accompagnate da una dichiarazione a firma di uno o più professionisti abilitati in materia, che - a seguito di indagini geognostiche e geotecniche - certifichino, in relazione al progetto delle opere speciali e delle strutture relative all'edificio ed alla sistemazione del terreno, l'edificabilità dell'area nel rigoroso rispetto delle condizioni di sicurezza.

Detta dichiarazione, composta di una parte analitica e di una sintetica, dovrà includere la definizione delle caratteristiche litostatiche locali mediante esplorazione indiretta (geofisica) o diretta (sondaggi, penetrometrie, prove di carico su piastra, prove di densità in sito), nella misura e secondo il programma ritenuti idonei dal Geologo, e spinti fino alla profondità stimata necessaria per dar ragione delle soluzioni progettuali adottate. Può essere previsto in questo gruppo di prospezioni il prelievamento di campioni indisturbati per le analisi di laboratorio (analisi e prove di identificazione, prove meccaniche quali compressione triassiale, edometrica, costipamento Proctor) in particolare per quelle coltri sulle quali dovranno essere costruiti manufatti di notevole impegno, per poi passare in fasi successive alla valutazione dei parametri di resistenza al taglio, alla scelta dei parametri geotecnici e quindi alla valutazione della portanza dei terreni.

La relazione geologico-tecnica deve essere redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione di geologo a norma della legge 3/2/1963, n°112 e della legge 25/7/1996 n.616 e deve analizzare e illustrare:

– Planimetria di dettaglio dell'area d'intervento estesa ad un intorno significativo, in scala adeguata e curve di livello.

– Inquadramento geologico e geomorfologico, attraverso elaborati cartografici e descrittivi.

– Indagini geognostiche che consentano di definire, attraverso la determinazione delle caratteristiche meccaniche dei terreni, la scelta di adeguate tipologie di fondazione. Devono pertanto essere effettuate le indagini sufficienti a descrivere le caratteristiche del volume di terreno interessato direttamente e indirettamente dalle opere in progetto.

– Elaborati originali relativi a prove in sito e in laboratorio, descrizione dei metodi d'indagine.

– Relazione illustrativa e conclusioni.

– Per interventi su pendio, valutazioni e verifiche di stabilità, secondo quanto previsto dal D.M. 11.03.1988.

Gli elaborati e le indagini dovranno essere firmati, ciascuno per le proprie competenze, da esperti in materia geologica, geotecnica e geotecnico-strutturale (interazione struttura-terreno). Nei progetti riferiti alle opere di urbanizzazione dovranno essere indicati gli interventi rivolti al miglioramento idrogeologico dell'area, eventualmente prescritti nelle Schede riportate nella Relazione Geologica Tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica allegata al PRG.

3 bis) Per gli interventi ammessi ai sensi della presente normativa su edifici ricadenti entro le Classi terze (III, III-A, III-B-4, III-B-3) la progettazione delle opere dovrà essere accompagnata dalla relazione di cui al comma precedente e dall'attestazione che l'intervento, nel suo complesso, non determina un incremento di pericolosità per le aree circostanti.

4) Il progetto municipale oggetto della richiesta di permesso di costruire o di denuncia inizio attività sarà formato dai seguenti atti:

- a - estratto di mappa catastale;
- b - estratto del PRG e di tutti gli eventuali strumenti urbanistici esecutivi;
- c - rappresentazione dello stato di fatto in scala non inferiore a 1/500 con specificato orientamento, toponomastica, andamento della morfologia del terreno con quote altimetriche e planimetriche, manufatti ed alberature, e per gli interventi sull'esistente piante prospetti e sezioni di rilievo in scala non inferiore a 1/100 con specificazione di destinazioni d'uso, come al comma 1, finiture materiali e colori.;
- d - specificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
- e - ampia documentazione fotografica del sito e/o immobile estesa al contesto insediativo adiacente;
- f - planimetria del progetto alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto con indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche (distanze dai confini e dagli edifici limitrofi, fasce di rispetto) ed altimetriche del suolo sistemato con evidenziazione dei movimenti terra previsti, delle destinazioni d'uso, degli accessi, dei tracciati delle reti infrastrutturali (acquedotto fognatura, illuminazione), con sezioni specifiche per evidenziare il profilo del terreno sistemato e naturale;
- g - piante, sezioni, prospetti in scala 1/100, particolari in scala 1/20, idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte:
 - g.1-piante redatte per ciascun piano dall'interrato alla copertura con dimensioni dei locali e destinazioni;
 - g.2-almeno due sezioni con altezze nette dei piani, parapetti aperture;
 - g.3-prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con riportate le sagome degli edifici limitrofi;
 - g.4-particolari per gli eventuali elementi decorativi e per i materiali, le finiture ed i colori utilizzati;
 - g.5-nel caso di interventi di ristrutturazione o ampliamento gli elaborati riporteranno l'indicazione delle demolizioni, campite in colore giallo e delle nuove opere campite in colore rosso;
- h - relazione illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare il calcolo dei volumi e delle superfici.

CAPO II° - TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG -TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI - INTERVENTI DI NATURA PARTICOLARE

ART.10 - TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG

1) Il presente PRG é vigente per 10 anni a partire dalla data del decreto di approvazione regionale ai sensi del comma 1 dell'art.17 L.R.56/77. Esso mantiene comunque la sua efficacia fino all'approvazione delle successive varianti parziali o generali.

2) L'attuazione delle previsioni di PRG avviene a mezzo di interventi edilizi diretti, pubblici o privati, ovvero di strumenti esecutivi pubblici o privati secondo quanto previsto per ciascuna Area in cui si articola il territorio comunale.

3) Gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere estesi all'intera area di PRG interessata, salvo diverse indicazioni contenute in cartografia: dovranno in ogni caso essere estesi agli ambiti individuati.

ART.11- TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI PER LA TRASFORMAZIONE ED USO DEL SUOLO

1) Il PRG disciplina gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica come definiti all'art.13 della L.R.56/77 e s. m. i., da interpretarsi alla luce di quanto disposto nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale del Piemonte n. 5 del 27/4/1984 e nei limiti definiti dell'art.3 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Specificazioni alle predette definizioni sono contenute nelle presenti Norme. I particolari tipi di intervento sono in ogni caso soggetti alla specifica disciplina di cui ai seguenti commi del presente articolo.

2) Manutenzione ordinaria

La manutenzione ordinaria, sigla Mo, consiste nelle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, purché ne vengano conservati i caratteri originari, e nelle opere necessarie ad integrare e a mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

Il rinnovamento e la sostituzione delle finiture comprende interventi parziali riguardanti: infissi, ringhiere, grondaie, pluviali e comignoli, rifacimento delle tinteggiature, dei rivestimenti, ripristino degli intonaci, sostituzione del manto di copertura

Le opere necessarie ad integrare ed a mantenere in efficienza gli impianti tecnici comprendono l'integrazione e parziale sostituzione di alcune componenti tecnologiche dell'impianto e le opere edilizie strettamente necessarie, sempre che ciò non comporti modifiche nei locali, né tantomeno aumento delle superfici utili.

3) Manutenzione straordinaria.

La manutenzione straordinaria, sigla Ms, consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare servizi igienico-sanitari e impianti tecnici, sempre che ciò non alteri i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comporti modifiche della destinazione d'uso.

Per quanto riguarda le finiture, di cui al comma precedente, sono ammessi interventi più ampi e sistematici con possibilità di sostituzione integrale delle stesse con elementi congruenti ai caratteri originari.

Per quanto riguarda gli interventi sugli elementi strutturali si precisa che sono ammessi rifacimenti di limitate porzioni di muri portanti qualora siano particolarmente degradate, mantenendone rigidamente posizionamento e caratteri tipologici e tecnologici originari.

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

Rientrano nella Ms gli interventi volti all'installazione o all'integrazione di impianti tecnici necessari al rispetto delle normative igienico-sanitarie, di sicurezza e di abbattimento degli inquinanti, sempre che ciò non comporti mutamento di destinazione d'uso, né aumento delle superfici e dei volumi utili, fatti salvi i volumi tecnici strettamente necessari e non diversamente ricavabili all'interno delle strutture esistenti.

4) Restauro e risanamento conservativo

Il restauro e risanamento conservativo, sigla Re, comprende tutti gli interventi volti a valorizzare e a conservare l'organismo edilizio nella sua integrità e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali, formali ed ornamentali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

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

Gli interventi devono essere eseguiti, per quanto possibile, con l'impiego di materiali, manufatti e tecniche coerenti con quelli originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, ricorrendo a tecnologie innovative soltanto ove necessario.

Tutte le operazioni comprese nei progetti di restauro devono essere chiaramente individuate sulla base di un rigoroso rilievo dell'esistente. La loro coerenza con la natura e le caratteristiche dell'organismo edilizio deve essere documentata da una accurata indagine storico-critica.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, nonché alterazioni della pendenza delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle

coperture.

Per quanto riguarda le modifiche interne sono ammesse variazioni planimetriche che incidano solo sulle tramezzature, non snaturando l'impianto distributivo e spaziale, nel rispetto di elementi architettonici e di decorazione rilevanti, quali volte, affreschi, pavimenti e soffitti.

5) Ristrutturazione edilizia

La ristrutturazione edilizia, sigla Rs, consiste negli 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 fatte salve le particolari prescrizioni e limitazioni della disciplina relativa ai beni culturali e ambientali per ogni singola area di Piano.

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

Salvo diverse specifiche prescrizioni dettate caso per caso e purché la disciplina specifica di area non vieti espressamente le alterazioni planimetriche o volumetriche, sono consentiti modesti ampliamenti finalizzati ad adeguamenti di carattere igienico-sanitario e di carattere funzionale Tali ampliamenti non potranno eccedere il 20% della superficie utile e con un massimo non superabile in nessun caso di 30 mq.

Con le stesse limitazioni precedenti sono pure ammesse le modificazioni delle quote degli orizzontamenti per conseguire l'altezza interna minima necessaria per l'abitabilità purché tale aumento non produca una sopraelevazione complessiva superiore ai 50 cm dell'altezza originaria del fabbricato, sia in gronda sia al colmo.

Per quanto riguarda le modifiche interne sono ammesse variazioni planimetriche che possono incidere sia sull'assetto complessivo che sulla partizione e sul numero delle unità immobiliari.

L'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione delle relative reti di servizio sono sempre ammessi all'interno dei volumi esistenti e in quelli concessi in ampliamento o all'esterno purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio e siano coerentemente integrati.

6) Completamento

Il completamento, sigla Co, consiste negli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificate tramite sopraelevazioni e ampliamenti; ovvero tramite nuova costruzione su lotti ancora ineditati nelle aree urbane, e nelle aree agricole su lotti adiacenti a pertinenze di fabbricati esistenti.

7) Nuovo impianto

Il nuovo impianto consiste negli interventi rivolti alla utilizzazione di porzioni di territorio inedificate disciplinate con appositi indici, parametri e indicazioni tipologiche dettati volta per volta. Gli interventi di nuovo impianto sono realizzabili solamente tramite strumento urbanistico esecutivo, ovvero – qualora ammesso dalla specifica normativa di area – tramite permesso di costruire convenzionato.

8) Demolizione

Fatti salvi i casi di ordinanza del Sindaco per necessità o pericolo imminente, la demolizione di manufatti esistenti, sigla D, è soggetta a preventivo atto autorizzativo, con le seguenti specificazioni:

a) la demolizione di manufatti preordinata ad interventi di sostituzione globale ovvero parziale (nei casi di interventi di manutenzione, restauro o ristrutturazione) deve essere documentata all'interno dei progetti edilizi ed essere soggetta, con questi ultimi, alla medesima permesso di costruire edilizia;

b) la demolizione di edifici non preordinata a successive edificazioni può essere autorizzata ed è comunque subordinata alla realizzazione degli interventi statici necessari alla salvaguardia di manufatti non demoliti ed alla corretta sistemazione delle aree lasciata libere, da documentarsi come previsto all'art.4; non è ammessa l'autorizzazione alla demolizione di manufatti che siano valutati di interesse storico o ambientale

9) Sostituzione edilizia

La sostituzione edilizia, sigla Se, consiste negli interventi rivolti alla demolizione di edifici esistenti, o di parte di essi, finalizzati comunque alla ricostruzione di qualsiasi organismo edilizio, sia esso uguale o diverso dal preesistente, purché a parità di volumetria.

ART.12 - PERTINENZE DEGLI INSEDIAMENTI E SISTEMAZIONI DELLE RELATIVE AREE

1) Qualunque intervento su aree di pertinenza degli edifici deve assicurare, il più rigorosamente possibile, la salvaguardia delle aree a verde privato e degli alberi ad alto fusto esistenti; a tal fine dovranno essere

osservate le prescrizioni di cui al comma 7 dell'art.38 delle presenti NTA.

2) I bassi fabbricati, i box-auto ed i depositi sono conteggiati ai fini del rispetto degli indici di Area e sono ammessi soltanto se presentano le seguenti caratteristiche:

a) debbono essere armonizzati con il fabbricato principale e contigui ad esso; nel caso in cui si intendano invece realizzarli in modo non contiguo, gli stessi saranno ammessi a condizione che il relativo progetto di inserimento riguardi l'organizzazione e la sistemazione dell'intera area di pertinenza del fabbricato principale;

b) debbono avere copertura a falda simile al fabbricato principale o con giardino pensile o a terrazzo praticabile, con esclusione di tetti piani non praticabili e di tettoie.

3) I fabbricati interrati possono essere costruiti anche a confine nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile e non sono conteggiati nei volumi edificati né nelle SC - Superfici coperte - quando possiedano tutte le seguenti caratteristiche:

-a) siano adibiti esclusivamente ad autorimesse private al servizio di insediamenti residenziali;

-b) non emergano dal profilo naturale del terreno, salvo i necessari volumi tecnici (sfiatoi e simili);

-c) siano coperti da coltre a verde con terreno naturale di sufficiente spessore (almeno m 0,50) o con lastricato calpestabile;

-d) la trincea necessaria come corsia di accesso alle autorimesse non presenti in alcun punto una larghezza superiore a m 3,00 e non sbocchi direttamente sulla via pubblica.

4) I locali nel sottosuolo o al piano terreno degli immobili esistenti che vengano destinati a parcheggi ai sensi dell'art.9 della L.24/3/1989 n° 122 dovranno far uso, ove possibile, delle aperture già esistenti, avere porte e chiusure armonizzate con la facciata degli edifici e aprirsi, salvo che sia tecnicamente impossibile, su spazi privati.

ART. 13 - VIABILITA' - ACCESSI ALLE STRADE

1) Salvo quanto previsto al secondo comma, è consentita l'apertura di nuove strade private esclusivamente in ambito di strumenti urbanistici esecutivi. La sezione utile della strada al netto dei marciapiedi laterali non dovrà essere inferiore a m. 6,00; le strade in zone residenziali o a confine tra zone residenziali e agricole dovranno avere marciapiedi di almeno m. 1,50 mentre non sono necessari marciapiedi per le strade in zone agricole.

2) Le strade cieche pubbliche o private di nuovo impianto dovranno terminare con uno "slargo" nel quale sia inscrivibile un cerchio di m. 15 di diametro; ad intervallo non superiore a 200 m. dovranno essere ricavate idonee piazzole a margine della strada della lunghezza non inferiore a m 10 e della larghezza non inferiore a m. 3 per la manovra e l'inversione di marcia dei veicoli.

3) Non sono consentiti accessi veicolari diretti su strade statali e provinciali esterne al perimetro degli abitati e su strade comunali di grande traffico senza la preventiva autorizzazione degli enti interessati. Tutti gli accessi carrabili dovranno in ogni caso essere arretrati dal ciglio stradale di m.5.

4) Non possono comunque essere consentiti nuovi accessi su strade pubbliche di qualunque natura o di uso pubblico quando possano determinare situazioni di pericolo per la viabilità; il Sindaco dispone la chiusura degli accessi realizzati senza il necessario atto autorizzativo.

5) Il piano individua altresì la nuova viabilità pubblica che dovrà rispondere ai requisiti di cui ai commi precedenti e sarà oggetto di Piani Tecnici di Opere ed attrezzature di iniziativa Pubblica (P.T.O.P.) di cui all'art.47 L.R. 56/77 e s.m.i.. Tali infrastrutture ricadono tutte entro i disposti di cui all'art.8 comma 1 del DPR dell'8 giugno 2001, n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità".

6) La dimensione e la geometria delle intersezioni previste in progetto dal PRG, della viabilità comunale e/o privata, esistente e/o di progetto, con la viabilità provinciale, sono indicative e dovranno essere oggetto di concertazione e preventiva approvazione da parte dell'ente proprietario, nel rispetto delle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali"(DM 19.04.2006) vigenti.

7) Nel caso di nuovi insediamenti sia di tipo residenziale che produttivo, tutte le opere necessarie a contenere l'inquinamento acustico prodotto dal traffico veicolare, ai sensi delle normative vigenti, saranno a carico dei soggetti attuatori, in sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 14 - INFRASTRUTTURE PER EROGAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI

1) Anche al di fuori delle sedi viarie esistenti e previste possono essere realizzati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi. Tali infrastrutture ed impianti di rete ricadono tutte entro i disposti di cui all'art.8 comma 1 del DPR dell'8 giugno 2001, n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità".

2) Tale disposizione vige su tutto il territorio comunale, con l'unica eccezione delle aree di cui al comma 1, punti d) ed e), del successivo art.23.

CAPO III° - DESTINAZIONE D'USO DI AREE ED EDIFICI

ART. 15 - DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

1) Il territorio comunale è suddiviso in Aree identificate secondo la classificazione di cui al Titolo III° delle presenti NTA. Detta classificazione si fonda sulle destinazioni d'uso del suolo e degli edifici esistenti e previsti, prevalenti e compatibili per ciascun tipo di Area.

2) Il Piano individua specificatamente le destinazioni d'uso "proprie", "ammesse se esistenti" ed "escluse" per le singole aree sulla base della seguente classificazione:

- a) residenziali: Rr, Ra;
- b) terziarie: Tb, Tc, Td, Tr;
- c) produttive: Pag, Pe, Par, Pin.

3) Le sigle di cui al comma precedente si riferiscono ai seguenti tipi di destinazione d'uso delle aree e degli immobili:

- a) Residenziali:

Rr = Residenza e strette pertinenze dell'abitazione quali autorimesse ad esclusivo fabbisogno delle unità abitative;

Ra = Residenze con attività connesse e compatibili:

All'interno delle aree e dei fabbricati a destinazione residenziale possono essere consentite attività connesse e sussidiarie quando la loro presenza non ne altera i caratteri tipologici, funzionali e distributivi e quando siano rispettate le limitazioni dimensionali e le condizioni qui di seguito riportate per le varie attività:

- attività artigianali di servizio alla persona (sarti, barbieri, pettinatrici, ecc.), uffici e studi professionali, sedi di enti ed associazioni di carattere culturale: quando non occupino complessivamente più del 50% della SU del fabbricato;
- attività commerciali al minuto, agenzie bancarie e di mediazione: soltanto se ubicate ai piani terreni e con un limite massimo, per ciascuna attività, di mq.200;
- attività ricettive, ristoranti, bar: fino ad occupare il 60% della SU del fabbricato;
- attività artigianali di servizio alla residenza (idraulici, restauratori, tappezzieri, elettricisti, ecc.): soltanto se ubicati al piano terreno della cui SU non possono comunque superare il 50% e soltanto se l'attività è compatibile con la residenza: il che significa che non deve essere fonte di disagio né di inquinamento per scarichi, fumi o rumori, non deve generare eccessivi flussi di traffico e non deve occupare le aree cortilive.

E' ammessa la compresenza di più attività connesse nello stesso volume edilizio, a condizione che l'insieme di tali attività non superi comunque il 60% della SU complessiva, e che il rimanente 40% sia effettivamente destinato all'abitazione. Qualora tali limiti siano superati da una o dall'insieme delle attività connesse, la destinazione d'uso dell'area non potrà essere definita "residenziale", ma rientrerà in una delle

successive categorie.

- b) Terziarie:

sono individuate con sigla T quelle attività che si esplicano a titolo principale su sede propria in fabbricati tipologicamente compatibili e/o caratterizzati:

Tb = attività di ristorazione, attività ricettive, residence, con o senza abitazione del conduttore;

Tc = commercio, come ammesso ai sensi del successivo TITOLO IV art. 49, magazzini e depositi, con o senza abitazione del conduttore;

Td = terziario direzionale, uffici, credito;

Tr = attività sportive e ricreative.

- c) Produttive:

sono identificate con la sigla P quelle attività che si esplicano su sede propria in fabbricati tipologicamente compatibili e/o caratterizzati:

Pag = attività agricola generica ed attività connesse, ortofrutticoltura, agriturismo, commercio al minuto dei prodotti della propria azienda, con residenza del conduttore;

Pe = attività agricola specializzata vitivinicola ed attività connesse, agriturismo, commercio al minuto dei prodotti della propria azienda, con o senza residenza del conduttore;

Par = attività produttive artigianali, non nocive né rumorose, con o senza residenza del conduttore

Pin = attività produttive industriali, non nocive né rumorose, con o senza residenza del conduttore.

ART. 16 - DISPOSIZIONI CONNESSE ALLE DEFINIZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO

1) Nel rispetto delle ulteriori norme di PRG che regolano l'edificazione, distintamente per ciascuna categoria di aree, la distinzione tra destinazioni d'uso "proprie", "ammesse se esistenti" ed "escluse" implica quanto stabilito ai successivi commi.

2) Sono sempre ammesse le modificazioni di destinazione d'uso qualora le nuove destinazioni rientrino fra le destinazioni definite "proprie" per ogni singola area, nel qual caso le modalità ed i tipi di intervento ammessi sono tutti quelli stabiliti dalla disciplina specifica per ciascuna area.

3) Destinazione d'uso "ammessa se esistente", salvo diverse e prevalenti indicazioni stabilite dalla disciplina specifica di ciascuna area:

- a) non sono consentiti nuovi edifici a destinazione d'uso classificata "ammessa se esistente";

- b) gli edifici che alla data di adozione del PRG definitivo hanno destinazione d'uso classificata "ammessa se esistente" possono permanere in tale destinazione d'uso ove ricorra una delle seguenti condizioni: I°) la destinazione d'uso sia legittimamente posseduta alla data predetta; II°) sia stato richiesto provvedimento di sanatoria da rilasciarsi in base alle presenti norme, fatte salve le eventuali sanzioni previste dalle vigenti leggi;

- c) gli edifici con destinazione d'uso "ammessa se esistente", legittima o legittimata, possono essere assoggettati a manutenzione ordinaria Mo, a manutenzione straordinaria Ms, a restauro e risanamento conservativo Re ed a ristrutturazione edilizia Rs, con ampliamento massimo pari al 20% della SU, ma non superiore 100 mq e per una sola volta, nel rispetto comunque dei limiti di zona.

4) Destinazione d'uso "esclusa":

- a) non sono consentiti nuovi edifici a destinazione d'uso classificata "esclusa";

- b) i manufatti che alla data di adozione del PRG definitivo avevano legittimamente una destinazione d'uso ora classificata "esclusa" e quelli per i quali è conseguito condono edilizio in base alle vigenti disposizioni in materia possono permanere in detta destinazione ed essere soltanto assoggettati a manutenzione ordinaria e straordinaria, con esclusione di ampliamenti e di qualunque altro intervento edilizio;

- c) ferme restando le sanzioni del caso, non è consentito alcun intervento edilizio su edifici che siano stati illegittimamente destinati ad un uso classificato "escluso" e per i quali non sia possibile il condono.

5) Le destinazioni d'uso non residenziali, purché "proprie" rispetto all'Area in cui si inseriscono, comportano sempre l'ammissibilità d'una residenza per il conduttore o per il proprietario o per il custode salvo che venga diversamente specificato nelle norme di zona. In particolare per le aree agricole valgono i disposti dell'art.25, nelle zone residenziali ed in quelle produttive, per le destinazioni "proprie" non residenziali, valgono le prescrizioni di cui al comma 8 dell'art.40 ed al comma 8 dell'art.42.

ART. 17 - VARIAZIONI NELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

- 1) Il cambiamento di destinazione d'uso di unità immobiliari inferiori a 300 mc. non necessita né di permesso di costruire né di denuncia inizio attività purché non comporti lavori edilizi e la nuova destinazione rientri tra quelle "proprie" dell'Area. Per le diverse aree valgono inoltre le specifiche limitazioni alle modifiche di destinazione d'uso di cui ai relativi articoli delle presenti NTA.
- 2) Il cambiamento di destinazione d'uso di unità immobiliari superiori ai 300 mc. senza interventi edilizi è soggetto alle disposizioni del DPR 6/6/2001 n.380 quando la nuova destinazione rientra tra quelle "proprie" dell'Area salve le diverse indicazioni di cui al successivo TITOLO IV art.50.
- 3) Nel caso di variazioni di destinazione d'uso comportanti opere edilizie l'intervento sarà disciplinato in ragione della natura delle opere stesse, fermo restando il rispetto di quanto previsto dal precedente art.15.

CAPO IV° - INDICI E PARAMETRI DI EDIFICABILITA'

ART.18 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Gli indici urbanistici che disciplinano gli interventi nelle Aree di P.R.G. sono i seguenti:

If = Indice di densità edilizia fondiaria :

E' espresso in mc/mq e indica la quantità di volume edilizio realizzabile o esistente fuori terra sulla superficie fondiaria Sf;

If = Indice di utilizzazione fondiaria:

E' espresso in mq/mq ed indica la quantità di superfici lorde realizzabili o esistenti a diversi livelli fuori terra sulla superficie fondiaria Sf.

ART. 19 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI RELATIVI ALLE UNITA' EDILIZIE

I Parametri propri delle unità edilizie sono i seguenti:

Sf = Superficie fondiaria:

E' riferita ad un'area o a lotti patrimonialmente individuati valutata in mq, al netto degli spazi destinati alla viabilità pedonale e veicolare pubblica, delle urbanizzazioni primarie o secondarie, nonché delle sedi pubbliche per servizi pubblici esistenti o in progetto di P.R.G. quando cartograficamente specificate;

SC = Superficie coperta:

E' l'area della proiezione su un piano teorico orizzontale dello sviluppo planimetrico dell'edificio o degli edifici, esistenti o in progetto, misurata in mq, compresi i porticati, logge nonché balconi, cornicioni, pensiline e sbalzi in genere il cui oggetto sia superiore a m. 1,50;

SU = Superficie utile lorda:

E' la somma delle superfici di tutti i locali utili ai vari livelli di calpestio, fuori terra ed entroterra quando espressamente indicato, misurata in mq, compresi i soppalchi ed i sottotetti quando abbiano caratteristiche che ne rendano possibile una utilizzazione residenziale o di pertinenza per svolgere un'attività come definiti alla successiva definizione di altezza (H), misurate al lordo di murature, strutture e collegamenti verticali; per tutti gli edifici sono esclusi dal computo delle superfici utili i porticati pubblici, le logge o i porticati ad uso privato quando siano permanentemente privi di chiusure, le autorimesse nei limiti delle proporzioni di cui alla L.765/67, le cantine, le centrali termiche, i volumi tecnici anche emergenti dalla copertura del fabbricato quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici diversi e scale aperte, i depositi biciclette e carrozzelle, quando siano dimensionalmente e funzionalmente ad esclusivo uso dei residenti; sono invece compresi i vani scala;

V = Volume edificabile:

E' definito dal prodotto ($V = Sf \times If$); viene misurato in mc ed è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

RC = Rapporto di copertura:

è definito dal rapporto tra la superficie coperta dalle costruzioni edificabili ed edificate e la superficie fondiaria ($RC=SC/Sf$); rappresenta la percentuale di superficie coperta edificabile o edificata sulla superficie fondiaria.

H = Altezza massima dell'edificio:

a) per i tetti a falda inclinata si intende quella data dal limite superiore dell'altezza di gronda o, se più alto, dal punto più alto dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano computabile nei volumi edificabili o nelle superfici utili;

b) per le coperture piane si intende quella dell'estradosso dell'ultimo solaio in coincidenza dei punti di raccolta dell'acqua meteorica, esclusi i parapetti purché di altezza inferiore a m. 1,20;

c) l'altezza va misurata e verificata in ogni punto del perimetro dell'edificio, rispetto al terreno sistemato risultante dal progetto, così come concordato con il Comune, e senza artificiosi riporti o sbancamenti ed in ogni punto del perimetro dell'edificio, eccezion fatta per gli accessi a locali interrati o seminterrati purché non più larghi della metà dello sviluppo della fronte dell'edificio interessata e comunque con un limite massimo di m.6; l'immutabilità della quota 0,00 che dovrà coincidere con la quota del pavimento finito del primo solaio fuori terra, rispetto ai punti di riferimento dovrà essere inequivocabilmente indicata nelle tavole grafiche che costituiscono elaborato progettuale;

d) la quota 0,00 di riferimento dovrà essere permanentemente indicata in cantiere con cippi inamovibili e dovrà essere fissata in sede di sopralluogo congiunto con l'Ufficio Tecnico Municipale;

ART.20 - COMPUTO DEI VOLUMI EDIFICABILI

1) Dal computo del volume edificabile, così come definito nel precedente articolo, sono deducibili tutte le porzioni di fabbricati aperte anche solo su un lato, quali porticati, logge, chiostrine, nonché le parti interrato dei fabbricati.

2) Per l'ultimo piano, sottotetto utilizzabile compreso, l'altezza di cui sopra è quella compresa tra il livello di calpestio e l'estradosso del solaio di copertura.

3) Nel caso in cui il solaio di copertura non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il seguente procedimento:

- a) si effettua la sezione verticale dell'ultimo spazio abitabile/agibile o comunque utilizzabile posto sotto la copertura, a partire dal livello di calpestio e comprendendo i tamponamenti laterali e l'ultimo solaio;

- b) si calcola l'area della sezione di cui sopra e la si divide per la base; il risultato ottenuto rappresenta l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio.

Nel caso in cui il solaio di copertura presenti andamento complesso e sia articolato in parti a differente sezione longitudinale e trasversale, il procedimento è reiterato per ciascuna parte di superficie lorda corrispondente.

4) Ai fini del calcolo della volumetria edificabile, su ogni lotto devono essere detratti dal volume edilizio:

a) volumi tecnici sottotetto;

b) vani sottotetto purché, in particolare per caratteristiche dimensionali o distributive, non siano di fatto utilizzabili per usi abitativi, produttivi, terziari o commerciali; sono comunque da computarsi nella volumetria i vani con almeno due delle seguenti caratteristiche:

- accessibilità da scale con pendenza inferiore a 45° gradi;

- altezza max di m. 2,00 per i sottotetti di coperture piane, di m. 2,50 per i sottotetti di copertura a falde;

- presenza di una finestra di dimensioni superiori a mq. 0,30 per ogni locale.

5) Ai fini del calcolo della volumetria edificabile su ciascun lotto non possono essere considerate le superfici già sfruttate per precedenti edificazioni, indipendentemente da frazionamenti, accorpamenti o passaggi di proprietà; le superfici sfruttate per l'edificazione in base a norme di precedenti strumenti urbanistici sono utilizzabili unicamente nel caso che il presente PRG consenta indici di sfruttamento superiori ed esclusivamente per la differenza tra il vecchio ed il nuovo strumento urbanistico.

6) Ai fini del rispetto degli indici di volumetria, superficie copribile e superficie edificabile, le particelle catastali destinate nel PRG o nel piano esecutivo a servizi pubblici o d'interesse pubblico e a viabilità pubblica sono computabili con gli stessi indici su aree edificabili confinanti, a condizione che vengano cedute gratuitamente al Comune in sede di SUE, che nel caso specifico dovrà essere attuato in unica soluzione senza stralci funzionali.

Gli indici da applicarsi alle aree a servizi sono gli stessi dell'area edificabile confinante verso la quale è destinata la cubatura. Per l'applicazione del presente comma, non vengono comunque derogate le disposizioni relative alle distanze ed alle altezze, ed al numero dei piani e alla superficie coperta di zona e quelle di cui al comma 5 del presente articolo.

7) Per le residenze degli agricoltori valgono le seguenti disposizioni:

-a) il volume edificabile è computabile, ai sensi del comma 12 dell'art.25 della L.R.56/77, per ogni singola azienda al netto dei terreni catastalmente classificati come incolti ed al lordo degli edifici o parti di edifici a destinazione residenziale esistenti;

-b) nel caso di volumi autonomi sono considerate pertinenze delle abitazioni tutte le porzioni ad esse funzionalmente collegate nonché le porzioni non indipendenti e quindi collegate attraverso percorsi interni alle parti residenziali;

-c) salvo quanto indicato al punto b) precedente, nel computo dei volumi non sono conteggiate le infrastrutture tecniche e le attrezzature quali stalle, silos, magazzini, serre e locali per la lavorazione di prodotti agricoli; per tali volumi debbono essere verificati comunque gli altri parametri normativi.

ART.21 - DISTANZE TRA I FABBRICATI E DAI CONFINI

1) La distanza tra fabbricati è quella misurata geometricamente tra i punti più vicini del perimetro dei fabbricati; per le nuove costruzioni, per i completamenti o per le sostituzioni degli edifici esistenti è prescritta una distanza minima tra le pareti, anche solo parzialmente finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m. 10,00. La norma si applica anche quando una sola delle pareti sia finestrata.

2) La prescrizione di cui al comma precedente non si applica nelle aree CS ed NS dove sono confermate le distanze tra volumi edificati esistenti, anche nel caso di eventuali completamenti o sostituzioni edilizie, qualora espressamente indicati nella tavola P.4.

3) La distanza di fabbricazione da rispettare nei confronti dei confini del lotto edificabile, fatta eccezione per il caso di fabbricati realizzati o da realizzare al confine uniti o aderenti, dovrà essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di m. 5,00.

ART.22 - DISTANZE DALLE STRADE

1) Fatte salve le prescrizioni del “ Nuovo Codice della Strada”, DPR 16/12/1992 n.495 e s.m.i ad eccezione delle aree CS ed NS, nelle aree urbane la distanza degli edifici dagli spazi pubblici delimitanti le sedi stradali deve risultare non inferiore a m.5. Nelle aree extraurbane, con le sole eccezioni di cui al successivo comma, la distanza degli edifici e delle recinzioni dalle strade è disciplinata nel modo seguente:

a-strade provinciali (**di tipo ‘C’ ai sensi del DPR 16/12/1992 n.495 e s.m.i**): edifici m.30; recinzioni m.3

b-strade comunali (**di tipo ‘F’ ai sensi del DPR 16/12/1992 n.495 e s.m.i**): edifici m.20; recinzioni m.3

c-strade vicinali: edifici m.10; recinzioni m.3.

in ogni caso le recinzioni in corrispondenza degli incroci dovranno prevedere soluzioni a spigolo smussato tali da migliorare la visibilità e permettere un'adeguata sistemazione dell'incrocio.

La misurazione delle distanze avverrà ai sensi del successivo art.45 comma 1).

1 bis) Nelle aree urbane costituite dal centro storico CS e dai nuclei insediativi minori NS individuati (Starderi, Serra Capelli, Balluri Sop.ni, Balluri Sot.ni, Pellisseri, Bordini, Serragrilli, Gallina, Rivetti Inf., Rivetti Sup., Moniprandi, Bricco di Neive, Gaia, Tetti, Cottà, Casazza Inf., Casazza Sup.), la realizzazione di edifici in ampliamento o di nuovo impianto, qualora ammessi, è consentita fino al filo degli spazi pubblici o di uso pubblico delimitanti le sedi stradali di qualunque categoria, in accordo con le modalità insediative

tradizionali di tali luoghi.

Analoga disposizione vige, all'interno del territorio extraurbano, nelle aree limitrofe ai "beni culturali minori di valore documentario della struttura insediativa agricola" (di cui all'art.24.2 comma 4) e nelle borgate rurali che, pur non costituendo "nucleo insediativo minore" (NS), presentano comunque caratteristiche di "aggregato" in relazione alla reciproca prossimità degli edifici già esistenti ed alla relativa articolazione volumetrica: Serra Boella Sup., Serra Boella Inf., Cascina Micca, Cascina Fausone, Pastura, Zocco, Gavello, Bevione, Cascina Spessa, Rio, Palazzina, Albesani, Bricchetto, Crocetta, Currà, Moretta.

2) Le prescrizioni del precedente comma sono integrate, ai fini della salvaguardia paesaggistica, dalle specifiche contenute nei commi 7, 8 e 9 dell'art.24.2 delle presenti NTA.

TITOLO III° - DISPOSIZIONI PER I SINGOLI TIPI DI AREE ED EDIFICI

CAPO I° - BENI CULTURALI E AMBIENTALI

ART. 23 - BENI CULTURALI ED AMBIENTALI

1) Nel territorio del Comune di Neive hanno rilevante interesse ai fini della tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio insediativo, ambientale e paesaggistico e pertanto sono individuati nella cartografia di piano:

a) insediamenti urbani con carattere storico artistico e relative aree di stretta pertinenza (assimilabili alle zone omogenee di tipo A di cui al D.M.1444/68):

CS - centro storico del Capoluogo

b) singoli complessi di interesse storico-artistico e relative aree di pertinenza; in particolare, all'interno dell'Area CS di cui alla lettera a) del presente comma sono individuati edifici o parti di edifici considerati a loro volta beni culturali-ambientali di valore storico/artistico ovvero testimonianze dell'impianto originario;

c.1) nuclei insediativi minori (NS);

c.2) beni minori di valore documentario della struttura insediativa agricola ovvero costituenti il tessuto storico della struttura urbana;

d) aree ed elementi di interesse paesistico-ambientale:

d.1 - aree d'interesse naturalistico (aree N) costituenti componente essenziale del paesaggio e del reticolo di connessione ecologica: fasce fluviali, boschi e rittani;

d.2 - strade panoramiche e percorsi di fruizione turistica;

d.3 - emergenze ambientali del sistema collinare;

e) aree d'interesse archeologico.

2) Le attività edilizie e di trasformazione e d'uso del suolo dei beni di cui al 1° comma sono disciplinati come segue:

- i beni sub a) e b) trovano riscontro normativo nell'art.30, con riferimento alle indicazioni contenute nelle tavole di Piano;

- i beni sub c.1) trovano riscontro nell'art.31;

- i beni sub c.2) trovano riscontro nel comma 4 dell'art.24.2 e nel comma 2 dell'art.29;

- i beni sub d1) trovano riscontro nei successivi articoli 27 e 28;

- i beni sub d.2) e d.3) trovano riscontro nei commi 6, 7, 8, 9 e 12 del successivo art.24.2;

- i beni sub e) trovano riscontro nel successivo comma 5 del presente articolo.

3) Gli interventi su tutti gli edifici riconosciuti dal Piano di interesse storico artistico, di cui al comma 1 lettera b) del presente articolo, soggetti a vincolo specifico in base DLgs 22/1/2004 n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art.10 della legge 6 luglio 2002 n.137" e come tali individuati in cartografia, fatti salvi i casi di esclusione di cui all'art.149 del Dlgs 42/04 e quelli previsti all'art.3 comma 3) della L.R.32/08, sono soggetti ai disposti dell'art.146 della Dlgs.42/2004, con le specifiche e limitazioni ulteriori di cui alla L.R.32/08. e come tali individuati in cartografia, nonché su quelli di cui all'art.4 della stessa legge 1089/39, sono subordinati a preventivo parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici per il Piemonte.

Gli interventi sugli altri edifici riconosciuti dal Piano di interesse storico-artistico non soggetti a vincolo specifico, sono soggetti al parere vincolante da parte della Commissione locale per il paesaggio, ai sensi dell'art.146 della Dlgs.42/2004, con le specifiche e limitazioni ulteriori di cui all'art.3 della L.R.32/08. devono essere sottoposti all'esame della Commissione Regionale ex art.91bis L.R.56/77, sezione provinciale. Alla stessa Commissione dovranno essere inviati anche i progetti riguardanti i beni minori di cui al comma 1 lettera c.2) del presente articolo, quando gli interventi previsti comportino la ristrutturazione completa e/o il cambiamento di destinazione d'uso dell'intera preesistenza.

4) I beni elencati nel presente articolo sono individuati e classificati nell'Allegato Tecnico A.10 relativo ai beni culturali e ambientali di cui all'art.24 della L.R.56/77.

5) Nelle "aree di interesse archeologico" di cui al precedente comma 1 lettera e) tutti gli interventi che eventualmente ne interessino il sottosuolo sono subordinati a preventivo parere favorevole della competente Sovrintendenza Archeologica per il Piemonte.

CAPO II° - DISCIPLINA DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

ART.24 AREE EXTRAURBANE

Il PRG individua sul territorio extraurbano le seguenti categorie di aree:

- aree agricole produttive, indicate con la lettera E (di cui ai successivi artt. 25 e 26);
- aree di elevato interesse naturalistico, indicate con la lettera N (di cui ai successivi artt. 27 e 28).

24.1 - DISCIPLINA GENERALE RIGUARDANTE LE ATTIVITA' SUL SUOLO NELLE AREE DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

1) Come misura precauzionale generale, al fine di mantenere e tutelare le attuali caratterizzazioni paesistiche naturali dell'ambiente e di salvaguardare le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli, nelle aree del territorio extraurbano sono sempre vietati i disboscamenti e le scoticature incontrollate dei terreni e la perturbazione dell'idrografia minore; sono invece sempre ammessi gli interventi di sistemazione ambientale atti a ridurre i fenomeni erosivi superficiali, nonché gli interventi di gestione forestale finalizzati alla valorizzazione.

2) Oltre ai divieti posti dalle leggi statali e regionali con finalità di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna e delle acque dagli inquinamenti, fatti salvi inoltre gli interventi pubblici, quelli di riassetto territoriale di cui alla Circolare P.G.R. n.7-LAP dell'8 maggio 1996 e quelli finalizzati a sistemazioni agro-silvo-pastorali e di consolidamento dei versanti ai sensi della L.R. 45/89, non è ammesso:

- a) aprire cave;
- b) eseguire movimenti di terra (sbancamenti, rilevati, riporti, scavi in sottosuolo) per la creazione di terrazzi, piazzali, autorimesse, interrati e scantinati, giardini e colture specializzate in pendio, ecc., senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzanti, cautelativi o risarcitivi dell'assetto superficiale del suolo, in particolare dei lati sottoripa e controripa, intendendo come tali le opere di sostegno, rinsaldamento, inerbimento dei pendii, ecc., nonché di canalizzazione, arginatura e drenaggio della rete grondante capillare e delle falde sub-superficiali; per gli interventi più significativi si dovranno produrre le verifiche di stabilità del versante previste dal D.M. 11.03.1988;
- c) eseguire scavi o riporti di terra di altezza non compatibili con la struttura dei terreni interessati o comunque superiori a m. 1,50; realizzare sbancamenti successivi su terrazzi o gradonate;
- d) costruire nuovi muri di sostegno o opere di contenimento di altezza superiore a m. **1,50-2,00.**

che dovranno essere dotati di drenaggio efficiente del lato controripa e non potranno essere realizzati a meno di 3 metri dai fabbricati; costruire recinzioni, se non in rete metallica emergente dal suolo;

- e) demolire edifici e strutture che esplichino, direttamente o indirettamente, funzione di sostegno dei suoli, senza la loro sostituzione con opere migliorative della stabilità;

- f) modificare il regime idrogeologico dei rivi collinari, in particolare: restringere gli alvei con muri di sponda e con opere di copertura; cambiare l'assetto del letto dei corsi d'acqua mediante discariche, traverse, sbarramenti con reti metalliche, intubazioni, di corsi d'acqua e/o sbarramenti di compluvi ecc.; alterare la direzione di deflusso delle acque; deviare, anche per singoli tratti, il percorso dei rivi senza comprovati motivi di protezione idrogeologica; immettere acque concentrate sui versanti; realizzare interventi in carenza o assenza di rete di drenaggio superficiale; in particolare, eventuali opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua potranno essere esclusivamente realizzate mediante ponti, la cui sezione di deflusso non riduca la larghezza dell'alveo a monte dell'opera;

- g) addurre alla superficie del suolo le acque della falda freatica intercettata in occasione di scavi, sbancamenti o perforazioni, senza regimentarne il conseguente deflusso;

- h) effettuare diversamenti delle acque di uso domestico sul suolo;
- i) impermeabilizzare aree di qualsiasi genere senza la previsione di opere che assicurino una corretta raccolta ed un adeguato smaltimento delle acque piovane;
- l) costruire discariche, riporti di macerie ed altri materiali di rifiuto, nonché materiali di qualsiasi genere;
- m) asportare rocce e fossili, salvo che per motivi dichiarati ed accertati di ricerca scientifica;

E' invece ammessa la realizzazione di uno scavo di sbancamento con relativo muro di sostegno, retrostante l'edificio, di altezza ritenuta idonea dal progettista solo nel caso di esistenti edifici, posti su versanti a potenziale rischio di frana per liquefazione della cotica vegetale-agraria o aventi muro perimetrale retrostante posto a diretto contatto con il terrapieno (es. caso di edificio posto direttamente contro lo scavo di sbancamento), ad esclusivo fine di risanamento e/o d'aumento della sicurezza dal rischio di colate di detrito.

3) Gli eventuali dissesti idrogeologici esistenti dovranno essere sanati preferibilmente con tecnologie di bioingegneria ambientale.

24.2 - DISCIPLINA GENERALE RIGUARDANTE L'ATTIVITA' EDILIZIA NELLE AREE EXTRAURBANE, TUTELA DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA E DEL PAESAGGIO

1) Ai fini della tutela del paesaggio, qualsiasi intervento edilizio ammesso nelle aree extraurbane dovrà essere armonicamente inserito nel contesto ambientale, evitando impatti visivi contrastanti ed ulteriori gravi compromissioni dell'ampiezza e della continuità di percezione.

2) A tal fine le modalità insediative devono essere coerenti con quelle della struttura insediativa agricola tradizionale, senza sconvolgere la trama delle colture e delle strade interpoderali esistenti; le tipologie proposte devono essere ispirate alla semplicità che caratterizza l'edificato tradizionale, sia nell'impianto, sia nell'articolazione volumetrica; lo stesso dicasi per l'uso di materiali. Ciò vale per i nuovi insediamenti, ma anche per gli interventi sui fabbricati esistenti. In particolare per gli ampliamenti devono essere adottati criteri di crescita compatibili con l'impianto originario e partiture architettoniche non contrastanti con la preesistenza.

3) Quanto sopra prescritto trova ampie specificazioni ed esemplificazioni nell'appendice intitolata "Istruzioni di salvaguardia ambientale", di cui al comma 4 del precedente art.3.

4) Per quanto riguarda i "beni culturali minori di valore documentario della struttura insediativa agricola" di cui al punto c.2) del comma 1 del precedente art.23, individuati dal PRG come beni culturali di valore documentario, vale in modo particolare quanto prescritto ai commi precedenti. Nella fattispecie gli interventi ammessi sono limitati alla manutenzione ordinaria, alla manutenzione straordinaria, al restauro, al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia purché eseguita senza alterazioni dell'impronta e dell'altezza dei fabbricati e purché eseguita salvaguardando e restaurando tutti gli elementi architettonici tipologicamente caratterizzanti. Eventuali modesti ampliamenti dell'insediamento, se residenziali, sono ammessi soltanto nei limiti dei volumi a rustico esistenti, senza l'aggiunta di nuovi volumi.

Per le aziende agricole in attività, sono pure ammessi ampliamenti delle relative strutture tecniche che, pur nel rigoroso rispetto di quanto prescritto ai commi precedenti, dovranno essere realizzati rispettando ed assecondando l'assetto planimetrico e le partiture di facciata delle strutture originarie, rimanendo sempre e comunque nell'ambito degli spazi pertinenziali. Tali ampliamenti non potranno in ogni caso eccedere il 50% della superficie coperta SC esistente e destinata a tal fine.

5) A tutte le strade del territorio extraurbano comunale il PRG riconosce un importante ruolo per la fruizione e la percezione della continuità del paesaggio. Pertanto lungo le strade esistenti e nella realizzazione di eventuali nuove tratte, oltre al rispetto di quanto prescritto al precedente art.24.1 (per quanto pertinente) ed al rispetto delle fasce inedificabili di cui al successivo art.45, è fatto divieto di apporre indiscriminatamente cartelli pubblicitari: è ammessa soltanto la segnaletica prevista dal codice della strada, per quanto strettamente necessaria a garantire la sicurezza della circolazione, nonché l'informazione turistica per l'indicazione dei vigneti di pregio e delle aziende produttive vitivinicole, delle attività agrituristiche e di quelle ricettive, per la ristorazione e per il tempo libero.

6) I segnali di informazione turistica, di cui al comma precedente, qualora non disciplinati dal codice della strada, sono realizzati secondo modelli appositamente studiati e regolamentati dall'amministrazione.

7) Lungo le strade del territorio extraurbano, anche al di là delle fasce di rispetto, è richiesta particolare

attenzione per conservare e garantire quanto più possibile le visuali di ampio raggio, nonché la visibilità delle “emergenze ambientali del sistema collinare” individuate, di cui al comma 12 del presente articolo.

8) Il PRG individua inoltre, come “elementi di interesse paesaggistico-ambientale” secondo la classificazione del precedente art.23, i tratti di “strade panoramiche” maggiormente significativi per consentire l’apprezzamento continuo di visuali di ampio raggio nonché di particolare efficacia per cogliere le relazioni paesaggistiche con il contesto territoriale:

- a) strade di costa: lungo tali tratti di strada, nel rispetto comunque di quanto prescritto in precedenza e della inedificabilità delle fasce di rispetto di cui al comma 1 dell’art.48 delle presenti NTA, non saranno ammesse nuove edificazioni a valle della strada, se la sagoma di tali nuove edificazioni non sarà contenuta al di sotto del piano teorico inclinato verso il basso di 20° sul piano teorico orizzontale passante per la quota più bassa della strada nel tratto prospiciente il fabbricato stesso;

- b) strade di crinale: valgono gli stessi criteri definiti per le strade di costa, ma sono applicati ad entrambi i versanti interessati.

9) Quanto descritto al comma precedente non si applica solamente dove, per la particolare morfologia e conformazione del sito, le opere da edificare non costituiscono impatto ed ostacolo alla continuità della percezione di ampio raggio del paesaggio; nel caso, ciò dovrà essere inequivocabilmente dimostrato ricorrendo a rappresentazioni grafiche e/o fotografiche specifiche, a fotomontaggi o ad altri mezzi ritenuti idonei a tal fine.

10) Il PRG individua altresì i percorsi di maggiore interesse per la fruizione percettiva del paesaggio, sul sedime di strade pubbliche, in uso pubblico o private.

Tali percorsi sono idonei per formare circuiti pedonali e/o ciclabili, a partire da punti di attestamento ubicati in corrispondenza delle principali aree urbane. Nel caso in cui tali percorsi interessino tracciati privati, la relativa formazione è subordinata all’accordo tra i singoli proprietari ed il Comune per la concessione all’uso pubblico specificamente regolamentato ed eventualmente limitato nel tempo.

Lungo tali percorsi sono ammessi i seguenti interventi:

- sistemazione di apposita segnaletica orientativa, da realizzare secondo modelli appositamente studiati e regolamentati dall’Amministrazione locale;
- adozione di misure per la riduzione dei rischi connessi all’uso promiscuo (ove consentito) ciclo-pedonale e veicolare, quali la separazione delle rispettive sedi di transito o la predisposizione di adeguata segnaletica per la limitazione del traffico veicolare e/o per ridurre la velocità;
- sistemazione e manutenzione della pavimentazione, con l’esclusione dell’asfalto ove non sia già presente;
- predisposizione di staccionate o siepi per la delimitazione dei percorsi stessi.

11) Lungo tali percorsi, sono inoltre sempre ammessi gli interventi finalizzati alla formazione di apposite aree di sosta attrezzate comprendenti:

- parcheggio di attestamento per max. 5 autovetture, qualora lungo percorsi anche veicolari;
- tavoli e/o panche;
- cestini e/o altri contenitori per i rifiuti;
- bacheche illustrative ed informative;
- staccionate rustiche e/o siepi di recinzione;
- sistemazione del verde con impianto di specie erbacee, arboree ed arbustive rigorosamente autoctone e tipiche.

A tal fine il Piano individua alcuni siti particolarmente idonei alla sistemazione delle suddette attrezzature, senza escludere comunque la possibilità di realizzarne altrove.

12) Le “emergenze ambientali del sistema collinare” sono individuate dal piano come ambiti di particolare visibilità che costituiscono i riferimenti caratterizzanti del paesaggio; esse comprendono: le aree di tutela paesistica del centro storico CS e di nuclei insediativi minori (NS) nonché le aree di tutela paesistica di componenti significative del paesaggio, anche inedificate.

All’interno di tali ambiti, ai sensi dell’art.13 della L.R. 56/77 non sono ammessi interventi di nuovo impianto; sono peraltro ammessi tutti gli altri interventi di cui all’art.11 delle presenti norme, compreso l’intervento di completamento, purché di strutture agricole ed esclusivamente per le destinazioni d’uso riconosciute come “proprie”. In ogni caso, qualsiasi intervento ammesso dovrà salvaguardare e valorizzare le qualità ambientali riducendo al minimo l’impatto sui profili edificati esistenti e sulle masse arboree eventualmente presenti.

A dimostrazione dell'osservanza di quanto prescritto, i progetti relativi dovranno essere corredati da documentazione grafica e fotografica idonea ed esauriente, con riferimento in particolare ai punti di vista maggiormente significativi individuabili lungo le "strade panoramiche" di cui al comma 8 del presente articolo.

13) Le visuali privilegiate e gli affacci verso gli spazi esterni, individuati dal PRG per i nuclei NS e per il centro storico CS, devono essere garantiti e valorizzati con i criteri stabiliti per le strade di costa di cui al comma 8 del presente articolo.

14) Il PRG individua inoltre, con apposito simbolo, singoli manufatti in disuso, classificati in classe di rischio III-C dall'Allegato geologico tecnico. Per tali manufatti, in quanto ad alto rischio idrogeologico, è vietata ogni intervento edilizio teso ad una ulteriore utilizzazione urbanistica; sulle relative aree di pertinenza sono soltanto ammesse opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e di difesa del suolo. Al fine di incentivare la demolizione dei suddetti fabbricati, è ammesso, oltre la Mo e Ms il recupero delle volumetrie demolite trasferendole, in unica soluzione, secondo quanto indicato di seguito:

- volumetria del fabbricato B: in aree in cui sia propria la funzione di tipo Par e/o Pin;
- volumetria del fabbricato C: in aree in cui sia propria la funzione di tipo Par e/o Pin.

ART.25 - AREE DI TIPO "E" AGRICOLE PRODUTTIVE - DISCIPLINA GENERALE

1) La cartografia generale individua le Aree agricole produttive con la simbologia E; tali Aree sono articolate in diverse sub-categorie, definite dal successivo art.26. Per tutte le Aree E vigono le disposizioni generali dettate all'art.24 nonché dal presente articolo, a cui si sommano ulteriori prescrizioni e limitazioni particolari definite per ogni singola sub-categoria individuata dal citato art.26.

2) Nelle Aree agricole non sono consentiti nuovi insediamenti diversi da quelli agricoli o per la trasformazione dei prodotti agricoli.

3) Nelle Aree di tipo E sono ammessi interventi edilizi di nuovo impianto, fatte salve le limitazioni di cui al successivo art.26, solo per le destinazioni "proprie" Pag e Pe qui sotto più precisamente specificate:

- a) residenza dei nuclei familiari o persone singole addetti alla coltivazione dei fondi agricoli;
- b) costruzione di infrastrutture, strutture e attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli;
- c) edifici destinati all'agriturismo nell'ambito delle leggi in materia, solamente se inseriti in unità produttive agricole in attività, fatto salvo quanto previsto al comma 17 del presente articolo.

Sono "ammesse se esistenti" le attività Rr, Par, Pin; tutte le altre attività sono da considerarsi escluse.

4) I permessi di costruire o le denunce inizio attività delle residenze rurali sono rilasciate ai soggetti di cui al 3° comma dell'art.25 della L.R.56/77 e di cui alla D.G.R. n° 84/22883 del 27/10/1997 in applicazione della L.R.49 del 8/8/1997. Tutte le altre concessioni previste dalle presenti norme sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo; per le costruzioni di cui alla lett. b) del comma precedente si dovrà tenere conto di quanto stabilito al successivo comma 9.

5) Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della denuncia inizio attività per gli interventi edificatori avviene secondo le modalità ed alle condizioni stabilite dal 7, 8 e 9 comma dell'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

6) Le domande di permesso di costruire o la presentazione della denuncia inizio attività per la nuova costruzione, la ristrutturazione o l'ampliamento di edifici destinati alla residenza connessa all'attività agricola, nonché quelle per la nuova costruzione o l'ampliamento di edifici non residenziali connessi all'attività agricola, debbono essere corredate da una documentazione che indichi la consistenza dell'azienda agricola per:

- a) superficie dei terreni, compresi quelli eventualmente al di fuori del Comune;
- b) fabbricati esistenti, a destinazione residenziale e non;
- c) colture in atto, individuate per posizione e superficie;
- d) numero di persone addette alla conduzione dell'azienda.

7) Gli edifici di cui alle lettere a) e c) del comma 3 del presente articolo dovranno osservare i limiti di

massima densità fondiaria stabiliti dal comma 12 dell'art.25 L.R. 56/1977 con riferimento al totale delle aree situate nel territorio del Comune di Neive e dei Comuni limitrofi che siano in proprietà e/o nella concreta ed esclusiva disponibilità dell'azienda cui sono funzionalmente collegati, purché non distino dal centro aziendale più di 2.000 m. e purché siano a tal fine vincolati con atto pubblico debitamente trascritto. Per il calcolo della volumetria, valgono le disposizioni di cui all'art.20 delle presenti NTA.

8) Tutte le aree la cui cubatura sia stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono **trascritte ai sensi dell'art.25 comma 7) della L.R.56/77. evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.** Non è ammesso il trasferimento di cubatura fra aziende diverse.

9) Gli edifici di cui alla lett. b) del comma 3 del presente articolo sono consentiti purché funzionalmente collegati alle esigenze produttive dell'azienda agricola o di più aziende associate e purché le attività in essi svolgentisi siano comunque configurabili come attività agricole ai sensi dell'art.2135 del C.C.

10) Fatto salvo quanto previsto al comma successivo, gli edifici esistenti sono suscettibili di modificazione di destinazione d'uso, con o senza interventi edilizi, soltanto quando la nuova destinazione d'uso rientri tra quelle "proprie" previste al comma 3 del presente articolo.

11) E' consentito il mutamento di destinazione d'uso rispetto a quelle previste al 3° comma del presente articolo a favore della sola destinazione di tipo Rr, previa presentazione di domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, con le modalità e con le precisazioni stabilite dai commi 10 e 11 dell'art.25 L.R.56/77 e s.m.i..

12) Gli edifici esistenti con destinazione d'uso rientrante tra quelle "proprie" di cui al precedente comma 3 possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria (Mo) e straordinaria (Ms), restauro e risanamento conservativo (Re), ristrutturazione edilizia (Rs) e, qualora ammessi, completamento (Co), limitato comunque secondo quanto previsto dal precedente comma 7.

13) Per le costruzioni esistenti con destinazione residenziale connessa all'agricoltura è ammessa la sopraelevazione delle linee di gronda e di colmo quando e nella misura in cui sia strettamente indispensabile per ottenere le altezze minime prescritte dalle vigenti leggi sanitarie per locali destinati ad abitazione.

14) L'altezza massima delle nuove costruzioni, qualora ammesse ed a prescindere dalla destinazione d'uso, è di m. 7,5. Gli edifici residenziali agricoli di nuovo impianto non possono superare i due piani fuori terra.

14 bis) Gli interventi finalizzati esclusivamente all'insediamento o al potenziamento di attività di produzione e di commercializzazione enologica ("cantine") possono essere attuati anche tramite appositi locali interrati ad uso cantina, a condizione che questi siano realizzati in condizioni di assoluta sicurezza geologico-tecnica e che, al termine dell'intervento, la morfologia originaria dei luoghi resti sostanzialmente invariata fatta eccezione solamente per quanto strettamente necessario a consentire adeguate condizioni di accessibilità ai suddetti locali.

15) Le stalle dovranno distare almeno 20 m. dalle abitazioni; gli allevamenti intensivi e industriali di animali (di qualunque specie) che per le loro caratteristiche e dimensioni non siano connessi alla normale coltivazione del fondo agricolo di pertinenza debbono distare almeno 100 m. dalle abitazioni.

16) Nelle aree di tipo E il PRG ammette la destinazione ad usi non connessi con l'agricoltura soltanto per gli edifici in cui tali destinazioni siano inequivocabilmente consolidate alla data di adozione del Progetto Preliminare. Tale consolidamento è da comprovarsi con dichiarazione della proprietà, rilasciata ai sensi della L.15/68, accompagnata da probante documentazione. Qualora la destinazione non connessa all'agricoltura sia stata acquisita illegittimamente essa può essere sanata purché sussistano le condizioni volute dalla legislazione vigente. Gli edifici la cui destinazione extragricola sia già legittima o venga sanata possono permanere nella destinazione d'uso in atto al momento di adozione del PRG e sono soggetti alle seguenti disposizioni:

a) tali edifici possono essere assoggettati a: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;

b) soltanto gli edifici a destinazione d'uso residenziale possono subire ampliamenti "una tantum", nella misura massima del 40% del volume, fruendo di eventuali volumi edilizi esistenti nell'ambito pertinenziale, anche se non adiacenti alla struttura principale, a destinazione non abitativa e senza variazioni dell'assetto

volumetrico esistente; qualora non esistano volumi edilizi a destinazione non abitativa, o tali volumi consentano un ampliamento inferiore al 20%, potranno essere realizzate porzioni di fabbricati in ampliamento in misura non superiore al 20% complessivo, comprendendovi anche la porzione non abitativa utilizzata per l'ampliamento: in ogni caso non sarà ammesso un incremento del numero degli alloggi superiore all'unità;

c) gli edifici a destinazione d'uso non agricola e non residenziale, purché "ammessa se esistente", possono subire ampliamenti "una tantum" nella misura massima del 20% del volume;

d) gli edifici aventi destinazione d'uso "esclusa" sono soggetti soltanto ad interventi di tipo: Mo, Ms, Re e Rs senza ampliamenti di sorta.

17) I complessi rurali abbandonati ricadenti nelle Aree di tipo E, indicati in planimetria con apposito simbolo, possono essere assoggettati agli interventi di cui alle lettere a) e b) del comma precedente e possono avere le seguenti utilizzazioni:

a) agricole e/o agrituristiche nell'ambito delle leggi che regolano la materia;

b) residenze per comunità e sedi di associazioni culturali ed assistenziali;

c) attrezzature per il tempo libero compatibili con la vocazione agricola della zona;

d) attività di ristorazione e ricettive;

e) residenze, soltanto se gli interventi edilizi necessari alla trasformazione siano tali da preservare l'unità volumetrica, decorativa ed architettonica del complesso edilizio, e la continuità spaziale e di fruizione delle pertinenze.

Per gli edifici singoli, non espressamente individuati in cartografia, valgono le indicazioni di cui al comma 11 del presente articolo.

Ulteriori individuazioni di fabbricati abbandonati, potrà avvenire successivamente all'approvazione del PRG, ad accertamento avvenuto della situazione in essere da parte della Commissione Agricola Comunale, mediante Deliberazione del Consiglio Comunale senza che ciò costituisca Variante di PRG art .17 c.7) L.R.56/77.

18) Per gli edifici di cui ai due commi precedenti è consentita la realizzazione "una tantum" di autorimesse private per autovetture, purché le stesse siano realizzate utilizzando volumi preesistenti; non disponendo di volumi preesistenti utilizzabili, le autorimesse private potranno essere ricavate nel sottosuolo **o alle condizioni di cui all'art. 12 c.2).** Non è ammessa in nessun caso la realizzazione di bassi fabbricati né l'installazione di box prefabbricati.

18bis) Le opere esclusivamente connesse alla realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili nonché le infrastrutture ad esse indispensabili, in applicazione del c.1 e c.7 art.12 del D.L n.387 del 29/12/2003, sono considerate opere di pubblica utilità. Esse potranno venire realizzate nelle zone agricole, di cui al presente articolo, alle seguenti condizioni:

- gli impianti verranno esclusi dalle aree agricole "ad alto pregio paesaggistico e produttivo", in accordo con i disposti dell'art.12 del citato D.L.387/2003;
- gli impianti saranno soggetti a tutte le limitazioni e prescrizioni di cui al successivo art.26 ed ai precedenti commi 12) e 14), nonché ad ogni altro vincolo previsto sulle aree oggetto di intervento dalle presenti NTA ;
- i progetti degli impianti, autorizzati in base ai disposti del c.3) e c.4) dell'art.12 del D.L. 387/2003 ed attraverso le specifiche procedure di legge dagli enti territoriali competenti, fisseranno i parametri edilizi e le caratteristiche tecniche dei suddetti impianti, le modalità del ripristino dello stato dei luoghi all'atto della dismissione degli impianti stessi, nonché eventuali misure di mitigazione degli impatti e/o di inserimento ambientale;
- le volumetrie e le infrastrutture realizzate non concorreranno alla verifica degli indici di cui ai precedenti commi 7) ,8) ,9). Le volumetrie verranno vincolate all'uso previsto mediante atto pubblico debitamente trascritto;
- i mutamenti di destinazione d'uso previsti ai commi 10) e 11) non saranno ammessi.

ART.26 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER I VARI TIPI DI AREE AGRICOLE PRODUTTIVE

(Il P.R.G. classifica le aree agricole in base alla pericolosità geomorfologica e individua quelle destinate alla valorizzazione del patrimonio vitivinicolo tipico ed a denominazione d'origine controllata di cui all'allegato A6; gli interventi e le trasformazioni ammissibili debbono salvaguardare e valorizzare adeguatamente la prioritaria vocazione alla viticoltura, componente essenziale del paesaggio, e la stabilità dei suoli.)

1) Ai fini della tutela idrogeologica del territorio e della salvaguardia delle attività produttive proprie e della valorizzazione del paesaggio, il PRG classifica le aree agricole produttive come segue:

- E.1 Aree a pericolosità geomorfologica media, classe II;
- E.1.1 Aree a pericolosità geomorfologica media, classe II, e ad alto pregio paesaggistico e produttivo;
- E.2 Aree a pericolosità geomorfologica alta, classe IIIA;
- E.2.1 Aree a pericolosità geomorfologica alta, classe IIIA, e ad alto pregio paesaggistico e produttivo;
- E.2* Aree a pericolosità geomorfologica da moderata ad elevata, classe III indifferenziata;
- E.2*.1 Aree a pericolosità geomorfologica da moderata ad elevata, classe III indifferenziata e ad alto pregio paesaggistico e produttivo
- E.1.r Aree agricole inedificabili di tutela dei centri abitati e degli insediamenti esistenti a pericolosità geomorfologica media, classe II;
- E.2.r Aree agricole soggette alla tutela idrogeologica delle fasce fluviali a pericolosità geomorfologica alta, classe IIIB;
- E.3 Aree a pericolosità geomorfologica alta edificate, classe IIIB;
- E.S Aree a pericolosità geomorfologica moderata, classe II, per complessi ricettivi turistici all'aperto (campeggi);
- **ED edificio a destinazione ricettiva non agricola, classe II.**
dettando norme specifiche ad integrazione delle disposizioni generali di cui all'articolo precedente.

2) La tabella di cui alla pagina seguente compendia le norme specifiche distintamente per ogni tipo di area ad esclusione delle aree E.3, E.1.r, E.2.r ed E.S di cui ai successivi commi 3), 4) e 5) come classificate al comma precedente.

3) Le aree agricole individuate con il simbolo E.1.r, a pericolosità geomorfologica media, classe II, sono definite "aree agricole inedificabili di tutela dei centri abitati e degli insediamenti esistenti" e come tali tutelate dal PRG per consentire organiche trasformazioni urbanistiche finalizzate a coerenti sviluppi del sistema insediativo ed infrastrutturale nel suo insieme. In tali aree non sono consentite nuove edificazioni, né cambi di destinazione d'uso; sono solo possibili interventi di tipo: Mo, Ms, Re, Rs. Tali aree sono comunque soggette alla disciplina del presente articolo e di quelli precedenti. Le modalità di possibile trasformazione delle aree di tipo E.1.r, si fondano sulla predisposizione di una apposita variante del PRG, ai sensi di quanto previsto dall'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Le aree agricole individuate con il simbolo E.2.r, a pericolosità geomorfologica alta, classe IIIB (classe IIIB – 3 dell'allegato geologico), sono definite "aree agricole di tutela degli insediamenti in fascia fluviale" comprese nella Fascia B e nella perimetrazione di zona BPr del P.S.F.F. per le quali sono previsti interventi di riassetto territoriale di cui alla Circolare P.G.R. n.7-LAP e s.m.i.. Per tali aree valgono le disposizioni di cui all'art.39 delle Norme del PAI, e le modalità di trasformazione di dette aree presuppongono obbligatoriamente:

- la variante del PRG ai sensi di quanto previsto dall'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- la verifica da parte dell'Amministrazione Comunale per stabilire se le opere realizzate saranno in grado di mitigare il rischio, sulla scorta di considerazioni e documentazioni tecniche specifiche redatte da professionisti competenti in materia e che definiscano la valenza tecnico urbanistica di dette opere ed il programma di manutenzione ordinaria e straordinaria che risulterà necessario al loro mantenimento.

4) Le aree a pericolosità geomorfologica alta edificata, di classe IIIB (classe IIIB-4 dell'allegato geologico), dette E.3, escluse dalla sottostante tabella, sono edificate e coinvolgibili da processi legati alla dinamica dei versanti con pericolosità molto elevata (Fa): per esse gli interventi sugli edifici esistenti sono la Mo, Ms, Re, Rs. Solo a seguito del completamento delle opere di riassetto territoriale di cui alla Circolare P.G.R. n.7-LAP e s.m.i., di iniziativa sia pubblica che privata, indispensabili per la difesa dell'esistente, sarà possibile incremento del carico antropico, inteso come nuove unità abitative ai sensi dell'art.25 c.16.

5) L'area a pericolosità geomorfologica moderata, classe II, per complessi ricettivi turistici all'aperto (campeggi), E.S, è destinata ad accogliere come "proprie" le funzioni di cui alla voce Tb dell'art.15 c.3 lett.b), relazionate esclusivamente alla realizzazione di campeggi di tipo A di cui alla L.R.54/79, oltre quelle agricole di cui alle voci Pag e Pe; sono considerate "ammesse se esistenti" le funzioni di cui alle voci Rr, Par. In tale area in assenza di conversione agli usi ricettivi di cui sopra, valgono integralmente le norme relative alle aree di tipo E.1 di cui agli art. 25 e 26.

Gli interventi volti a consolidare o a insediare le destinazioni d'uso proprie possono essere:
-manutenzione ordinaria (Mo) e straordinaria (Ms);

-restauro e risanamento conservativo (Re)

-ristrutturazione edilizia (Rs);

-completamento(Co).

Nell'area E.S per le sole funzioni "proprie" di tipo Tb (campeggio) vigono i seguenti parametri edilizi e prescrizioni specifiche, oltre quanto definito al precedente art.24.1 e ai c.1,2,3 dell'art.24.2:

- possibilità di recupero integrale delle volumetrie afferenti a fienili, stalle e tettoie esistenti aperte anche su più di un lato;
- incremento della volumetria esistente, in misura non superiore al 20%, da realizzare in adiacenza o contiguità in area pertinenziale (nel solo caso di contenute strutture di servizio a supporto dell'attività) alla struttura principale;
- altezza massima ammissibile per gli ampliamenti in adiacenza è quella del volume edilizio esistente.; per fabbricati di servizio contigui ma autonomi è di m.3,5;
- contenimento delle superfici pavimentate secondo le "Istruzioni di salvaguardia ambientale" entro un massimo complessivo del 5% della superficie fondiaria complessiva e relazionate alle attività di servizio;
- contenimento delle superfici coperte entro un rapporto $R_c = 4\%$ della superficie fondiaria;
- mantenimento delle alberature adiacenti alla struttura esistente in fregio all'area del Rio anonimo di Serra Mezzana, dell'area a nocciolato a sud-est dell'area e delle residue porzioni a vigneto ad est ed integrazione eventuale in ordine alla sistemazione del sito solo con essenze vegetali autoctone;
- realizzazione delle reti di adduzione e scarico acque da progettare in termini di compatibilità con la situazione del reticolo idrografico minore del Rio anonimo di Serra Mezzana e del versante;
- divieto di rimodellazione della pendenza naturale del versante ;
- divieto di asfaltatura della strada di accesso;
- divieto di realizzazione di attrezzature per lo sport o tempo libero che implicino trasformazioni e/o modellazioni del suolo e della copertura permanente dello stesso;
- limitazione dei posti disponibili entro u massimo di 40.

Tutti gli interventi realizzabili ai sensi del presente comma debbono essere attuati ai sensi del comma 6 dell'art.31. Essi saranno oggetto di strumento urbanistico esecutivo, esteso a tutta l'area identificata come E.S, all'interno del quale verranno chiaramente identificate le soluzioni adottate in relazione alle reti dei servizi di adduzione idropotabile ed elettrica, allo smaltimento acque reflue di cui all'art.4 comma2) e meteoriche, in accordo con la normativa di settore vigente. Gli interventi edilizi effettuabili per stralci funzionali dovranno comunque garantire che tutte le opere previste e necessarie per l'urbanizzazione dal SUE proposto siano connesse, senza soluzioni di continuità, con le infrastrutture pubbliche esistenti e non precludano la possibilità di connessione per l'urbanizzazione degli stralci successivi. Il SUE dovrà inoltre prevedere il piano di ripristino delle aree, in ordine alla funzione agricola, all'atto della cessazione dell'attività turistica .

6) Il fabbricato individuato con simbolo E.D. nella tavola P.2 nord, in località Cascina Piana, viene identificato come edificio a destinazione ricettiva (ristorante - locale discoteca), non agricola. Esso è soggetto alle norme di cui all'art.25 comma 16) con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- **vigono le norme di cui all'art.24.2 comma 4) per le porzioni di fabbricato di cui alla fattispecie;**
- **le aree parcheggio, legate esclusivamente all'attività in atto, dimensionate nei limiti minimi di cui all'art.5 comma 3), potranno essere reperite all'interno dell'area individuata (con simbologia puntinata) di cui alla tavola P.2- nord. Esse dovranno essere realizzate mediante soluzioni ad elevata permeabilità (quali griglie modulari di materiali ecocompatibili), atte a favorire la radicazione naturale delle aree a prato e a permetterne la carrabilità. Le aree a parcheggio dovranno essere adeguatamente filtrate da fascia arboreo/arbustiva di congrua profondità non inferiore ad 1,5 m, volta a mitigarne l'impatto visivo e ambientale, e possibilmente arborate. In caso di cessazione dell'attività esistente le aree a tal fine trasformate dovranno essere riportate alla situazione originaria dei luoghi;**
- **l'attività in atto (ristorante - locale discoteca) sia nel fabbricato che nelle aree pertinentziali ad esso collegate, potrà essere variata esclusivamente a favore della destinazione agricola; ogni altra variazione della destinazione d'uso richiederà una Variante di PRG;**
- **in considerazione della contiguità con il limite dell'a 'core zone 'Unesco gli interventi relativi alla sistemazione delle aree parcheggio e gli interventi edilizi che eccedono il restauro e risanamento conservativo saranno soggetti a progetti unitari. Detti progetti saranno oggetto di verifica ai fini della compatibilità paesaggistica ed ambientale da parte della Commissione edilizia. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.**

DEFINIZIONE	E.1	E.1.1	E.2*	E.2*.1	E.2	E.2.1
CLASSE (cfr. Allegato Tecnico A.1)	II° – AREE A PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MEDIA	II° – AREE A PERICOLOSITA' GEOMORFOL. MEDIA E AD ALTO PREGIO PAESAGGISTICO E PRODUTTIVO	III°-indifferenziata – AREE A PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA DA MODERATA AD ELEVATA	III°-indifferenziata – AREE A PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA DA MODERATA AD ELEVATA AD ALTO PREGIO PAESAGGISTICO E PRODUTTIVO	III°-A – AREE A PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ALTA INEDIFICATE	III°-A – AREE A PERICOLOSITA' GEOMORFOL. ALTA E AD ALTO PREGIO PAESAGGISTICO E PRODUTTIVO
DESCRIZIONE	Aree con colture diversificate, anche specializzate (nocciolo, vigneto, ...), caratterizzate da requisiti geotecnici incerti. e da alcuni elementi di possibile criticità. Le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da renderle soggette ad edificabilità condizionata, in cui qualsiasi opera o insediamento non potrà essere intrapreso senza preventivo relazione geologico-tecnica approfondita (art.9 c.3 delle presenti NdA), comprendente l'analisi geomorfologia dell'intorno significativo, nonché geotecnica dei litotipi costituenti il versante o la base di fondazione dell'opera.	Aree individuate in base alla definizione dei vigneti di pregio; che costituiscono una delle componenti caratterizzanti il paesaggio della Bassa Langa e, contemporaneamente, la principale risorsa economica locale. Le condizioni di pericolosità geomorfologica sono quelle della categoria E.1 e valgono integralmente le prescrizioni inerenti le relazione geologico-tecnica approfondita (art.9 c.3 delle presenti NdA). Le norme specifiche qui dettate sono volte essenzialmente alla tutela e alla valorizzazione integrale della risorsa.	Aree con colture agricole diversificate, anche specializzate (nocciolo, vigneto, ...), tendenzialmente inedificate, con possibile presenza di edifici sparsi, le cui condizioni di pericolosità geomorfologica dovute a aree ad incerta stabilità, aree allagabili, vicinanza frane attive, elevata acclività, coperture terrigene cedevoli) sono tali da renderle inidonee per nuovi insediamenti fatto salvo quanto previsto per le attività rurali.	Aree individuate in base alla definizione dei vigneti di pregio; che costituiscono una delle componenti caratterizzanti il paesaggio della Bassa Langa e, contemporaneamente, la principale risorsa economica locale. Le condizioni geomorfologiche sono quelle della categoria E.2*. Le norme specifiche qui dettate sono volte essenzialmente alla tutela e alla valorizzazione integrale della risorsa.	Aree con colture agricole diversificate, anche specializzate (nocciolo, vigneto, ...) esterne alle fasce fluviali, le cui condizioni di pericolosità geomorfologica dovute alla presenza di aree di frana attiva (Fa) o frana quiescente (Fq), o di aree coinvolgibili da dissesti torrentizi con pericolosità molto elevata (Ee) o elevata (Eb) sono tali da renderle inidonee per nuovi insediamenti.	Aree individuate in base alla definizione dei vigneti di pregio; che costituiscono una delle componenti caratterizzanti il paesaggio della Bassa Langa e, contemporaneamente, la principale risorsa economica locale. Le condizioni geomorfologiche sono quelle della categoria E.2. Le norme specifiche qui dettate sono volte essenzialmente alla tutela e alla valorizzazione integrale della risorsa.
ATTIVITA' SUI SUOLI E PRESCRIZIONI COLTURALI	Tutti gli interventi non dovranno incidere negativamente sui terreni prevedendo ed evitando situazioni di rischio in applicazione puntuale di quanto previsto all'art.24.1. Sono ammesse le conversioni colturali.; eventuali vigneti di nuovo impianto dovranno preferibilmente essere impiantati a "giro-poggio" con palificazioni in legno o in materiale resinoplastico o in cemento di colore compatibile e non impattante sull'ambiente circostante. Eventuali nuovi impianti a "ritto-chino" potranno essere eseguiti solo in particolari condizioni orografiche previo conseguimento di parere della Commissione Agricola Comunale che verrà ritenuto vincolante. Il parere dovrà essere richiesto con istanza motivata a firma dell'interessato avendo cura di allegare, alla stessa, documentazione fotografica e planimetrica con le indicazioni delle opere che si intendono eseguire al fine di mitigare l'elevata erosione superficiale dovuta al dilavamento. Sui versanti a pendenza elevata dovrà essere mantenuto l'inerbimento delle superfici interfilare almeno a filari alterni.	Tutti gli interventi non dovranno incidere negativamente sui terreni prevedendo ed evitando situazioni di rischio in applicazione puntuale di quanto previsto all'art.24.1. E' vietato l'abbandono dei vigneti per una misura maggiore alle due annate lavorative pena l'obbligo di estirpo o il ripristino della coltura, mentre per quanto riguarda altre attività colturali all'interno delle aree ad alto pregio, vige l'obbligo del mantenimento di un adeguata pulizia finalizzata ad evitare focolai di malattie parassitarie e pericolo di incendi. Eventuali richieste di inserimento di attività agricole non coerenti con il territorio in oggetto dovranno essere preventivamente vagliate dalla Commissione Agricola Comunale che esprimerà parere vincolante.	Sono soltanto ammessi interventi di sistemazione ambientale atti a ridurre la pericolosità. Vigono le modalità dettate per la categoria E.1. Inoltre è fatto divieto di apertura di nuove strade e di ampliamento delle strade esistenti, se non in funzione dell'attività agricola non altrimenti soddisfacibile. Le opere infrastrutturali di pubblico interesse di cui all'art.31 della L.R.56/77 sono realizzabili alle condizioni previste dal medesimo articolo. Le arature profonde sono soggette a preventiva domanda da presentarsi alla Commissione Agricola Comunale, quando interessino profondità superiori agli 80 cm; sono invece vietati: il mantenimento permanente di scotature superficiali e la pratica continuata delle fresature interfilare delle colture in atto.	Vigono le modalità dettate per la categoria E.2*, oltre a quelle della categoria E.1.1.	Sono soltanto ammessi interventi di sistemazione ambientale atti a ridurre la pericolosità. Vigono le modalità dettate per la categoria E.1; inoltre è fatto divieto di apertura di nuove strade e di ampliamento delle strade esistenti, se non in funzione dell'attività agricola non altrimenti soddisfacibile. Le opere infrastrutturali di pubblico interesse di cui all'art.31 della L.R.56/77 sono realizzabili alle condizioni previste dal medesimo articolo. Le arature profonde sono soggette a preventiva domanda da presentarsi alla Commissione Agricola Comunale, quando interessino profondità superiori agli 80 cm; sono invece vietati: il mantenimento permanente di scotature superficiali e la pratica continuata delle fresature interfilare delle colture in atto.	Vigono le modalità dettate per la categoria E.2, oltre a quelle della categoria E.1.1.
ATTIVITA' EDILIZIE	Sono sempre consentiti gli interventi di tipo: Mo, Ms, Re, Rs e ampliamenti di cui all'art.25 c.16 nel rispetto del D.M.11/03/1988. Sono pure ammessi gli interventi di completamento (Co) degli edifici esistenti, nonché il nuovo impianto, a condizione che, in tali casi, l'edificabilità sia certificata dalla relazione geologico-tecnica (art.9 c.3 delle presenti NdA).Qualsiasi intervento non dovrà comunque aggravare le condizioni di rischio rilevate.	Sui fabbricati già esistenti alla data di adozione del PRG vigono le disposizioni relative alle aree di tipo E.1; a parziale limitazione di ciò, gli eventuali interventi di completamento (Co), sono consentiti solamente se finalizzati al potenziamento e alla rifunzionalizzazione di strutture produttive agricole già esistenti. Interventi di nuovo impianto, ammessi unicamente se necessari alla struttura produttiva agricola, sono consentiti solo se ubicati ai margini dei vigneti, e comunque senza interrompere la continuità delle superfici vitate, nonché solo se accessibili dalla rete di strade poderali esistente tramite brevi raccordi. In ogni caso gli interventi dovranno essere realizzati prevalentemente su aree libere da vigneti, senza ricorrere, se non in misura minima, all'espanto degli stessi.	Sui fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG ed a qualunque uso destinati, sono ammessi: Mo, Ms, Re, Rs, ampliamenti di cui all'art.25 c.16, cambi d'uso, recuperi di spazi per usi abitativi. Per le sole attività agricole esistenti sono ammesse nuove costruzioni che riguardino edifici per attività agricole e residenze rurali, purché le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente e tale possibilità venga certificata dalla relazione tecnico-geologica. I nuovi edifici per attività agricole e residenze rurali dovranno risultare <u>non diversamente localizzabili</u> nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità <u>verificata ed accertata</u> da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE-1989 e dal D.M. 11.03.88. Tutti gli interventi possibili saranno condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere, se ritenuto necessario, gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione	Sui fabbricati eventualmente già esistenti alla data di adozione del PRG vigono le disposizioni relative alle aree di tipo E.2*. con le limitazioni di cui alle aree E.1.1. Interventi di nuovo impianto sono ammessi solo se risultano verificate entrambe le condizioni di cui alle aree E.1.1 e E.2*.	Le aree sono inedificabili. Sui fabbricati eventualmente già esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare e ricompresi in aree di Fa o Ee ed Eb, oltre alla possibilità di effettuare interventi di demolizione senza ricostruzione, sono ammessi solo interventi di :Mo, Ms, Rs, Re senza ampliamenti e senza aumento del carico antropico. Per le sole aree esterne alle Fa , Ee potranno essere effettuati ampliamenti di cui all'art.25 c.16 finalizzati esclusivamente ad adeguamenti igienico-funzionali, purché realizzati senza aggravare in alcun modo le condizioni di rischio. Ciò dovrà essere documentato dallo relazione geologico tecnica di cui al comma 3° dell'art.9. Gli interventi dovranno essere preceduti da indagini puntuali che ne attestino la compatibilità con i dissesti e la non diminuzione della funzionalità idraulica ed interferenze con la laminazione delle piene.	Tali aree sono inedificabili; sui fabbricati eventualmente già esistenti alla data di adozione del PRG vigono le disposizioni relative alle aree di tipo E.2.

ART.27 - AREE DI TIPO "N" DI ELEVATO INTERESSE NATURALISTICO - DISCIPLINA GENERALE

(Le norme seguenti sono volte essenzialmente alla tutela conservativa degli habitat naturali esistenti e alla rinaturalizzazione di quelli seminaturali ed in abbandono, secondo le seguenti principali finalità: valorizzare il reticolo ecologico che ancora oggi innerva il territorio comunale favorendo i movimenti di migrazione e dispersione della flora e della fauna naturale, definire i margini dell'urbanizzato e dei territori agricoli e raccordarsi con il paesaggio agricolo collinare, valorizzarne la connotazione di componente essenziale del paesaggio.)

1) La cartografia generale individua le Aree di elevato interesse naturalistico con la simbologia N; tali Aree sono articolate in alcune sub-categorie, definite dal successivo art.28. Per tutte le Aree N vigono le disposizioni generali dettate nei commi seguenti, a cui si sommano ulteriori prescrizioni e limitazioni particolari definite per ogni singola sub-categoria individuata dal citato art.28.

2) Le Aree di tipo N sono dichiarate inedificabili ai sensi dell'art.13 comma 7 lettera a) della L.R.56/77 in quanto valutate di interesse paesistico-ambientale e naturalistico.

3) In tali aree sono considerati "propri" gli usi e le attività naturalistiche (conservazione e gestione naturalistica, osservazione scientifica, escursionismo, bird-watching, ricreazione in forme ed intensità limitate, con esclusione dei mezzi motorizzati e non richiedenti particolari infrastrutture d'accesso o d'uso, gestione naturalistica del patrimonio faunistico e forestale), nonché le attività del tempo libero (sportive e ricreative, con percorsi ed aree di sosta, senza particolari attrezzature). Le attività agricole e/o agrituristiche (nell'ambito delle leggi che regolano la materia) sono ammesse se già esistenti alla data di adozione del PRG.

4) Destinazioni d'uso diverse da quelle di cui al precedente comma 3 possono permanere nel caso in cui tali destinazioni siano inequivocabilmente consolidate alla data di adozione del Progetto Preliminare. Tale consolidamento è da comprovarsi con dichiarazione della proprietà, rilasciata ai sensi della L.15/68, accompagnata da probante documentazione. Qualora la destinazione d'uso in atto sia stata acquisita illegittimamente essa potrà essere sanata solamente se non sia in grave contrasto con le indicazioni specifiche dell'area ed a condizione che sussistano le altre condizioni volute dalla legislazione vigente .

ART.28 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER I VARI TIPI DI AREE DI ELEVATO INTERESSE NATURALISTICO

1) Ai fini della tutela idrogeologica del territorio, della salvaguardia ambientale e della valorizzazione del paesaggio, il PRG classifica le aree di elevato interesse naturalistico come segue:

- N.1 Aree a pericolosità geomorfologica media, classe II;
- N.2 e N2* Aree a pericolosità geomorfologica alta, classe IIIA e classe III indifferenziata;

dettando per ciascuna di esse norme specifiche a limitazione ed integrazione delle disposizioni generali di cui all'articolo precedente.

2) La tabella seguente compendia le norme specifiche per le aree di elevato interesse naturalistico.

3) Nelle aree N2 ricade il biotopo (codice : IT1160054) detto 'Fiume Tanaro e Stagni di Neive' in sponda sinistra fluviale. L'area è un sito proposto nell'ambito di Natura 2000 come zona di protezione speciale (ZPS) ed è soggetta ai disposti della L.R.19 del 29 giugno 2009,"Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità".

N- AREE DI ELEVATO INTERESSE NATURALISTICO	
DEFINIZIONE	N.1 - N.2
CLASSE (cfr. Allegato Tecnico A.1)	II°/III°/III°indifferenziata- AREE A PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MEDIA, ALTA O DA MODERATA A ELEVATA
DESCRIZIONE	Aree soggette ad abbandono o ad usi residuali talora comprendenti porzioni soggette a colture agricole diversificate, anche qualificate, realizzate a danno del sistema boschivo ancora presente, per le zone collinari, in stretta connessione con la rete dei recettori per il deflusso delle aree meteoriche.
ATTIVITA' SUI SUOLI E PRESCRIZIONI COLTURALI	In tali aree sono espressamente favoriti gli interventi di sistemazione ambientale atti a ridurre il livello di rischio; le opere infrastrutturali di pubblico interesse di cui all'art.31 della L.R.56/77 sono realizzabili alle condizioni previste dal medesimo articolo. Sono ammesse le conversioni colturali solamente per trasformare altre colture in colture legnose di specie arboree ed arbustive, rigorosamente autoctone, eventualmente alternate a porzioni destinate a prato stabile. Nelle aree prossime ai rittani e nei settori di massima pendenza si prescrive la conduzione dei fondi privilegiando la crescita delle sole specie arbustive e/o favorendo il ceduo disetaneo. Sono pure ammesse, ove già esistenti, le colture agricole, purché condotte con pratiche e mezzi a basso impatto ambientale e distino almeno 4 metri dal ciglio delle sponde fluviali, dei corsi d'acqua minori e dei rittani.
ATTIVITA' EDILIZIE	Non sono ammessi nuovi insediamenti. Sui fabbricati eventualmente già esistenti alla data di adozione del PRG oltre alla possibilità di demolizione senza ricostruzione, sono ammessi esclusivamente gli interventi di tipo: Mo, Ms, Re e Rs senza alcuna possibilità di ampliamento delle superfici residenziali o produttive agricole eventualmente esistenti.

CAPO III° - DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANO

ART. 29 - AREE URBANE

0) Il PRG individua le aree urbane esistenti sul territorio comunale distinguendo le secondo le seguenti categorie di area: il centro storico CS, i nuclei insediativi minori NS, l'area Capoluogo-Borgonuovo e le altre aree di espansione recente. Il centro storico CS viene disciplinato al successivo art.30 (con riferimento al precedente art.23 ed ai successivi commi 3, 4 e 5 del presente articolo); i nuclei insediativi minori NS vengono disciplinati al successivo art.31 (sempre con riferimento al precedente art.23 ed ai successivi commi 3, 4 e 5 del presente articolo); l'area Capoluogo-Borgonuovo e le altre aree di espansione recente per le quali valgono le indicazioni e le prescrizioni dei successivi commi del presente articolo.

1) All'interno dell'area Capoluogo-Borgonuovo e delle altre aree di espansione recente, oltre alle categorie già classificate quali beni culturali e ambientali ai sensi del comma 1 sub a) e b) del precedente art.23 e alle loro pertinenze, il Piano individua le seguenti categorie di aree:

- aree residenziali consolidate, di completamento, di espansione e a verde privato, rispettivamente individuate con le lettere R (artt. 32 e 33), Rc (artt. 34 e 35), Rn (artt. 36 e 37), Vr (artt. 38 e 39);
- aree produttive di nuovo impianto ed aree produttive consolidate, rispettivamente individuate con la lettera Pn (art.40 e 41) e P (artt. 42 e 43);
- aree per servizi pubblici e di interesse generale, ex artt. 21 e 22 della L.R.56/77, indicate rispettivamente con la lettera S (art.44) e con la lettera F (art.45);
- area centrale di Borgonuovo, di cui al comma 5 del presente articolo.

2) All'interno delle aree urbane, sia nell'esecuzione delle opere di edificazione che di urbanizzazione, le tipologie edilizie proposte per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti o per le sostituzioni edilizie, qualora ammesse dalle norme di area, dovranno essere coerentemente inserite nel contesto urbanizzato e tenere conto dei caratteri costitutivi dell'edificato tradizionale preesistente, sia per quanto riguarda l'impianto, sia per l'articolazione volumetrica, sia per l'uso dei materiali da costruzione.

In particolare, per gli ampliamenti dovranno essere adottati criteri di accrescimento compatibili con l'impianto tradizionale esistente; per gli edifici riconosciuti "beni minori di valore documentario", di cui al comma 1 punto c.2) del precedente art.23, tali ampliamenti saranno subordinati al preventivo recupero e riutilizzo dei volumi edificati già esistenti, con le modalità e i criteri di cui al comma 4 dell'art.24.2.

3) Nelle aree urbane di tipo CS, NS, R e Vr, di cui agli articoli successivi, gli interventi edilizi finalizzati al cambio d'uso a scopi residenziali potranno essere realizzati alle seguenti condizioni:

- purché la destinazione d'uso residenziale, di cui al precedente art.15, sia riconosciuta come "propria";
- purché siano rispettate le modalità ed i tipi di intervento, di cui al precedente art.11, specificamente indicate;
- purché non si determini un incremento delle unità abitative superiore ad una per ognuno dei fabbricati sottoposti a tale trasformazione.

4) Nell'esecuzione delle opere di edificazione suddette e delle eventuali opere di urbanizzazione relative, al fine di preservare l'equilibrio idrogeologico, la stabilità dei versanti e la conseguente sicurezza delle costruzioni ed opere, sia dirette che indirette, devono essere seguiti i seguenti indirizzi:

- a) le superfici di terreno denudato vanno tutte rinverdite dovunque è possibile, anche mediante piantagione di arbusti; si deve inoltre favorire l'inerbimento delle superfici non edificate mediante specie perenni locali a radici profonde e molto umificanti;
- b) l'impermeabilizzazione dei suoli deve essere ridotta al minimo indispensabile; eventuali opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua potranno essere esclusivamente realizzate mediante ponti, la cui sezione di deflusso non riduca la larghezza dell'alveo a monte dell'opera;
- c) per ridurre la velocità di deflusso superficiale delle acque, il ruscellamento delle strade asfaltate va contenuto con sistemi di smaltimento frequenti e ben collocati e con cunette laterali continue;
- d) per contenere la predisposizione all'erosione, gli interventi e gli accorgimenti sopraindicati devono risultare più attenti e intensi nelle aree collinari ove la ripidità dei versanti e la natura del suolo rappresentano fattori di maggiore vulnerabilità a fenomeni erosivi.

-e) è ammessa la costruzione di nuovi muri di sostegno **nei limiti di cui all'art.24.1 c.2) lett.d)** purché di altezza

non superiore a m. 1,50;

questa prescrizione non si applica nel centro storico (CS) dove sono ammessi muri di sostegno di altezza maggiore, da eseguire con le finalità ed i criteri precisati al comma 7 dell'articolo successivo, nonché agli interventi pubblici e di riassetto territoriale di cui alla Circolare P.G.R. n.7-LAP ed alle aree di tipo Rn, Rc e Pn nelle quali sono previste altezze diverse dalle apposite "schede delle aree di nuova espansione urbanistica" allegata alla Relazione geologico-tecnica del PRG.

-f) le recinzioni dovranno essere realizzate in ferro a disegno semplice di scansione verticale fissate a montanti in ferro o a pilastri in muratura su zoccolature in muratura decorosamente rifinite di altezza non superiore a m.0,80. E' ammessa in alternativa la realizzazione di muri di cinta, purché di altezza non superiore a m.2,00 previa valutazione positiva da parte dell'amministrazione che potrà dettare le caratteristiche esecutive in relazione al contesto.

5) Eliminato

~~L'area centrale di Borgonuovo, comprendente la piazza del mercato, la stazione ferroviaria, vari fabbricati (a destinazione residenziale, terziaria, commerciale e produttiva), il sagrato della chiesa parrocchiale, nonché gli accessi alle attrezzature sportive attigue, viene riconosciuta come ambito urbano caratterizzato da problemi di dequalificazione edilizia e di degrado ambientale, nel quale è opportuno assicurare il coordinamento e l'integrazione di varie azioni ed interventi, finalizzati al riordino ed alla trasformazione urbanistica del sito e facenti capo a soggetti ed enti diversi, ma interagenti tra loro; tale ambito potrà essere eventualmente articolato in sub-ambiti di concertazione operativa al fine di facilitare il processo attuativo ed i necessari accordi programmatici tra i vari soggetti interessati.~~

~~A tal fine, il PRGC individua con apposito simbolo e perimetra sulla cartografia di Piano tale ambito, estendibile eventualmente anche alle contigue aree di pertinenza ferroviaria, riconoscendolo come area da sottoporre a "programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale" (in breve PRIN), strumento urbanistico esecutivo per l'attuazione del Piano, ai sensi dell'art.32 della LR 56/77, introdotto dall'art.16 della L 17/2/1992, n.179 e regolato dalla LR 9/4/1996, n.18.~~

~~Il PRIN sarà finalizzato a far emergere tutte le possibili risorse pubbliche e/o private attivabili sull'area, nonché a concertarne la tempistica e le relative modalità di attuazione per favorire la riqualificazione dell'intero ambito. Esso sarà predisposto dall'Amministrazione Comunale e successivamente adottato ed approvato secondo le procedure stabilite all'art.6 della L.R. 18/1996 contestualmente ad una Variante Strutturale al PRGC ai sensi dell'art.17, c.4, della L.R.56/77. I singoli interventi previsti nel PRIN, una volta che questo sia approvato definitivamente, potranno essere attuati direttamente dietro il rilascio di apposito atto di assenso edilizio (permesso di costruire o denuncia inizio attività), in conformità con quanto sancito all'art.7 della stessa L.R.~~

~~Il PRIN dovrà essere riferito all'intero ambito individuato e, qualora ne emergesse l'opportunità o la necessità, potrà essere esteso anche alle aree immediatamente limitrofe ad esso, perseguendo comunque i seguenti obiettivi:~~

- ~~a) ridefinizione ed organizzazione degli spazi di accesso e di sosta e delle aree per servizi, in relazione alle funzioni pubbliche (stazione FFSS, area mercatale, parcheggio, chiesa parrocchiale, attività sportive) ed alle funzioni private presenti o ipotizzabili;~~
- ~~b) valutazione delle problematiche, dei tempi necessari, dei costi e delle risorse attivabili per la riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'intera area, con particolare attenzione alla verifica della compatibilità reciproca delle funzioni suddette, della possibilità di integrazione reciproca (in termini di miglioramento della qualità della vita) e delle conseguenti misure di mitigazione degli impatti rilevati;~~
- ~~c) eventuale trasferimento dell'attività produttiva esistente (produzione di mangimi per animali), qualora giudicata incompatibile, con l'individuazione di aree idonee al nuovo impianto, anche fra le aree agricole di riserva (E.I.r), e riutilizzo dell'area stessa per attività commerciali o terziarie;~~
- ~~d) connessione pedonale con l'area posta al di là della linea ferroviaria, da realizzare indipendentemente da interventi di possibile eliminazione del passaggio a livello.~~

~~Tra le funzioni insediabili nell'ambito sottoposto a PRIN, si potranno prevedere anche nuove destinazioni d'uso, da realizzare con interventi determinati da esigenze di interesse pubblico, comunque opportunamente integrate e coordinate fra loro, quali:~~

~~— aree e strutture per servizi ex art.21 della LR 56/77;~~

~~— aree e strutture a carattere residenziale;~~

~~— aree e strutture a carattere commerciale e/o terziario ricettivo polifunzionale.~~

~~In nessun caso potranno essere ammesse destinazioni d'uso che comportino attività e/o emissioni moleste o inquinanti.~~

~~All'interno dell'ambito assoggettato a PRIN, dovranno essere rispettati i seguenti parametri generali:~~

~~— le superfici non permeabili, edificate o pavimentate, non potranno eccedere il 70% della superficie territoriale~~

complessiva;

—le zone edificate o infrastrutturate, qualora opportuno o necessario, potranno essere delimitate tramite adeguate barriere vegetali atte a schermarne la vista nei confronti delle aree lasciate libere;

—i percorsi veicolari e pedonali interni all'ambito dovranno essere affiancati da filare alberato;

—le aree non edificate o infrastrutturate, dovranno essere sistemate a verde con la messa a dimora di specie arboree ed arbustive tipiche della vegetazione locale.

In carenza o nelle more della formazione del PRIN, secondo gli obiettivi di cui sopra, sulle strutture e sui fabbricati già esistenti alla data di approvazione del Piano sono consentiti esclusivamente interventi di tipo Mo, Ms, Re, Rs, di cui all'art.11 delle presenti Norme, senza aumenti di volume né di SU per tutti gli edifici già esistenti.

Sono invece sempre consentiti interventi di iniziativa pubblica relativi alle aree libere purché finalizzati all'organizzazione ed al miglioramento dei servizi esistenti e non in contrasto con le finalità di cui sopra.

6) Le prescrizioni del presente articolo trovano più ampie precisazioni ed esemplificazioni nell'appendice intitolata "Istruzioni di salvaguardia ambientale", di cui al comma 4 del precedente art.3.

ART.30 - INTERVENTI EDILIZI NEL CENTRO STORICO "CS" E PER I BENI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO

1) Il PRG individua con la sigla CS il centro storico di Neive quale nucleo centrale del capoluogo.

2) Nel CS, con riferimento all'art.15 delle presenti Norme, vige la seguente disciplina per le destinazioni d'uso:

- sono da considerarsi "proprie": Rr, Ra, Pe; Tb e Tr soltanto se il consolidamento o il nuovo insediamento dell'attività non richiedono interventi di completamento (Co) o di sostituzione (Se) e se gli interventi di ristrutturazione (Rs) non alterino la morfologia originaria dell'edificio.

- sono da considerarsi "ammesse se esistenti": Pag, Par;

- sono da considerarsi "escluse": Pin, Tc, Td; Tb e Tr se eccedenti i limiti di cui sopra.

3) All'interno della delimitazione operata, comprendente anche le aree di stretta pertinenza del centro storico, ai fini della disciplina delle modalità e dei tipi di intervento, la tavola P.4 (in scala 1/500) riconosce e classifica le aree, i manufatti e gli edifici che compongono il centro storico; in particolare individua, con apposita simbologia:

a) edifici di interesse storico-artistico vincolati ai sensi del D.Lgs 490/99 (ex L. 1/6/1939 n° 1089) della **Dlgs.42/2004 "Codice dei beni culturali e paesistici" art.10 (ex-L.1089/39)** e altri edifici riconosciuti di interesse storico-artistico; per tali edifici le modalità ed i tipi di intervento ammessi sono: Mo, Ms soltanto se limitata a modesti adeguamenti di carattere igienico-sanitario, Re;

b) edifici costituenti il tessuto storico della struttura urbana che conservano ancora la leggibilità delle caratteristiche tipologiche e costruttive originali; modalità e tipi di intervento ammessi: Mo, Ms, Re, Rs purché eseguita salvaguardando e restaurando tutti gli elementi architettonici tipologicamente caratterizzanti, tra cui in particolare le fronti individuate con apposito simbolo in cartografia, senza ampliamenti, senza alterazioni planivolumetriche e senza modificazione delle quote degli orizzontamenti, **fatti salvi gli adeguamenti igienico-sanitari entro i limiti di cui all'art.11 comma 5)** e fatti salvi i disposti della L.R.9/2003;

c) edifici costituenti il tessuto storico della struttura urbana che conservano l'assetto planivolumetrico originario, nonostante interventi successivi anche incoerenti; modalità e tipi di intervento ammessi: Mo, Ms, Re, Rs, purché eseguite conservando e recuperando le fronti individuate con apposito simbolo in cartografia;

d) edifici in contrasto e superfetazioni, destinati alla demolizione; modalità di intervento ammessa: D con o senza recupero della volumetria demolita, secondo le indicazioni della tav. P.4; qualora non si dia luogo alla demolizione, tali edifici potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di tipo Mo;

e) edifici da ricostruire o completare: sono ammessi interventi di sostituzione edilizia (Se) a parità di volumetria e di impianto planimetrico nonché interventi di completamento (Co) per il recupero delle volumetrie da demolire; in quest'ultimo caso i nuovi manufatti dovranno rispettare l'impronta ed il numero dei piani prescritti dalla tavola P.4;

f) edifici di impianto recente o comunque di impianto non originario; modalità e tipi di intervento ammessi: Mo, Ms, Rs, Se. In ogni caso gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria dovranno essere tali da ridurre le caratteristiche di impatto negativo nei confronti del contesto storico.

4) Con riferimento alla classificazione di cui al comma precedente ed alle indicazioni contenute nella tav. P.4,

gli interventi finalizzati all'insediamento o al potenziamento di attività di produzione e di commercializzazione enologica ("cantine") ed alla realizzazione di autorimesse private interrato, sono attuabili alle seguenti condizioni:

- per gli edifici sub a) e b) sono ammessi esclusivamente utilizzando gli spazi dei volumi rustici esistenti ovvero, in assenza di questi, in volumi interrati con le modalità di cui al comma 7 del presente articolo;
- per gli edifici sub c) e f), oltre alle possibilità suddette, tali interventi sono realizzabili anche tramite modesti ampliamenti, comunque non eccedenti il 10% della S.U. delle strutture fuori terra esistenti, nel contesto di interventi di ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici sub e) tali interventi sono sempre ammessi nell'ambito delle modalità di intervento previste.

5) Tutti gli interventi ammessi ai commi precedenti e individuati nella tav. P.4. sono soggetti ad atto di assenso singolo.

La tav. P.4. individua inoltre le cellule edilizie costitutive del tessuto storico; tali cellule sono riconosciute come "zone di recupero" ai sensi dell'art.41 bis della L.R. 56/77.

Eventuali interventi difformi da quanto prescritto ai commi precedenti possono essere proposti, all'interno di ciascuna cellula, tramite Piano di Recupero esteso comunque a tutta la cellula interessata alle condizioni seguenti:

- tutti gli edifici classificati di interesse storico-artistico devono comunque essere oggetto di interventi di tipo Re;
- allo stesso modo devono essere rispettate le indicazioni della tav. P.4. per quanto riguarda le fronti da restaurare o da conservare, così come devono essere conservati e valorizzati tutti gli elementi architettonici di pregio eventualmente presenti, ancorché non individuati in cartografia;
- non deve essere aumentata la volumetria complessiva esistente, fatta salva la possibilità di realizzare cantine e locali tecnici, da destinare esclusivamente all'attività Pe, in volumi interrati o seminterrati.

6) In sede di piano di recupero la delimitazione delle "cellule edilizie" individuate dal PRG può subire parziali modificazioni, ma non indiscriminati frazionamenti o ricomposizioni; la documentazione prodotta dai proponenti il piano di recupero dovrà anzi comprovare la salvaguardia della integrità della cellula in ordine all'impianto morfologico e all'organizzazione funzionale, pur tendo conto dell'assetto delle proprietà. Il piano di recupero, **nei casi previsti all'art. 40 e 41bis della L.R.56/77, è soggetto al parere vincolante della Commissione regionale per la tutela e valorizzazione dei beni culturali e ambientali, negli altri casi è soggetto al parere vincolante della Commissione locale per il paesaggio.** ~~dovrà essere approvato dalla Commissione Regionale di cui all'art.91 bis della L.R. 56/77.~~

7) La tav. P.4 individua, oltre a quanto normato ai commi precedenti, anche le aree e gli elementi ritenuti di rilevante interesse ai fini della qualificazione dell'immagine del CS stesso e dei suoi rapporti con il paesaggio collinare:

- spazi comuni e corti rurali per i quali sono prescritti interventi unitari di sistemazione, coerenti con l'immagine tradizionale degli spazi, in particolare per quanto riguarda i materiali di pavimentazione e gli arredi;
- visuali ed affacci, dai margini del CS verso gli spazi esterni, che devono essere rigorosamente salvaguardati e valorizzati secondo i criteri stabiliti dal comma 13 dell'art.24.2 delle presenti norme;
- muri di sostegno esistenti, da conservare e restaurare evitando, in caso di intervento, il mantenimento a vista di settori o inserti di calcestruzzo tramite l'impiego di accorgimenti progettuali e di idonei materiali di rivestimento atti a ridurre gli impatti visivi, quali la pietra e/o il mattone; gli stessi criteri devono essere adottati nella costruzione di eventuali nuovi muri di sostegno, ancorché non indicati nella tav. P.4, ammessi soltanto con funzione di consolidamento o di valorizzazione della continuità di percezione ovvero per la realizzazione degli interventi di cui al comma 4 del presente articolo;
- alberi isolati con importante valore paesaggistico, esistenti da conservare; filari arborei da impiantare per mitigare la percezione di impatti negativi e con funzione di arredo urbano, da realizzare con l'impianto di specie autoctone e/o tradizionalmente in uso;
- aree libere di stretta pertinenza del CS, inedificabili ai sensi dell'art.13 comma 7 lettera a) della L.R.56/77, su cui sono ammesse solamente attività agricole, orti e giardini;

8) Tutti gli interventi realizzabili ai sensi del presente articolo debbono essere attuati nel rispetto delle condizioni e della qualità ambientali degli spazi pubblici e privati, nonché delle partiture architettoniche delle cortine preesistenti, evitando impatti visivi arbitrari ed in contrasto con le connotazioni storicamente consolidate del tessuto urbano; detti criteri debbono in particolare essere osservati per quanto riguarda i

materiali di copertura, di facciata e di finitura, i coronamenti, le zoccolature, le aperture, specialmente quelle dei negozi e delle vetrine, le pavimentazioni degli androni e dei cortili, con riferimento ai più dettagliati indirizzi di progettazione contenuti nell'appendice intitolata "Istruzioni di salvaguardia ambientale", di cui al comma 4 del precedente art.3.

9) Il PRG individua inoltre, ai fini della salvaguardia delle relazioni del CS con il contesto agricolo circostante, un'area di tutela paesistica del CS stesso definendola "emergenza ambientale del sistema collinare". In tale ambito sono comprese in prevalenza aree produttive agricole, oltre ad aree di interesse naturalistico. La disciplina di tutela relativa alle aree produttive agricole è precisata al comma 12 del precedente art.24.2; quella relativa alle aree di interesse naturalistico al comma 2 del precedente art.28.

10) Ai fini della tutela idrogeologica il centro storico CS è compreso fra le aree di collina di classe II a pericolosità geomorfologica media e pertanto qualsiasi intervento di modificazione significativa delle volumetrie esistenti, ovvero di modificazione dell'assetto dei suoli, deve essere certificato dallo studio geologico-tecnico di cui al comma 3 del precedente art.9; ciò vale in particolare per gli interventi di ricostruzione o di completamento ammessi.

11) Il Piano individua, anche al di fuori della perimetrazione del centro storico CS, i singoli complessi di interesse storico-artistico e le relative aree di pertinenza; per tali beni vigono in ogni caso le prescrizioni di cui al comma 3 punto a) del presente articolo.

Le chiesette, le cappelle isolate o inserite in complessi edilizi ed i piloni lungo le strade, anche qualora non individuati in cartografia, sono soggetti esclusivamente ad interventi di manutenzione ordinaria e restauro conservativo.

11bis) Le aree a parcheggio previste dall'art. 5 comma 4) potranno essere monetizzate, alle condizioni di cui allo stesso comma 4), ove non ne sia possibile il reperimento in zone limitrofe all'area di intervento.

ART.31 - INTERVENTI EDILIZI NEI NUCLEI MINORI "NS"

1) Il PRG individua con la sigla NS e perimetra i nuclei insediativi minori e le relative aree di pertinenza, di cui alla lettera c.1) del comma 1 dell'art.23 delle presenti norme, la cui disciplina è dettata dal presente articolo. Relativamente alle destinazioni d'uso e con riferimento all'art.15 delle presenti Norme, vige la seguente disciplina:

- sono da considerarsi "proprie": Rr, Ra, Pe, Pag;
- sono da considerarsi "ammesse se esistenti": Tb, Par;
- sono da considerarsi "escluse": Tc, Td, Tr, Pin.

2) Ai fini della disciplina delle modalità e dei tipi di intervento, le tavole di PRG riconoscono e classificano le aree e gli edifici che compongono i nuclei insediativi minori; in particolare esse individuano, con apposita simbologia:

a) edifici di interesse storico-artistico vincolati ai sensi ~~del D.Lgs 490/99(ex L. 1/6/1939 n° 1089)~~ **della Dlgs.42/2004 Codice dei beni culturali e paesistici art.10 (ex-L.1089/39)** e altri edifici di interesse storico-artistico; modalità e tipi di intervento ammessi: Mo, Ms soltanto se limitate a modesti adeguamenti di carattere igienico-sanitario, Re;

b) edifici costituenti il tessuto storico delle aree NS che conservano ancora la leggibilità delle caratteristiche tipologiche e costruttive originali. Tali edifici , riconosciuti dal PRG come "beni", classificati alle lettere c.1 e c.2 del comma 1 dell'art.23, ed identificati in cartografia nella tav. P.2 alla voce Beni minori isolati della struttura insediativa agricola, sono soggetti alla disciplina dettata dal comma 4 dell'art.24.2.

Per gli altri edifici non compresi nelle categorie precedenti sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- Mo, Ms e Re, per tutte le destinazioni d'uso "proprie" o "ammesse se esistenti";
- Rs, con possibilità di ampliamento fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, per destinazioni d'uso Rr, Ra e per la residenza connessa con Pe e Pag;
- D, con o senza nuova edificazione; in caso di nuova costruzione, questa sarà ammessa esclusivamente per destinazioni d'uso Rr, Ra e per la residenza connessa con Pe e Pag;

Eventuali aree libere, ricomprese nella perimetrazione di cui al 1°comma del presente articolo, potranno essere utilizzate per interventi di completamento (Co) del tessuto esistente, da realizzare secondo le caratteristiche insediative e plano-volumetriche dell'edilizia tradizionale di cui ai punti a) e b) del presente comma. Tali nuovi

edifici non potranno determinare alterazioni significative nell'altimetria delle aree limitrofe; qualora gli edifici circostanti siano edificati a confine, anche tali interventi di completamento dovranno essere realizzati in aderenza.

2 bis) In tutte le aree di tipo NS, in quanto riconosciute come aree urbane consolidate vigono i seguenti parametri edilizi:

- indice fondiario $I_f = 1,0$ mc/mq;

- altezza massima ammissibile $H=6,50$ m per gli interventi di completamento, con un limite superiore di due piani fuori terra; per gli ampliamenti in contiguità l'altezza di riferimento è quella del volume edilizio esistente.

- superficie coperta (SC) non superiore al 60% della superficie fondiaria Sf.

Non è in ogni caso ammessa la nuova realizzazione di bassi fabbricati (locali sgombero, autorimesse, locali ricovero animali da cortile). Gli eventuali spazi autorimessa o di servizio alle destinazioni d'uso riconosciute come "proprie" dovranno essere ricavati entro i limiti della volumetria esistente e, in caso di ampliamento, dovranno essere compresi nel volume aggiuntivo posto in contiguità all'esistente.

Per i bassi fabbricati e le pertinenze tecniche esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'eventuale recupero della volumetria in caso di demolizione, da accorparsi al volume del fabbricato principale.

La sistemazione decorosa delle aree libere dovrà essere prevista ed indicata in progetto: in particolare le aree a verde dovranno essere realizzate secondo l'art.12 delle presenti norme. Nei casi di nuova costruzione all'interno di lotti liberi dovranno essere inoltre previsti gli spazi a parcheggio di cui alla L.122/89 .

3) Con riferimento alla classificazione di cui al comma precedente, gli interventi edilizi finalizzati all'insediamento o al potenziamento di strutture tecniche a servizio delle attività agricole (Pag) e di quelle di produzione specializzata vitivinicola (Pe) sono sempre attuabili, alle seguenti condizioni:

- per gli edifici sub a) sono ammessi esclusivamente utilizzando gli spazi dei volumi rustici esistenti ovvero, in assenza di questi, in volumi interrati con le modalità di cui al comma 7 del presente articolo;

- per gli edifici sub b) vige la disciplina dettata dal comma 4 del precedente art.24.2;

- per gli altri edifici, oltre alle possibilità suddette, tali interventi sono realizzabili anche tramite ampliamenti delle strutture fuori terra che potranno essere anche superiori a quanto stabilito nel comma 4 del precedente art.24.2. ma sempre entro i limiti di cui al precedente comma 2bis).

4) Tutti gli interventi ammessi ai commi precedenti sono soggetti ad atto di assenso singolo.

5) Il PRG individua inoltre, ai fini della salvaguardia delle relazioni degli NS maggiormente significativi ed emergenti nei confronti del contesto agricolo circostante, le aree di tutela paesistica degli stessi NS definendole "emergenze ambientali del sistema collinare". In tali ambiti sono comprese in prevalenza aree produttive agricole, oltre ad aree di interesse naturalistico. La disciplina di tutela relativa alle aree produttive agricole è precisata al comma 12 del precedente art.24.2; quella relativa alle aree di interesse naturalistico al comma 2 del precedente art.28.

6) Tutti gli interventi realizzabili ai sensi del presente articolo debbono essere attuati nel rispetto delle condizioni e della qualità ambientali degli spazi pubblici e privati, nonché delle partiture architettoniche delle cortine preesistenti, evitando impatti visivi arbitrari ed in contrasto con le connotazioni storicamente consolidate del tessuto urbano; detti criteri debbono in particolare essere osservati per quanto riguarda i materiali di copertura, di facciata e di finitura, i coronamenti, le zoccolature, le aperture, specialmente quelle dei negozi e delle vetrine, le pavimentazioni degli androni e dei cortili, con riferimento ai più dettagliati indirizzi di progettazione contenuti nell'appendice intitolata "Istruzioni di salvaguardia ambientale", di cui al comma 4 del precedente art.3.

In ogni caso qualsiasi intervento ammesso dovrà salvaguardare e valorizzare le qualità ambientali riducendo al minimo l'impatto sui profili edificati esistenti e sulle masse arboree eventualmente presenti. A dimostrazione dell'osservanza di quanto prescritto, i progetti relativi dovranno essere corredati da documentazione grafica e fotografica idonea ed esauriente, con riferimento in particolare ai punti di vista maggiormente significativi individuabili lungo le "strade panoramiche" di cui al comma 8 dell'art.24.2.

7) Ai fini della tutela idrogeologica il PRG classifica i nuclei insediativi e i singoli complessi di interesse storico-artistico e/o paesaggistico-ambientale e le relative aree di pertinenza fra le aree in classe di rischio II, con livello di pericolosità medio.

Qualsiasi intervento di modificazione significativa delle volumetrie esistenti, ovvero di modificazione dell'assetto dei suoli, deve essere certificato dallo studio geologico-tecnico di cui al comma 3 del precedente

art.9; ciò vale in particolare per gli interventi di sostituzione edilizia, di completamento o di nuovo impianto.

ART. 32 - AREE DI TIPO "R" RESIDENZIALI CONSOLIDATE

(Il P.R.G. identifica come tali - sigla R - le aree legate all'espansione recente del tessuto "storico" del Capoluogo e del Borgo Nuovo. Esse sono caratterizzate da un tessuto insediativo realizzato in epoca recente, mediante tipologie edilizie rade e isolate, tendenzialmente a tre o quattro piani fuori terra. Presentano delle possibilità di trasformazione, ma con notevoli esigenze di razionalizzazione, di attrezzature collettive e di servizi.

Il PRG si propone di mantenere l'assetto urbanistico consolidato di tali aree migliorando però la vivibilità e la qualità ambientale, mediante riorganizzazione della viabilità pubblica ed ad uso pubblico, l'articolazione dei servizi, la percorribilità pedonale interna alle diverse zone, la connessione interzonale ed i collegamenti funzionali con il territorio agricolo.)

1) La cartografia individua le aree residenziali consolidate con simbologia R; dette aree sono articolate in diverse sub-categorie, definite al successivo art.33. Per tutte le aree R vigono le disposizioni generali dettate ai commi seguenti, a cui si sommano ulteriori prescrizioni e limitazioni particolari dettate per ogni singola sub-categoria individuata dal citato art.33.

2) Nelle aree di tipo R valgono le destinazioni d'uso di cui al precedente art.15 con le seguenti specifiche:

-sono da considerarsi "proprie": Rr, Ra;

-sono da considerarsi "ammesse se esistenti": Pe, Tb, Tc, Td, Tr, Pag, Par;

-sono da considerarsi "escluse": Pin.

3) Gli interventi volti a consolidare o a insediare destinazioni d'uso "proprie" possono essere:

- manutenzione ordinaria (Mo) e straordinaria (Ms);

- restauro e risanamento conservativo (Re);

- ristrutturazione edilizia (Rs);

- completamento (Co) e sostituzione edilizia (Se).

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso "ammesse se esistenti" ed "esclusa" vige la disciplina dettata dall'art.16 delle presenti NTA.

4) In tutte le aree di tipo R vigono i seguenti parametri edilizi:

- indice fondiario $I_f = 1,0 \text{ mc/mq}$;

- altezza massima ammissibile $H=10,50 \text{ m}$ per gli interventi di completamento, con un limite superiore di tre piani fuori terra; per gli ampliamenti in contiguità l'altezza di riferimento è quella del volume edilizio esistente.

- superficie coperta (SC) non superiore al 60% della superficie fondiaria S_f .

Nei lotti che alla data di adozione del Progetto Preliminare del PRG risultino essere già saturi secondo il suddetto indice I_f , è ammesso l'ampliamento "una tantum" al 20% della superficie utile (SU) esistente, soltanto se destinato ad adeguamenti tecnologici ed impiantistici e purché il volume in ampliamento sia realizzato in contiguità con l'esistente.

Non è in ogni caso ammessa la nuova realizzazione di bassi fabbricati (locali sgombero, autorimesse, locali ricovero animali da cortile). Gli eventuali spazi autorimessa o di servizio alle destinazioni d'uso riconosciute come "proprie" dovranno essere ricavati entro i limiti della volumetria esistente e, in caso di ampliamento, dovranno essere compresi nel volume aggiuntivo posto in contiguità all'esistente, **ovvero, ove non sia possibile il rispetto di tali condizioni, essere realizzati in conformità alle prescrizioni di cui all'art.12 c.2).**

Per i bassi fabbricati e le pertinenze tecniche esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'eventuale recupero della volumetria in caso di demolizione, da accorparsi al volume del fabbricato principale.

La sistemazione decorosa delle aree libere dovrà essere prevista ed indicata in progetto: in particolare le aree a verde dovranno essere realizzate secondo l'art.12 delle presenti norme.

5) In accordo con quanto prescritto al comma 2 del precedente art.29, gli interventi sui fabbricati esistenti nelle aree di tipo R che il PRG individua come "beni culturali minori di valore documentario della struttura insediativa agricola", anche se già in uso residenziale, sono limitati alla manutenzione ordinaria (Mo), alla manutenzione straordinaria (Ms), al restauro e risanamento conservativo (Re) e alla ristrutturazione edilizia (Rs) purché eseguita salvaguardando gli elementi architettonici tipologicamente caratterizzanti. Gli ampliamenti dei fabbricati di cui sopra potranno essere ammessi soltanto entro i volumi a rustico già esistenti, anche oltre i limiti

“una tantum” di cui al comma precedente.

6) Nelle aree R le previsioni del PRG si attuano mediante permesso di costruire o denuncia inizio attività singola singola.

Le aree R inserite nelle aree sottoposte a SUE possono utilizzare l'indice di cui al comma 4 del presente articolo soltanto se concorrenti alla formazione dello strumento stesso. Qualora non concorrano alla formazione del SUE, gli edifici esistenti su tali aree possono soltanto essere sottoposti a interventi di tipo: Mo, Ms, Re, Rs, Se, di cui all'art.11 delle presenti norme, comunque sempre senza aumenti di volumetria rispetto a quella già esistente.

7) All'interno dei lotti edificabili dovranno essere previsti gli spazi a parcheggio di cui alla L.122/89, che non costituiscono in nessun caso soddisfacimento degli standard di cui all'art.21 della L.R.56/77.

ART.33 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER I VARI TIPI DI AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE

1) Ai fini della tutela idrogeologica del territorio, il PRG classifica le aree Residenziali consolidate come segue:

- R2 Aree di classe II, a pericolosità geomorfologica media. In tali casi gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione o di nuova costruzione sono ammessi soltanto qualora la fattibilità sia certificata da una relazione geologico-tecnica che dimostri la compatibilità dell'intervento con la sicurezza dell'area, al fine di non aggravare le condizioni di rischio rilevate; le caratteristiche di tale relazione e degli allegati tecnici necessari sono precisati al 3° comma dell'art.9 delle presenti norme.

2) Aree con specifiche indicazioni di cui :

-R2* Area definita con la Variante Parziale n.1 (DCC.n.37 del 17/11/2003) come R2* che è destinata a fabbricati residenziali.

Caratteristiche edilizie:

- superficie coperta ammissibile 60%
- indice fondiario 0,60 mc/mq
- altezza massima ammissibile 10,50 m
- distanza tra i fabbricati 10 m
- distanza dalle strade 5 m
- area a parcheggio 1/10 mq/mc

Le previsioni del PRG si attuano con permesso di costruire singolo. Tale area si trova in classe di pericolosità geomorfologica II. Gli interventi saranno ammessi solamente quando la fattibilità sarà certificata da una relazione geologico-tecnica che dimostri la compatibilità dell'intervento con la sicurezza dell'area.

-R2*1 Area definita con la Variante Parziale n.2 (DCC.n.49 del 16/12/2004) come R2*1 che è destinata a fabbricati residenziali.

Caratteristiche edilizie:

- superficie territoriale derivante da stralcio di PEC 4383 mq
- volumetria edificabile consentita derivante da stralcio di PEC 1944 mc
- altezza massima ammissibile 8 m
- rapporto di copertura 1/3
- distanza minima dal confine 5 m
- distanza minima dai fabbricati 10 m
- distanza minima dal ciglio stradale 7,5 m

Le previsioni del PRG si attuano mediante permesso di costruire singolo. Tale area si trova in classe di pericolosità geomorfologica II. Gli interventi saranno ammessi solamente quando la fattibilità sarà certificata da una relazione geologico-tecnica che dimostri la compatibilità dell'intervento con la sicurezza dell'area.

-R2*2 Area definita con la Variante Parziale n.2 (DCC.n.49 del 16/12/2004) come R2*2 che è destinata a fabbricati residenziali.

Caratteristiche edilizie:

- superficie territoriale derivante da stralcio di PEC 16860 mq
- volumetria edificabile consentita derivante da stralcio di PEC 11296 mc

- altezza massima ammissibile 8 m
- rapporto di copertura 1/3
- distanza minima dal confine 5 m
- distanza minima dai fabbricati 10 m
- distanza minima dal ciglio stradale 7,5 m

Le previsioni del PRG si attuano mediante Piano Esecutivo Convenzionato. Tale area si trova in classe di pericolosità geomorfologica II. Gli interventi saranno ammessi solamente quando la fattibilità sarà certificata da una relazione geologico-tecnica che dimostri la compatibilità dell'intervento con la sicurezza dell'area.

ART. 34 - AREE DI TIPO "Rr" RESIDENZIALI DI RECUPERO

(Il P.R.G. identifica come tali - sigla Rr - le aree legate a trasformazioni ed espansioni diverse dell'insediamento storico minore di matrice rurale di Borgo Nuovo. Esse sono caratterizzate da un tessuto insediativo e funzionale di tipo misto, residenziale, agricolo e produttivo, con una discreta presenza di aree interstiziali libere. La tipologia edilizia è spesso a cortina lungo strada, a due piano fuori terra per la porzione più antica, mentre le porzioni più recenti sono a due o tre piani fuori terra o a piccoli capannoni.

Dette aree presentano necessità di trasformazione in ordine alla razionalizzazione delle funzioni, delle strutture edilizie e del sistema di accessibilità e di servizio.

Il PRG si propone di mantenere l'assetto urbanistico consolidato di tali aree migliorando però la vivibilità e la qualità ambientale, mediante riorganizzazione della viabilità ad uso pubblico, l'articolazione dei servizi, la percorribilità pedonale interna alle diverse zone, la connessione interzonale.)

1) La cartografia individua le aree residenziali consolidate con simbologia Rr; dette aree sono articolate in diverse sub-categorie, definite al successivo art.35. Per tutte le aree Rr vigono le disposizioni generali dettate ai commi seguenti, a cui si sommano ulteriori prescrizioni e limitazioni particolari dettate per ogni singola sub-categoria individuata dal citato art.35.

2) Nelle aree di tipo Rr valgono le destinazioni d'uso di cui al precedente art.15 con le seguenti specifiche:

- sono da considerarsi "proprie": Rr, Ra, Pe, Tb, Tc, Td;
- sono da considerarsi "ammesse se esistenti": Pag, Par, Tr;
- sono da considerarsi "escluse": Pin.

3) Gli interventi volti a consolidare o a insediare destinazioni d'uso "proprie" possono essere:

- manutenzione ordinaria (Mo) e straordinaria (Ms);
 - restauro e risanamento conservativo (Re);
 - ristrutturazione edilizia (Rs) con ampliamenti non superiori al 20% della S.U. esistente sul lotto, realizzabili anche tramite sopraelevazione con un limite massimo di tre piani fuori terra ;
- Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso "ammesse se esistenti" ed "esclusa" vige la disciplina dettata dall'art.16 delle presenti NTA.

4) Gli interventi di sostituzione edilizia, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica sono ammessi soltanto se previsti all'interno di trasformazioni urbanistiche riguardanti il riassetto ed il riuso di porzioni significative dell'area.

Sono pertanto ammessi su porzioni di area aventi le seguenti caratteristiche

~~superficie minima dell'area oggetto di intervento 2500 mq;~~ **dotate** di accessibilità veicolare e urbanizzazioni esistenti per l'area in oggetto.

Soltanto in tali casi, al fine della ridefinizione planivolumetrica dell'edificato, dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

- indice fondiario If = 1,5 mc/mq;
- superficie coperta (SC) non superiore al 60% della superficie fondiaria Sf;

-altezza massima dei fabbricati H= 8 m. con un limite superiore di due piani fuori terra; è ammessa un'altezza maggiore esclusivamente per il mantenimento del numero dei piani esistenti e/o l'allineamento alle altezze dei fabbricati dei lotti contigui, entro un massimo di 3 p.f.t.

Le operazioni sostituzione edilizia (Se) e ristrutturazione urbanistica sono realizzabili a parità di volume e di superficie coperta. In caso di presenza di edificato a cortina lungo strada, tale allineamento e la conseguente

distribuzione volumetrica dovranno essere mantenuti. Non è in ogni caso ammessa la nuova realizzazione di bassi fabbricati (locali sgombero, autorimesse, locali ricovero animali da cortile). Gli eventuali spazi autorimessa o di servizio alle destinazioni d'uso riconosciute come "proprie" dovranno essere ricavati entro i limiti della volumetria esistente e, in caso di ampliamento, dovranno essere compresi nel volume aggiuntivo posto in contiguità all'esistente, **ovvero, ove non sia possibile il rispetto di tali condizioni, essere realizzati in conformità alle prescrizioni di cui all'art.12 c.2).**

Per i bassi fabbricati e le pertinenze tecniche esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'eventuale recupero della volumetria in caso di demolizione, da accorparsi al volume del fabbricato principale. La sistemazione decorosa delle aree libere dovrà essere prevista ed indicata in progetto: in particolare le aree a verde dovranno essere realizzate secondo l'art.12 delle presenti norme.

5) In accordo con quanto prescritto al comma 2 del precedente art.29, gli interventi sui fabbricati esistenti nelle aree di tipo Rr che il PRG individua come "beni culturali minori di valore documentario della struttura insediativa agricola", anche se già in uso residenziale, sono limitati alla manutenzione ordinaria (Mo), alla manutenzione straordinaria (Ms), al restauro e risanamento conservativo (Re) e alla ristrutturazione edilizia (Rs) purché eseguita salvaguardando gli elementi architettonici tipologicamente caratterizzanti. Gli ampliamenti dei fabbricati di cui sopra potranno essere ammessi soltanto entro i volumi a rustico già esistenti, anche oltre i limiti "una tantum" di cui al comma precedente.

6) Nelle aree Rr le previsioni del PRG si attuano mediante permesso di costruire o denuncia inizio attività singola. Solo nel caso degli interventi di cui al precedente comma 4 è prescritto il Piano di Recupero o il Piano Esecutivo Convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In tale caso le dotazioni di aree per i servizi relativi al verde ed ai parcheggi di cui all'art.21 della L.R.56/77, devono essere soddisfatte all'interno del SUE. La quota necessaria per soddisfare lo standard ex art.21 L.R.56/77 potrà essere corrisposta tramite monetizzazione esclusivamente per la parte eccedente quella relativa a parcheggi e verde.

7) All'interno dei lotti edificabili dovranno essere previsti gli spazi a parcheggio di cui alla L.122/89, che non costituiscono in nessun caso soddisfacimento degli standard di cui all'art.21 della L.R.56/77.

8) In particolare per l'area identificata in cartografia con la sigla Rr*, localizzata in strada Fusone, zona Cascina Boella, oltre alle prescrizioni di cui ai commi precedenti, vigono le seguenti ulteriori limitazioni:

- destinazioni d'uso proprie: Rr, Ra, Pe, Tb, Tc, Pag; e destinazioni ammesse se esistenti: Par, Tr, Td;
- volumetria ammissibile pari all'esistente senza applicazione dell'indice fondiario;
- altezza massima dei fabbricati 8 m con limite di due piani fuori terra per qualsiasi intervento;
- rapporto di copertura pari ad 1/3 della superficie del lotto;
- realizzazione delle reti di adduzione e scarico acque da progettare in termini di compatibilità con la situazione del reticolo idrografico minore;
- esclusione delle rimodellazioni della pendenza naturale del versante;
- esclusione di modifiche sostanziali al sistema degli accessi esistenti;
- contenimento delle superfici pavimentate secondo le "Istruzioni di salvaguardia ambientale" entro un massimo complessivo del 5% della superficie fondiaria e relazionate alle eventuali attività di servizio.

Tutti gli interventi realizzabili ai sensi del presente comma debbono essere attuati ai sensi del comma 6 dell'art.31. Il PdR identificherà chiaramente le soluzioni adottate in relazione alle reti dei servizi di adduzione idropotabile ed elettrica, allo smaltimento acque reflue di cui all'art.4 comma 2) e meteoriche, in accordo alla normativa di settore vigente. Gli interventi edilizi effettuabili per stralci funzionali dovranno comunque garantire che tutte le opere previste e necessarie per l'urbanizzazione dal PdR proposto siano connesse senza soluzioni di continuità, con le infrastrutture pubbliche esistenti e non precludano la possibilità di connessione per l'urbanizzazione degli stralci successivi.

ART.35 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER I VARI TIPI DI AREE RESIDENZIALI DI RECUPERO

1) Ai fini della tutela idrogeologica del territorio, il PRG classifica le aree Residenziali di recupero come segue:
- Rr2 Aree di classe II, a pericolosità geomorfologica media. In tali casi gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione o di nuova costruzione sono ammessi soltanto qualora la fattibilità sia certificata da una relazione geologico-tecnica che dimostri la compatibilità dell'intervento con la sicurezza dell'area, al fine di non aggravare le condizioni di rischio rilevate; le caratteristiche di tale relazione e degli allegati tecnici necessari

sono precisati al 3° comma dell'art.9 delle presenti norme.

2) Per l'area definita come Rr2A vigono, oltre quanto detto all'art.34 c.4) e c.6) ed al precedente c.1) del presente articolo, le seguenti prescrizioni:

- obbligo di Piano esecutivo convenzionato esteso all'area così identificata e alla contigua area Vr3e Vr2,
- intervento ammesso : demolizione e ricostruzione con $I_f=1,5$ mc/mq ,
- demolizione del fabbricato insistente sull'area Vr3 .

Esclusivamente in via transitoria, e solo fino all'avvenuto trasferimento dell'attività produttiva nell'area di rilocalizzazione, sono ammessi sui fabbricati esistenti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3) Per l'area definita come Rr2 B vigono inoltre le seguenti indicazioni:

- **in considerazione della contiguità con il limite dell'a 'core zone 'Unesco il progetto dell'area dovrà essere unitario e sarà oggetto di verifica ai fini della compatibilità paesaggistica ed ambientale da parte della Commissione edilizia. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005;**
- **in caso di demolizione e ricostruzione i nuovi volumi potranno allinearsi, rispetto alla prospiciente viabilità provinciale, sul filo di fabbricazione definito dai fabbricati posti a sud e dovranno concertare con l'ente proprietario il progetto degli accessi rispetto a detta viabilità.**

ART. 36 - AREE DI TIPO "Rc" RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

(Il P.R.G. individua le aree residenziali di completamento - sigla Rc - intendendo con tale accezione le porzioni di territorio già urbanizzate e non ancora edificate all'interno del tessuto edilizio limitrofo esistente. Pertanto in tali aree sono ammessi interventi di completamento nei lotti ineditificati.)

1) La cartografia individua le aree residenziali di completamento con simbologia Rc. Per tutte le aree Rc vigono comunque le disposizioni generali dettate ai commi seguenti.

2) Nelle aree di tipo Rc valgono le destinazioni d'uso di cui all'art.15 con le seguenti specifiche:

- sono da considerarsi "proprie": Rr, Ra;
- non sono previste funzioni "ammesse se esistenti" in quanto i lotti sono intesi liberi da costruzioni;
- sono da considerarsi "escluse" tutte le altre funzioni.

3) Con riferimento ai più dettagliati indirizzi di progettazione contenuti nell'appendice intitolata "Istruzioni di salvaguardia ambientale" e di cui al comma 4 del precedente art.3, nelle aree Rc le tipologie edilizie proposte per le nuove costruzioni devono essere coerentemente inserite nel contesto urbanizzato e tenere conto della tipologia costruttiva che caratterizza l'edificato tradizionale, sia nell'impianto, sia nell'articolazione volumetrica, sia nell'uso dei materiali.

4) In tutte le aree di tipo Rc vigono i seguenti parametri edilizi:

- indice fondiario $I_f=1,0$ mc/mq;
- altezza massima ammissibile $H=10,50$ m con un limite superiore di tre piani fuori terra;
- superficie coperta (SC) non superiore al 50% della superficie fondiaria.

La sistemazione decorosa delle aree libere dovrà essere prevista ed indicata in progetto: in particolare le aree a verde dovranno essere realizzate secondo l'art.12 delle presenti NTA.

5) Le previsioni del PRG si attuano mediante permesso di costruire o denuncia inizio attività singola convenzionata, ai sensi dell'art.49 della L.R.56/77, qualora si rendano necessarie le dismissioni di spazi per opere pubbliche, ai fini del conseguimento delle condizioni di edificabilità di cui al comma 1 del precedente art.4. In tal caso la procedura di cessione è normata dal comma 6 del precedente art.20.

Qualora non si rendano necessarie dismissioni, gli atti di cui sopra non sono soggetti alla convenzione di cui sopra.

6) All'interno dei lotti edificabili dovranno essere previsti gli spazi a parcheggio di cui alla L.122/89, che non

costituiscono in nessun caso soddisfacimento degli standard di cui all'art.21 L.R.56/77:

7) La trasformazione delle aree Rc concorre alla realizzazione dei servizi pubblici ex art.21 della L.R.56/77. Tale concorso comporta la cessione delle aree suddette, laddove tali aree sono visualizzate graficamente nelle tavole di PRG, con verifica ed eventuale monetizzazione nel caso si rivelassero insufficienti a coprire lo standard.

8) Ai fini della tutela idrogeologica del territorio, il PRG prevede per le aree Residenziali di completamento, in quanto aree di classe II, a pericolosità geomorfologica media, che la disciplina dettata dai commi precedenti sia realizzabile soltanto qualora la fattibilità sia certificata da una relazione geologico-tecnica che dimostri la compatibilità dell'intervento con la sicurezza dell'area, al fine di non aggravare la condizioni di rischio rilevate; le caratteristiche di tale relazione e degli allegati tecnici necessari sono precisati al 3° comma dell'art.9 delle presenti norme e dovrà inoltre tenere conto delle specifiche disposizioni e prescrizioni dettate per ogni singola area dalle "Schede delle aree di nuova espansione" riportate nella Parte seconda della Relazione Geologico Tecnica.

Oltre a quanto sopra, avente carattere generale, valgono le seguenti specifiche prescrizioni ai fini edificatori: per l'utilizzo dell'area Rc2.7 vige il divieto di realizzare vani interrati o seminterrati nonché l'obbligo di rialzo del terreno, in modo tale che il piano terra del fabbricato sia posto ad una quota uguale o superiore a +50 cm rispetto alla quota dell'adiacente livelleta stradale. **In considerazione della contiguità con il limite dell'area 'core zone' Unesco il progetto dell'area dovrà essere unitario e sarà oggetto di verifica ai fini della compatibilità paesaggistica ed ambientale da parte della Commissione edilizia. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.**

ART. 37 - AREE DI TIPO "Rn" RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

(Il P.R.G. identifica come aree residenziali di espansione - sigla Rn - le parti di territorio pressoché inedificate e non urbanizzate ove l'edificazione è finalizzata, mediante l'ampliamento delle aree residenziali esistenti, alla ricomposizione della forma urbana ed allo sviluppo socio-economico del Comune ed è subordinata alla formazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni del PRG.)

1) La cartografia individua le aree residenziali di espansione con simbologia Rn. Per tutte le aree Rn vigono comunque le disposizioni generali dettate ai commi seguenti.

2) Nelle aree di tipo Rn valgono le destinazioni d'uso di cui all'art.15 con le seguenti specifiche:

Sono da considerarsi "proprie":Rr, Ra;

Non sono previste funzioni "ammesse se esistenti" in quanto i lotti sono intesi liberi da costruzioni.

Sono da considerarsi "escluse" tutte le altre funzioni .

3) Con riferimento ai più dettagliati indirizzi di progettazione contenuti nell'appendice intitolata "Istruzioni di salvaguardia ambientale" e di cui al comma 4 del precedente art.3, nelle aree Rn le tipologie edilizie proposte per le nuove costruzioni devono essere coerentemente inserite nel contesto territoriale e tenere conto della tipologia costruttiva che caratterizza l'edificato tradizionale, sia nell'impianto, sia nell'articolazione volumetrica , sia nell'uso dei materiali.

4) In tutte le aree di tipo Rn vigono i seguenti parametri edilizi:

- indice fondiario If =0,8 mc/mq;

- altezza massima ammissibile H=10,50 m con un limite superiore di tre piani fuori terra;

- superficie coperta (SC) non superiore al 50% della superficie fondiaria.

La sistemazione decorosa delle aree libere dovrà essere prevista ed indicata in progetto: in particolare le aree a verde dovranno essere realizzate secondo l'art.12 delle presenti norme.

5) Gli interventi di nuova edificazione nelle aree Rn sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo (SUE) esteso a tutte le aree racchiuse dal perimetro appositamente indicato in cartografia. In caso di SUE unico sono ammesse modifiche alle soluzioni del Piano, senza che ciò costituisca Variante dello

stesso, e nel rispetto di tutte le altre prescrizioni, con le seguenti specifiche:

- modifiche alla viabilità interna di distribuzione, senza alterazione alcuna del sistema degli accessi sulla viabilità esterna,
- modifiche dell'assetto delle aree a servizi nel rispetto delle quantità e delle tipologie complessivamente individuate dal PRG e senza alterarne la fruibilità, l'accessibilità e l'integrazione con le aree a servizi confinanti esistenti o previste.
- modifiche delle aree a verde privato, nel rispetto delle quantità minime, previste dal Piano e del ruolo di filtro rispetto alle edificazioni e/o aree libere esterne.

Sia la formazione che l'attuazione del SUE potranno essere eseguite tramite stralci funzionali successivi di superficie pari ad almeno il 30% dell'area perimetrata e comunque con un minimo pari a 4.000 mq, nonché a condizione che tutte le opere previste e necessarie per l'urbanizzazione dello stralcio proposto siano connesse, senza soluzioni di continuità, con le infrastrutture pubbliche esistenti e non precludano la possibilità di connessione per l'urbanizzazione degli stralci successivi. Inoltre i nuovi interventi potranno essere realizzati per stralci funzionali di dimensione non maggiore ai 2500 mq con permesso di costruire singolo convenzionato qualora, rispondendo ai requisiti suesposti per gli stralci di SUE, rispettino anche le previsioni per servizi ed infrastrutture cartografate .

Nelle aree Rn, ad interventi completamente attuati ed a cessioni degli standard e delle urbanizzazioni avvenute, si potranno operare tutti gli interventi di cui all'art.11) delle NTA, mediante permesso di costruire, nel rispetto di tutte le altre prescrizioni di cui al presente articolo.

La valutazione **delle proposte di modifica dell'assetto del SUE** e delle proposte di stralcio in ordine alle condizioni sopra esposte, e comunque alla possibilità della corretta e completa attuazione delle previsioni di PRG, sarà effettuata dall'Amministrazione comunale nell'esame **delle soluzioni proposte degli stralci proposti.**

L'Amministrazione comunale promuove l'attuazione delle previsioni di PRGC da realizzarsi tramite la progettazione di strumento urbanistico esecutivo. Qualora ciò non abbia luogo, ovvero qualora le proposte siano giudicate non idonee, l'Amministrazione comunale interverrà direttamente per la stesura di piani particolareggiati eseguiti secondo le suddette previsioni con le modalità di cui agli art.38,39, e 40 della L.R.56/77.

6) Il PRG individua all'interno delle aree soggette a SUE le infrastrutture nonché le dotazioni di aree per i servizi relativi al verde ed ai parcheggi di cui all'art.21 della L.R.56/77, che comunque, indipendentemente dalle indicazioni cartografiche, devono essere soddisfatte. La quota necessaria per soddisfare lo standard ex art.21 L.R.56/77 potrà essere corrisposta tramite monetizzazione esclusivamente per la parte eccedente quella relativa a parcheggi e verde.

Nel caso in cui la dotazione complessiva di aree per servizi prevista dal Piano sia superiore allo standard , il corrispettivo dell'eccedenza potrà essere invece scomputato dai contributi per le opere di urbanizzazione.

7) Ai fini della tutela idrogeologica del territorio, il PRG prevede per le aree Residenziali di espansione, in quanto aree di classe II, a pericolosità geomorfologica media, che la disciplina dettata dai commi precedenti sia realizzabile soltanto qualora la fattibilità sia certificata da una relazione geologico-tecnica che dimostri la compatibilità dell'intervento con la sicurezza dell'area, al fine di non aggravare la condizioni di rischio rilevate; le caratteristiche di tale relazione e degli allegati tecnici necessari sono precisati al 3° comma dell'art.9 delle presenti norme e dovrà inoltre tenere conto delle specifiche disposizioni e prescrizioni dettate per ogni singola area dalle "Schede delle aree di nuova espansione" riportate nella Parte seconda della Relazione Geologico Tecnica.

7bis) Per le aree identificate in cartografia lungo la strada per Neviglie con le sigle Rn2.13, Rn2.14, Rn2.20, Rn2.21, Rn2.22, Rn2.23, Rn2.24, Rn2.25, ed in località Serragrilli con la sigla Rn2.26, vigono, oltre le disposizioni di cui ai precedenti commi, anche le seguenti prescrizioni specifiche:

1. l'altezza massima ammissibile è $H=8,0$ m, con un limite superiore di due piani fuori terra;
2. la superficie coperta (SC) non deve essere superiore al 30% della superficie fondiaria;
3. sono escluse rimodellazioni della pendenza naturale dei versanti;
4. le aree libere, di cui al precedente comma 4), dovranno essere progettate in base alle indicazioni di cui alle 'Istruzioni di salvaguardia ambientale' con contenimento delle superfici pavimentate e/o impermeabilizzate entro un massimo complessivo del 15% della superficie fondiaria. I fronti dei lotti confinanti con le aree agricole dovranno essere dotati di una fascia a verde privato piantumata con essenze compatibili con il contesto ambientale, di profondità non inferiore ai m.3 ;

5. le recinzioni, come da Regolamento Edilizio, potranno essere esclusivamente con zoccolo e parte a giorno superiore, escludendo muri di cinta, e solo in rete verso le aree agricole esterne;
6. la realizzazione delle reti di adduzione e scarico acque deve essere progettata in termini di compatibilità con la situazione del reticolo idrografico minore e prevedendo la separazione delle reti reflue nere e bianche. Dovranno essere previste cisterne di raccolta per le acque meteoriche la cui capacità, adeguata alla dimensione delle superfici impermeabilizzate previste dal progetto, verrà definita e concertata con il comune e con gli enti di gestione della rete di collettamento in sede di SUE;
7. il rispetto rigoroso della soluzioni di accessibilità previste dal Piano sulla viabilità comunale e provinciale deve essere concertato progettualmente con gli enti proprietari;
8. la viabilità interna di distribuzione dovrà essere dotata di fascia alberata/arbustiva affiancata o inserita, nel rispetto delle dimensioni minime degli stessi, negli spazi destinati ai marciapiedi.

Il SUE identificherà chiaramente le soluzioni da adottare in relazione ~~sia~~ alle reti dei servizi di adduzione idropotabile ed elettrica, e verificherà dal punto di vista idraulico e depurativo le soluzioni da adottare per lo ~~che~~ alle capacità di smaltimento delle acque reflue e meteoriche dell'area urbana interessata e definirà, in sede progettuale per le opere di urbanizzazione, tutti i necessari accorgimenti in accordo, sia alle normative di settore vigenti, sia alle indicazioni specifiche dell'Amministrazione e degli enti di gestione.

7ter) Per l'area identificata in cartografia presso Borgo Nuovo (area mercatale) con la sigla Rn2.19 vigono oltre le disposizioni di cui ai precedenti commi dall'1 al 7, ed i punti 2, 4, 6 del comma 7bis, anche le seguenti prescrizioni specifiche:

- l'intervento prevede la totale demolizione della struttura produttiva e relativi fabbricati a destinazioni accessorie esistenti sull'area,
- il limite della fascia di rispetto ferroviaria ai sensi del successivo art.46 c.4bis) deve essere rispettato,
- l'accessibilità veicolare dovrà avvenire dall'area parcheggio esistente di fronte alla chiesa sul fronte nord-ovest,
- le recinzioni dovranno avere soluzioni progettuali da concertare con l'amministrazione in relazione agli affacci sugli spazi pubblici dell'area mercatale e della piazza antistante la chiesa;
- sono previsti, per il filo dell'edificazione nuova, arretramenti dal confine di zona pari a m.10 sui lati nord-est e nord-ovest, e soluzioni tipologiche a fronte continuo sui lati nord-ovest e sud-ovest.

Gli interventi ammessi sulle strutture esistenti in caso di mancata attuazione delle previsioni di Piano, saranno unicamente quelli previsti per le destinazioni 'ammesse se esistenti' di cui all'art.16 c.3) con l'esclusione di qualsiasi ampliamento.

ART. 38 - AREE DI TIPO "Vr" AREE DA DESTINARE A VERDE PRIVATO CON VALENZE PAESISTICHE;

(Il P.R.G. identifica come tali - sigla Vr - le aree caratterizzate da lotti generalmente di notevoli dimensioni, con edificazione rada, di norma a due piani fuori terra ed in taluni casi ineditati. Le aree libere sono tenute a giardino, orto, frutteto e vigneto. Esse rappresentano tasselli significativi per la ricomposizione del paesaggio urbano e delle aree agricole ad esso limitrofe e come tali sono tutelate ovvero appositamente previste, allo scopo di mantenerne attiva la funzione paesistica e valorizzarne quella di riassetto urbanistico. Agli obiettivi di cui sopra verranno condizionati e vincolati gli interventi di ampliamento, di sostituzione e di ristrutturazione.)

1) La cartografia individua le aree da destinare a verde privato con simbologia Vr; dette aree sono articolate in diverse sub-categorie, definite al successivo articolo 39.

Per tutte le aree Vr vigono le disposizioni generali dettate ai commi seguenti, a cui si sommano ulteriori prescrizioni e limitazioni particolari dettate per ogni singola sub-categoria individuata dal citato art.39.

2) Nelle aree di tipo Vr sono da considerarsi "proprie" le seguenti definizioni funzionali:

- attività di cura e conduzione del verde a giardino ovvero ad orto/frutteto, nocciolato, vigneto.

Sono considerate "ammesse se esistenti": Rr, Ra, Par, Pe.

Sono da considerarsi "escluse" tutte le altre funzioni.

3) Per gli edifici che alla data di adozione del Progetto Preliminare del PRG risultino essere già esistenti nelle

aree Vr, purché con destinazioni d'uso rientranti tra quelle "ammesse se esistenti", valgono le seguenti precisazioni:

- possono permanere in tale destinazione d'uso ove ricorra una delle seguenti condizioni: I°) la destinazione d'uso sia legittimamente già posseduta alla data predetta; II°) sia richiesto provvedimento di sanatoria da rilasciarsi in base alle presenti norme, fatte salve le eventuali sanzioni previste dalle vigenti leggi;

- possono essere assoggettati a manutenzione ordinaria (Mo) e straordinaria (Ms), a restauro e risanamento conservativo (Re) e a ristrutturazione edilizia (Rs) con ampliamento massimo pari al 20% del volume esistente con il limite di 100 mq. di SU, per una sola volta, purché eseguito in contiguità dei volumi esistenti. Tali interventi sono soggetti a permesso di costruire o denuncia inizio attività singola.

La demolizione e contestuale ricostruzione è ammessa, qualora consentito ed alle condizioni di cui al successivo art.39, con l'integrale recupero della volumetria demolita maggiorata della "una tantum".

Non è ammessa la nuova realizzazione di bassi fabbricati (locali sgombero, autorimesse, locali ricovero animali da cortile) e/o di pertinenze tecniche per qualsiasi uso previste (tettoie, travate).

Gli eventuali spazi autorimessa o di servizio andranno ricavati entro i limiti della volumetria esistente ed in caso di ampliamento andranno ricompresi nel volume aggiuntivo posto in contiguità all'esistente.

Per i bassi fabbricati e le pertinenze tecniche esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria (Mo) e straordinaria (Ms) e l'eventuale recupero della volumetria, in caso di demolizione, da accorparsi al volume del fabbricato principale, qualora esistente.

4) In accordo con quanto prescritto al precedente comma 2 dell'art.29, gli interventi sui fabbricati esistenti nelle Aree di tipo Vr che il PRG individua come "beni culturali minori di valore documentario della struttura insediativa agricola", anche se già in uso residenziale, sono limitati alla manutenzione ordinaria (Mo), alla manutenzione straordinaria (Ms), al restauro e risanamento conservativo (Re) e alla ristrutturazione edilizia (Rs) purché eseguita salvaguardando gli elementi architettonici tipologicamente caratterizzanti. Gli ampliamenti dei fabbricati di cui sopra potranno essere ammessi soltanto entro i volumi a rustico già esistenti, anche oltre i limiti "una tantum" di cui al comma precedente.

5) Le aree di tipo Vr inedificate sono inedificabili, ma hanno un utilizzo edificatorio derivato dall'indice fondiario $I_f = 0,15$ mc/mq. La volumetria teorica sviluppata dall'indice fondiario dell'area potrà essere trasferita su lotti confinanti solamente per le destinazioni d'uso riconosciute "proprie" su tali lotti nel rispetto dei parametri edilizi (H massime e n. piani) ed urbanistici (S.C.) di zona delle aree di concentrazione edificatoria.

6) In ogni caso tutte le aree di tipo Vr, la cui volumetria teorica sia stata utilizzata a fini edificatori, sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali, secondo le modalità di cui al comma 2 del precedente art.9.

7) Sulle aree di tipo Vr qualsiasi intervento dovrà essere progettualmente esteso a tutta l'area Vr in proprietà e dovrà essere vincolato alle seguenti condizioni:

- vengano conservati, restaurati e dove possibile ampliati le sistemazioni dei suoli e gli impianti arborei esistenti, salvaguardando i giardini e le eventuali colture caratterizzanti e di pregio;

- vengano progettate ex-novo tali sistemazioni qualora oggi non esistenti;

- non vengano abbattuti alberi di essenza pregiata;

- i piantamenti dovranno essere realizzati con essenze autoctone; per ogni area è ammessa la posa di un albero di specie esotica soltanto se appartenente a specie ad alto fusto, tradizionalmente in uso nella zona a scopi decorativi e con funzione di riferimento visivo (cedri del Libano, cipressi, pioppi cipressini).

8) La richiesta di permesso di costruire o denuncia inizio attività per edificare sulle aree confinanti, con l'impiego della cubatura derivante dal trasferimento di cui ai precedenti commi 5 e 6, dovrà essere corredata dal progetto di sistemazione dell'area Vr di provenienza della cubatura, redatto in conformità con le indicazioni del precedente comma.

ART.39 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER I VARI TIPI DI AREE RESIDENZIALI A VERDE PRIVATO CON VALENZE PAESISTICHE

1) Ai fini della tutela idrogeologica del territorio, il PRG classifica le aree a verde privato con valenze paesistiche come segue:

- Vr2 Aree di classe II, a pericolosità geomorfologica media. In tali casi la disciplina di cui al precedente

articolo è temperata dalla seguente prescrizione: gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione sono ammessi soltanto qualora la fattibilità sia certificata da una relazione geologico-tecnica che dimostri la compatibilità dell'intervento con la sicurezza dell'area, al fine di non aggravare le condizioni di rischio rilevate; le caratteristiche di tale relazione e degli allegati tecnici necessari sono precisati al 3° comma dell'art.9 delle presenti N.T.A e dovrà inoltre tenere conto delle specifiche disposizioni e prescrizioni dettate per ogni singola area dalle "Schede delle aree di nuova espansione" riportate nella Parte seconda della Relazione Geologico Tecnica.

- Vr3 Aree di classe III, a pericolosità geomorfologica alta. Gli interventi ammessi in tali aree, a fronte delle condizioni di rischio riscontrate, non possono in nessun caso determinare un aumento del carico antropico già esistente; nelle aree ricadenti in zone di frana attiva (Fa) o in zone interessate da dissesti torrentizi con pericolosità elevata o molto elevata (Ee /Eb) sono pertanto ammessi interventi di tipo: Mo, Ms; nelle aree esterne a dette zone sono inoltre ammessi interventi di Re e Rs. In particolare, ogni intervento ammesso dovrà essere tale da ridurre, per quanto possibile, l'interferenza con i fenomeni idraulici.

ART. 40 - AREE DI TIPO Pa/Pi - PRODUTTIVE CONSOLIDATE ARTIGIANALI OVVERO INDUSTRIALI

(Il P.R.G. individua come aree produttive consolidate - sigla Pa/Pi - quelle con attività produttive già insediate di tipo industriale ed artigianale con lotti saturi e non.)

1) La cartografia individua le aree produttive consolidate con simbologia Pa/Pi; dette aree sono articolate in diverse subcategorie, definite al successivo art.41.

Per tutte le aree Pa/Pi vigono comunque le disposizioni generali dettate ai commi seguenti, a cui si sommano ulteriori prescrizioni e limitazioni particolari dettate per ogni singola sub-categoria individuata dal citato art.41.

2) Nelle aree di tipo Pa/Pi valgono le destinazioni d'uso di cui al precedente art.15 con le seguenti specifiche: per le aree Pa

sono da considerarsi "proprie": Par, Pe;

sono da considerarsi "ammesse se esistenti": Pin, Rr, Ra, Tc, Td;

sono da considerarsi "escluse" tutte le altre.

per le aree Pi

sono da considerarsi "proprie": Pin;

sono da considerarsi "ammesse se esistenti": Par, Pe, Rr, Ra, Tc, Td;

sono da considerarsi "escluse" tutte le altre.

3) Gli interventi volti a consolidare o ad ampliare gli edifici con destinazioni d'uso "proprie" o "ammesse se esistenti" possono essere:

- manutenzione ordinaria (Mo) e straordinaria (Ms);

- restauro e risanamento conservativo (Re);

- ristrutturazione edilizia (Rs)

- completamento (Co) e sostituzione edilizia (Se).

Per gli edifici esistenti con destinazione "esclusa" vige la disciplina dettata dal precedente art.16.

Non è in ogni caso ammessa la nuova realizzazione di bassi fabbricati (locali sgombero, autorimesse, locali ricovero animali) e/o di pertinenze tecniche per qualsiasi uso previste che dovranno essere ricompresi entro i limiti della volumetria esistente in progetto.

Per i bassi fabbricati e le pertinenze tecniche esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria (Mo) e la manutenzione straordinaria (Ms), oltre all'eventuale recupero della volumetria in caso di demolizione, da accorparsi al volume del fabbricato principale.

4) In tutte le aree di tipo Pa/Pi vige il seguente parametro edilizio:

- altezza massima ammissibile H=10 m.

Sono consentite nuove edificazioni su aree rese libere da demolizioni o per ampliamento dell'esistente con un rapporto di copertura (RC) non superiore al 50% della superficie fondiaria (Sf) e con un utilizzo edificatorio, in termini di superficie utile lorda (SU), non superiore al 75% della stessa.

Qualora, sulla base di tale indice, i lotti già edificati risultassero saturi è comunque ammesso un ampliamento "una tantum" pari al 10% della superficie utile (SU) esistente, da realizzare in contiguità con gli edifici esistenti.

Nel calcolo della superficie copribile con nuove edificazioni debbono essere comprese le superfici coperte da

tutti i fabbricati esistenti a qualsiasi titolo, compresi volumi tecnici, tettoie (comprese quelle a sbalzo se di oggetto superiore a m. 2,5), ecc.

La sistemazione decorosa delle aree libere dovrà essere prevista ed indicata in progetto: in particolare le aree a verde dovranno essere realizzate in modo da costituire, lungo il perimetro del lotto una efficace fascia antinquinamento con profondità non inferiore a m.5.

Nell'area di tipo Pi.2 di cui alla tav. P.3.2, posta lungo la strada provinciale per Castagnole delle Lanze, ad est del nucleo insediativo minore di Serragrilli, l'applicazione di quanto previsto nel presente comma circa le possibilità di incremento della superficie coperta esistente é subordinata all'eliminazione degli accessi diretti sulla strada provinciale ed alla realizzazione della strada relativa di servizio già prevista.

5) Valgono inoltre le seguenti indicazioni tipologiche:

- articolazioni volumetriche semplici, con prospetti coerentemente definiti e allineati su unico piano, senza rilevanti rientranze, aggetti e modellazioni particolari;
- coperture a tetto piano, nel caso di altezze pari al massimo ammissibile, ovvero a falde mascherate da fronti con coronamento orizzontale, escludendo i timpani ;
- disposizione e dimensionamento delle aperture articolate modularmente ed ordinatamente escludendo, salvo che per fondati motivi tecnici, finestrate a nastro;
- uso di materiali costruttivi che privilegino le finiture superficiali semplici a colori chiari, senza elementi pubblicitari o decorativi di grande impatto visivo, con esclusione di rivestimenti plastici, ceramici, lignei, metallici.

Gli eventuali strumenti urbanistici esecutivi dovranno disciplinare la coerenza degli insediamenti in ordine ai punti sopra elencati e agli allineamenti da osservare.

6) Nelle aree Pa/Pi le previsioni del PRG si attuano mediante permesso di costruire o denuncia inizio attività singola. Solo nel caso di ristrutturazione urbanistica finalizzata al riordino ed alla compatibilizzazione degli insediamenti esistenti e all'organizzazione delle aree per servizi, in presenza comunque di condizioni di rischio idrogeologico, gli interventi edilizi verranno subordinati a strumento urbanistico esecutivo (SUE); in tal caso la convenzione dovrà avere le caratteristiche stabilite dal comma 6 del successivo art.42.

Analogamente a quanto sopra, anche nel caso di aree non ancora utilizzate ma facenti parte di ambiti sottoposti a SUE dal precedente PRG, gli interventi edilizi verranno subordinati a SUE e la convenzione dovrà avere le caratteristiche di cui al comma 6 del successivo art.42.

In ogni caso tutti gli interventi dovranno rispettare la dotazione di aree per servizi di cui all'art.21 comma 1 punto 2) della L.R.56/77.

7) Per tutti gli interventi dovranno essere chiaramente individuati, negli elaborati di progetto, gli elementi relativi a impianti e/o opere per lo smaltimento e allontanamento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi con riferimento all'intero impianto produttivo e non solo alla parte modificata intendendosi che detti impianti dovranno essere proporzionati alle caratteristiche dell'attività produttiva nel suo complesso.

Gli elementi così definiti sono condizionanti il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della denuncia inizio attività ed in seguito l'agibilità delle strutture.

8) Le eventuali abitazioni, qualora necessarie, ricomprese nei lotti destinati alle attività produttive nella misura di una abitazione , per il proprietario o per il custode , per ogni azienda, potranno essere ammesse soltanto se il loro inserimento sarà tale da garantire condizioni e spazi adeguati alla vita familiare, con particolari attenzioni alle esigenze dell'infanzia. A tal fine, una porzione della superficie libera, almeno pari ad almeno il doppio della superficie utile (SU) dell'abitazione stessa dovrà essere destinata a verde, protetta ed isolata dalle attività produttive, dai rumori e dal traffico veicolare indotti dalle stesse, tramite barriere vegetali.

Le suddette abitazioni, con altezza massima H=6,50 m, dovranno essere caratterizzate architettonicamente e riconoscibili come tali nei confronti delle strutture produttive e non potranno comunque superare i 150 metri quadrati di superficie utile (SU) complessiva.

ART.41 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE PRODUTTIVE CONSOLIDATE

1) Ai fini della tutela idrogeologica del territorio, il PRG classifica le aree produttive consolidate come segue:

- Pa2/Pi2 Aree di classe II, a pericolosità geomorfologica media. In tali casi la disciplina di cui al precedente articolo è temperata dalla seguente prescrizione: gli interventi di ampliamento, sopraelevazione o nuova costruzione sono ammessi soltanto qualora la fattibilità sia certificata da una relazione geologico-tecnica che

dimostri la compatibilità dell'intervento con la stabilità dell'area, al fine di non aggravare la condizioni di rischio rilevate; le caratteristiche di tale relazione e degli allegati tecnici necessari sono precisati al 3° comma dell'art.9 delle presenti NTA.

- Pi3 Aree di classe IIIB a pericolosità geomorfologica alta (classe IIIB-3 fondovalle Tinella dell'allegato geologico). In tali aree, a fronte delle condizioni di rischio riscontrate e in carenza degli interventi di riassetto territoriale di cui alla Circolare P.G.R. n.7-LAP e s.m.i. sono ammesse solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico ovvero interventi di tipo: Mo, Ms, Re e Rs . In particolare, ogni intervento ammesso dovrà essere tale da ridurre, per quanto possibile, l'interferenza con i fenomeni idraulici e, per quanto riguarda eventuali locali interrati, centrali e impianti tecnologici, serbatoi di carburante o di gas, dovrà prevederne la rilocalizzazione in condizioni ed a quote di assoluta sicurezza.

Gli interventi di riassetto territoriale (progettazione, realizzazione e collaudo) potranno essere gestiti direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. All'Amministrazione Comunale spetterà responsabilmente verificare che le stesse abbiano raggiunto gli obiettivi previsti di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate. Ad interventi di riassetto avvenuti saranno ammessi ampliamenti del 10% della superficie utile Su senza incrementi del carico antropico, per le sole attività esistenti.

-Pi3 B Aree di classe IIIB ricomprese nella fascia B e nella perimetrazione della zona BPr del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (classe IIIB-3 dell'allegato geologico) . In tali aree in assenza degli interventi di riassetto territoriale, di cui alla Circolare P.G.R. n.7-LAP e s.m.i., valgono le prescrizioni delle zone Pi3. A seguito del collaudo positivo delle opere realizzate in attuazione ai suddetti interventi ed alle condizioni di cui al punto precedente, saranno possibili i completamenti di cui al precedente art.40 per le sole attività esistenti.

- Pi3A Aree di classe IIIA, a pericolosità geomorfologica alta – fascia B del PSFF Fondovalle Tanaro. Tali aree sono inedificabili e le strutture esistenti possono essere soggette solo a Mo e Ms.

2) Per quanto riguarda l'area della 'Distilleria Levi', identificata in cartografia alla tavola P3.1 con sigla Pa.2.1 ed alla tavola P.4 (in finestra), vigono le seguenti prescrizioni:

- **le destinazioni proprie sono: destinazioni Pe, Tb e Tc limitatamente ai volumi di cui alle lettere B/G, e C, destinazione R limitatamente all'abitazione del proprietario o del custode in C o B, destinazione a servizi di interesse generale di tipo culturale (attività museali, sedi di attività culturali ecc) e Pc in A. Per quanto riguarda la destinazione Tc essa è ammessa esclusivamente in relazione all'attività produttiva esistente o alle destinazioni a servizi di interesse generale di tipo culturale. L'intervento è soggetto a Piano di Recupero che deve definire - l'assetto complessivo dei volumi e delle aree pertinenziali,**

- **gli interventi ammessi sui singoli fabbricati sono individuati alla tavola P.4,**

- **la porzione di area individuata con la sigla F E è destinata al reperimento degli standard urbanistici relativi alle destinazioni proprie,**

- **le aree libere di cui alla lettera D dovranno essere tenute a verde privato secondo le indicazioni della tavola P.4,**

- **il recupero della volumetria del fabbricato di cui alla lettera C D deve essere effettuato in coerenza con i volumi esistenti ed in applicazione dei criteri delle 'Istruzioni di salvaguardia ambientale'.**

ART. 42 - AREE DI TIPO "Pn" PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

(Il PRG individua come tali - sigla Pn - le aree inedificate, parzialmente urbanizzate o da urbanizzare, nelle quali l'insediamento di nuove attività produttive di tipo industriale potrà essere realizzato solo subordinatamente ad un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione alle previsioni del PRG o di SUE di iniziativa pubblica e/o privata.

Obiettivo fondamentale del PRG é il consolidamento e lo sviluppo delle opportunità economiche esistenti e potenziali con previsioni di razionalizzazione e riordino infrastrutturale degli insediamenti produttivi. Le opportunità predette debbono quindi essere incentivate senza preclusioni o rigide selezioni che non attengano alla compatibilità idrogeologica e ambientale delle attività stesse con particolare attenzione alle attigue attività residenziali.)

1) La cartografia individua le aree produttive di nuovo impianto con simbologia Pn. Per tutte le aree Pn vigono comunque le disposizioni generali dettate ai commi seguenti.

2) Nelle aree di tipo Pn valgono le destinazioni d'uso di cui all'art.15 con le seguenti specifiche:

-sono da considerarsi "proprie": Pin, Par, Pe, Tc, Td.

-sono da considerarsi "escluse" tutte le altre funzioni.

3) In tutte le aree di tipo Pn vigono i seguenti parametri edilizi:

- altezza massima ammissibile H=10 m;
- RC= 50% della superficie fondiaria Sf; SU= 75% di Sf.

Nel calcolo della superficie copribile con nuove edificazioni debbono essere comprese le superfici coperte da tutti i fabbricati esistenti a qualsiasi titolo, compresi volumi tecnici, tettoie (comprese quelle a sbalzo se di aggetto superiore a 2,5 m.) ecc.

La sistemazione decorosa delle aree libere dovrà essere prevista ed indicata in progetto: in particolare le aree a verde dovranno essere realizzate in modo da costituire, lungo il perimetro del lotto una efficace fascia antinquinamento con profondità non inferiore a 5 m.

4) Valgono inoltre le seguenti indicazioni tipologiche:

- articolazioni volumetriche semplici, con prospetti coerentemente definiti e disposti su unico piano, senza rilevanti rientranze, aggetti e modellazioni particolari;
 - coperture a tetto piano, nel caso di altezze pari al massimo ammissibile, ovvero a falde mascherate comunque da fronti con coronamento orizzontale, escludendo i timpani;
 - disposizione e dimensionamento delle aperture articolate modularmente ed ordinatamente escludendo, salvo che per fondati motivi tecnici, finestrate a nastro;
 - uso di materiali costruttivi che privilegino le finiture superficiali semplici a colori chiari, senza elementi pubblicitari o decorativi di grande impatto visivo, con esclusione di rivestimenti plastici, ceramici, lignei, metallici;
 - non è in ogni caso ammessa la nuova realizzazione di bassi fabbricati (locali sgombero, autorimesse, locali ricovero animali) e/o di pertinenze tecniche per qualsiasi uso previste (tettoie, travate). Gli eventuali spazi autorimessa o di servizio andranno ricavati entro i limiti della volumetria esistente ed in caso di ampliamento andranno ricompresi nel volume aggiuntivo posto in contiguità all'esistente.
- Gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno disciplinare la coerenza degli insediamenti in ordine ai punti sopra elencati e agli allineamenti da osservare.

5) Le aree Pn sono subordinate alla formazione di strumento urbanistico esecutivo (SUE). Sia la formazione che l'attuazione del SUE potranno essere eseguite tramite stralci funzionali successivi di superficie pari ad almeno il 50% dell'area, nonché a condizione che tutte le opere previste e necessarie per l'urbanizzazione dello stralcio proposto siano connesse, senza soluzioni di continuità, con le infrastrutture pubbliche esistenti e non precludano la possibilità di connessione per l'urbanizzazione degli stralci successivi.

La valutazione delle proposte di stralcio in ordine alle condizioni sopra esposte, e comunque alla possibilità della corretta e completa attuazione delle previsioni di PRG, sarà effettuata dall'Amministrazione comunale nell'esame degli stralci proposti.

Il PRG individua mediante l'apposita cartografia di Piano, all'interno delle aree soggette a SUE le infrastrutture nonché le dotazioni di aree per i servizi di cui all'art.21 della L.R.56/77 la cui localizzazione non è modificabile **ove il SUE venga attuato per stralci funzionali. Le suddette indicazioni potranno subire modifiche, solo nel caso in cui il SUE venga attuato o completato, in un'unica soluzione, sia per le infrastrutture che per le aree a servizi, in relazione a giustificate ragioni distributive ed organizzative interne, nel rispetto per i servizi delle quote previste dal PRG e della fruibilità, accessibilità e integrazione con le aree a servizi confinanti esistenti o previste, e di ogni altra prescrizione di cui al presente articolo .**

Qualora la dotazione di aree per servizio individuate dal Piano sia inferiore allo standard predetto, la differenza dovrà comunque essere reperita all'interno dell'area assoggettata a SUE in sede di progettazione dello stesso, la dotazione di spazi pubblici dovrà essere verificata per le destinazioni ammesse (produttiva e terziaria) secondo le quote minime di cui ai punti 2) e 3) del 1° comma del citato art.21 L.R.56/77..

Qualora tale dotazione sia superiore, il corrispettivo dell'eccedenza potrà essere scomputato dai contributi per le opere di urbanizzazione.

6) La convenzione relativa agli strumenti urbanistici esecutivi (SUE), tenuto conto delle caratteristiche delle attività produttive da insediarsi, determinerà, oltre a quanto stabilito dall'art.45 della LR 56/77:

- a) le fasce perimetrali inedificabili di protezione antinquinamento, aventi comunque profondità non inferiore a ml. 5, da piantumare con alberi ad alto fusto;
- b) le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento di rifiuti solidi e liquidi, intendendosi che detti impianti dovranno essere proporzionati alle caratteristiche dell'attività produttiva da installare;
- c) le condizioni di accessibilità degli automezzi, delle merci e delle persone, nonché l'articolazione dei parcheggi interni di cui all'art.5 delle presenti NTA;

d) la realizzazione diretta, ovvero la monetizzazione, delle aree per servizi da dismettere, nonché delle opere di urbanizzazione integrative e/o sostitutive di quelle eventualmente già esistenti, stanti le caratteristiche dell'attività.

7) Per tutti gli interventi dovranno essere chiaramente individuati, negli elaborati di progetto, gli elementi relativi a impianti e/o opere per lo smaltimento e allontanamento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi con riferimento all'intero impianto produttivo e non solo alla parte modificata intendendosi che detti impianti dovranno essere proporzionati alle caratteristiche dell'attività produttiva nel suo complesso.

Gli elementi così definiti sono condizionanti il rilascio del permesso di costruire o della presentazione della denuncia inizio attività ed in seguito l'agibilità delle strutture.

8) Le eventuali abitazioni, qualora necessarie, ricomprese nei lotti destinati alle attività produttive potranno essere ammesse soltanto se il loro inserimento sarà tale da garantire condizioni e spazi adeguati alla vita familiare, con particolari attenzioni alle esigenze dell'infanzia. A tal fine, una porzione della superficie libera, almeno pari ad almeno il doppio della superficie utile (SU) dell'abitazione stessa dovrà essere destinata a verde, protetta ed isolata dalle attività produttive, dai rumori e dal traffico veicolare indotti dalle stesse, tramite barriere vegetali.

Le suddette abitazioni, con altezza massima $H=6,50$ m, dovranno essere caratterizzate architettonicamente e riconoscibili come tali nei confronti delle strutture produttive e non potranno comunque superare i 150 metri quadrati di superficie utile (SU) complessiva.

9) Ai fini della tutela idrogeologica del territorio, il PRG prevede per le aree Produttive di nuovo impianto, in quanto aree di classe II, a pericolosità geomorfologica media, che la disciplina dettata dai commi precedenti sia realizzabile soltanto qualora la fattibilità sia certificata da una relazione geologico-tecnica che dimostri la compatibilità dell'intervento con la sicurezza dell'area, al fine di non aggravare le condizioni di rischio rilevate; le caratteristiche di tale relazione e degli allegati tecnici necessari sono precisati al 3° comma dell'art.9 delle presenti norme e dovrà inoltre tenere conto delle specifiche disposizioni e prescrizioni dettate per ogni singola area dalle "Schede delle aree di nuova espansione" riportate nella Parte seconda della Relazione Geologico Tecnica.

10) In particolare per l'area identificata come Pn2₆ in sponda destra Tanaro oltre alle prescrizioni di cui ai commi precedenti, vigono le seguenti limitazioni:

-possibilità di utilizzo dell'area esclusivamente per la rilocalizzazione dell'attività produttiva sita nel concentrico tra la linea ferroviaria, la strada per Serra Boella – Bricco ed il corso del t. Tinella,

-obbligo di redazione di SUE senza possibilità di esecuzione tramite stralci funzionali;

-applicazione dei parametri $RC= 20\%$ della superficie fondiaria Sf; $SU= 75\%$ di Sf, con esclusione della realizzazione di fabbricati destinati a residenza, anche del conduttore;

-possibilità di sfruttamento della potenzialità edificatoria esclusivamente nella porzione di area esterna al limite del vincolo previsto ai sensi dell'art.142 del DLgs 22/1/2004 n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art.10 della legge 6 luglio 2002 n.137". (ex L.431/85 Galasso);

-definizione in sede di Sue e sistemazione a carico della proprietà dell'accesso viabilistico dalla Strada Canale-Alba fino all'ingresso della proprietà da realizzarsi in corrispondenza dello svincolo esistente della Strada Vicinale di Boerola;

-mantenimento dei filari alberati lungo il canale di San Marzano e realizzazione di fascia antinquinamento con profondità non inferiore a 20 m..

Il SUE dovrà inoltre prevedere il piano di ripristino delle aree, in ordine alla funzione agricola, all'atto della cessazione dell'attività produttiva prevista .

CAPO IV° - AREE PER SERVIZI

ART. 43 - AREE DI TIPO F PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

(Il P.R.G. individua come tali - sigla F - le aree prevalentemente inedificate destinate a contenere servizi ed

attrezzature pubbliche di interesse generale per la fruizione dell'ambiente naturale nel tempo libero, con riferimento, per quanto non vincolante e obbligatorio, all'art.22 della L.R.56/77 e s.m.i.
Tali aree, per completezza, sono identificate con l'estensione numerica relativa alla classe di rischio idrogeologico corrispondente: classe II - F2, classe III - F3).

1) Le aree F sono inedificabili; sui fabbricati esistenti sono esclusivamente ammessi interventi di tipo Mo, Ms, Rs con l'esclusione di qualsiasi ampliamento.

2) In tali aree sono sempre ammesse le coltivazioni agricole che vengono considerate come attività "proprie"; sono d'altra parte considerate "proprie" anche le attività del tempo libero (sportive e ricreative, con percorsi ed aree di sosta, senza particolari attrezzature) nonché le attività naturalistiche in genere.

3) Destinazioni d'uso diverse da quelle di cui al comma precedente possono permanere nel caso in cui tali destinazioni siano inequivocabilmente consolidate alla data di adozione del Progetto Preliminare. Tale consolidamento è da comprovarsi con dichiarazione della proprietà, rilasciata ai sensi della L.15/68, accompagnata da probante documentazione. Qualora la destinazione d'uso in atto sia stata acquisita illegittimamente essa potrà essere sanata solamente se non sia in grave contrasto con le indicazioni specifiche dell'area ed a condizione che sussistano le altre condizioni volute dalla legislazione .

ART. 44 - SPAZI ED AREE DI TIPO S PER SERVIZI PUBBLICI

1) Il P.R.G. individua superfici destinate a servizi pubblici per assicurare la dotazione di "standard" previsti dalle vigenti leggi statali e dall'art.21 della L.R.56/77 e per realizzare o integrare il patrimonio di strutture necessarie all'erogazione dei servizi pubblici.

Gli spazi e le Aree per servizi pubblici sono indicate nelle Tavole di P.R.G. e, con l'eccezione delle strade, classificate nel repertorio dei servizi pubblici che sono individuabili nelle tavole di Piano con le seguenti sigle:

Sp - aree a parcheggio;

Sv - aree a verde pubblico;

Ss - aree per l'istruzione e per servizi di interesse comune;

Si - aree al servizio delle attività produttive.

2) Al fine di favorire l'acquisizione in proprietà da parte dell'Amministrazione degli spazi pubblici previsti dal PRG, il Piano ne prevede la cessione gratuita alle condizioni stabilite dal comma 6 del precedente art.20.

3) Negli spazi e nelle Aree per servizi pubblici sono consentiti interventi di nuovo impianto, ristrutturazione con o senza ampliamento, sostituzione, restauro e risanamento esclusivamente di edifici con destinazione coerente con il servizio indicato in cartografia, fatto salvo quanto previsto dall'art.1 della L.1/78.

4) Non sono comunque consentiti interventi di nuovo impianto con destinazione diversa dal servizio pubblico indicato in cartografia, sempre salvo quanto previsto dall'art.1 della L.1/78.

5) Gli edifici esistenti con destinazione non coerente con quella indicata in cartografia possono essere oggetto esclusivamente degli interventi di tipo Mo e Ms, senza alcuna possibilità di ampliamento.

6) Le aree Si sono destinate al servizio delle attività produttive. Tali aree devono essere destinate a parcheggio nella misura minima del 50% ed a verde pubblico per la restante parte.

7) Nelle porzioni di area Si destinate a verde pubblico potranno altresì essere installate attrezzature per gli addetti quali mense, servizi sociali ed attrezzature sportive, purché all'interno di ambiti sottoposti a strumenti urbanistici esecutivi.

8) Le aree Sp sono destinate a parcheggio pubblico; la sistemazione di tali aree dovrà essere realizzata, per quanto possibile, con l'inserimento di alberature d'alto fusto e di siepi perimetrali.

Quando tali aree si localizzino a filo delle strade provinciali o statali, siano esse interne od esterne ai centri urbani, ed ogniqualevolta le caratteristiche dimensionali delle aree lo permettano, i parcheggi dovranno essere dotati di ingresso ed uscita, onde evitare un fronte aperto su strada.

9) Le aree Sv sono destinate a verde pubblico; la sistemazione di tali aree, qualora poste lungo le sedi stradali, potrà dar luogo alla realizzazione di piccoli spazi di arredo e di sosta, di marciapiedi protetti con sistemazione a verde, di vialetti alberati, di chioschi per la rivendita dei giornali e di bacheche per l'informazione turistica.

10) Ai fini della tutela idrogeologica del territorio, il PRG classifica le aree per servizi come segue:

- S(v,p,s,i).2 Aree di classe II, a pericolosità geomorfologica media.

Nei casi in cui eventuali interventi edilizi siano compatibili con la destinazione di Piano, tali interventi saranno ammessi soltanto qualora la fattibilità sia certificata da una relazione geologico-tecnica che dimostri la compatibilità dell'intervento con la sicurezza dell'area, al fine di non aggravare le condizioni di rischio rilevate; le caratteristiche di tale relazione e degli allegati tecnici necessari sono precisati al 3° comma dell'art.9 delle presenti norme e dovrà inoltre tenere conto delle specifiche disposizioni e prescrizioni dettate per ogni singola area dalle "Schede delle aree di nuova espansione" riportate nella Parte seconda della Relazione Geologico Tecnica.

- S(v,p,i).3 Aree di classe IIIA, a pericolosità geomorfologica alta.

Tali aree sono inedificabili e pertanto sono ammessi soltanto realizzazioni di parcheggi o di aree a verde. In ogni caso, ogni intervento ammesso dovrà essere tale da ridurre, per quanto possibile, l'interferenza con i fenomeni idraulici.

CAPO V° - FASCE E ZONE DI RISPETTO

ART. 45 - FASCE DI RISPETTO DELLE STRADE

1) In accordo con quanto prescritto al precedente art.22, le cartografie di PRG individuano le fasce di rispetto delle strade statali e provinciali, **tutte** classificate di tipo "C" ai sensi del "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, DPR 16/12/1992 n.495 e s.m.i."; per tutte le strade comunali esterne alle Aree Urbane, intese come centro abitato, dovrà essere osservata una fascia di rispetto di m. 20 ~~dal ciglio della strada, da misurarsi in proiezione orizzontale.~~ **Le fasce di rispetto devono essere misurate ai sensi dell'art.3 del citato' Nuovo codice della strada'**. Nelle aree extraurbane, facendo salve tutte le altre norme del PRGC (in particolare quelle relative alla zonizzazione del territorio secondo classi di rischio geologico e quella relativa alle strade panoramiche) tali disposizioni non si applicano alle sole eccezioni di cui al precedente art.22.

1bis) Il Piano individua altresì la fascia di rispetto della Asti-Cuneo, classificata come di tipo "A" ai sensi del "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, DPR 16/12/1992 n.495" che è quindi pari a m.60.

2) Nelle fasce di rispetto di cui al comma precedente non sono consentite costruzioni di alcun genere, anche totalmente o parzialmente interrato, né ampliamenti delle costruzioni esistenti, fatta eccezione per quanto previsto dai successivi commi 3 e 4 e dal precedente art.14, nonché per le recinzioni e per i parcheggi. Le modifiche alle sedi stradali pubbliche non costituiscono Variante al Piano purché siano di limitata entità e purché siano contenute entro le fasce di rispetto individuate dal Piano stesso, fermo restando l'obbligo di ripristinare, dopo la modifica, l'originaria larghezza delle fasce.

3) Nelle fasce di rispetto é consentita, con concessione rilasciata a titolo precario, la costruzione di impianti di distribuzione carburanti purché al almeno 100 m. da curve, dossi, incroci ed immissioni stradali. In ogni caso i nuovi impianti dovranno attenersi a quanto previsto dalla legislazione vigente in materia -L.496/99- e dalle prescrizioni ulteriori individuate su base comunale di cui al DGR 48/29266, e rispettare comunque le seguenti prescrizioni:

- entrata e uscita da detti impianti dovranno essere dotate di una visuale libera non inferiore a m. 70;
- l'impianto dovrà essere separato dalla sede stradale tramite aiuola spartitraffico di almeno m. 2 e le colonnine di distribuzione dovranno distare almeno m. 6 dal ciglio stradale;
- il piazzale dell'impianto dovrà essere sufficientemente ampio per consentire la manovra e lo stazionamento dei mezzi pesanti di rifornimento senza creare alcun ingombro, anche temporaneo, alla viabilità.

4) Gli edifici rurali ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto delle strade possono essere ampliati nella misura massima del 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche a condizione che l'ampliamento avvenga sul lato opposto a quello della strada.

ART. 46 - ZONE DI RISPETTO DEI CIMITERI, DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE, DELLE OPERE DI PRESA DEGLI ACQUEDOTTI E DELLE ACQUE PUBBLICHE

1) Nelle fasce di rispetto cimiteriale individuate in cartografia si applica quanto disposto dal comma 5 dell'art.27 della L.R.56/77 e s.m.i.

2) Fatto salvo quanto prescritto dalle competenti autorità in sede di autorizzazione dell'attività, in una fascia di 100 metri dagli impianti di trattamento e dalle vasche di depurazione di acque reflue è vietata la costruzione, ampliamento, ristrutturazione di edifici ad uso residenziale nonché il mutamento di destinazione d'uso di edifici esistenti che conduca ad usi abitativi; gli stessi divieti valgono per una fascia di 50 m. per gli edifici utilizzati per attività produttive con presenza di personale continuativa nell'arco della giornata, fatta eccezione per le attività direttamente serventi alla depurazione.

3) Nella fascia di 200 m. dai punti di presa degli acquedotti pubblici si applicano le disposizioni di cui all'art.5 del D.LGS 18/8/2000 n.258; salve le opere di presa e le costruzioni di servizio, è vietata inoltre la costruzione di edifici di qualunque natura nonché l'ampliamento, la ristrutturazione, ed il mutamento di destinazione d'uso di edifici esistenti se tale mutamento implica trasformazioni vietate dal citato D.LGS n.258/2000.

4) Nelle fasce di rispetto degli impianti di cui ai precedenti commi dovranno essere collocate cortine di alberi ad alto fusto.

4 bis) Nella fascia di rispetto della linea ferroviaria pari a m.30 dal “limite della zona di occupazione della più vicina rotaia” valgono le prescrizioni previste dal DPR 753/80 .

5) Il Piano individua fasce spondali di rispetto e di tutela delle acque pubbliche ai sensi dell'art.29 L.R.56/77 comma 1°, per le quali vigono i corrispondenti divieti e le relative limitazioni all'edificazione, all'urbanizzazione e alla modificazione dello stato dei luoghi:

- per il fiume Tanaro si assume la fascia di m.100 da dal limite dell'area demaniale;
- per i corsi d'acqua minori (Rio Freddo, Rio Osengo/Starda, Rio Cattadere, Canale di S.Marzano) si assume la fascia di m.50 da dal limite dell'area demaniale, fatte salve disposizioni di zona maggiormente restrittive, inerenti le classi di rischio idrogeologico.
- per il Torrente Tinella si assume la fascia di m.100 ad eccezione delle aree in zona agricola già stabilmente insediate alla data di adozione del Preliminare della presente Variante di PRG, per le quali si ritiene ridotta a m.50.

5bis) Gli interventi previsti nella fascia costituente vincolo ai sensi dell'art. 142 DLgs 22/1/2004 n.42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art.10 della legge 6 luglio 2002 n.137”. (ex L.431/85 Galasso) per i corsi d'acqua (m.150 dalle sponde o piedi degli argini) costituenti acque pubbliche ovvero fiume Tanaro, Torrente Tinella, Rio Freddo, Rio Osengo/Starda, Rio Cattadere, Canale di S.Marzano, sono altresì soggetti alle prescrizioni previste dalla suddetta legge e sono soggetti ad autorizzazione , fatti salvi i disposti di cui all'art.11,12 e 13 della L.R.20/89 e sm.i., da parte della Commissione Regionale per i Beni culturali ed ambientali.

5 ter) Gli interventi previsti nelle aree soggette vincolo per scopi idrogeologici di cui alla L.R.45/89 sono soggetti alle procedure previste ai commi 3, 5, 6 della suddetta legge.

6) Il PRG stabilisce inoltre, nel rispetto del R.D.523/1904, per i corsi d'acqua (torrenti e rii) ricompresi nell'elenco acque pubbliche ed a sedime demaniale (fiume Tanaro, Torrente Tinella, Rio Freddo, Rio Osengo/Starda, Rio Cattadere, Canale di S.Marzano), una fascia di rispetto assoluto dei corsi d'acqua di metri 4 ed una fascia d'inedificabilità di metri 10, misurate dal limite del demanio o loro sponde incise. In tale fascia, oltre all'inedificabilità, non sono consentiti manufatti di alcun tipo, rilevati o riporti di terreno (salvo che per opere di difesa e sistemazione idraulica) né recinzioni, né stoccaggi di materiali vari (anche se provvisori), né parcheggi, né coltivazioni arboree, fatte salve disposizioni di zona maggiormente restrittive, inerenti le classi di

rischio idrogeologico.

6 bis) Per quanto riguarda invece i piccoli rii collinari, stagionali o perenni, (anche qualora non individuati cartograficamente nella tav. P2) - comprendenti: zone di testata, linee principali di drenaggio, compluvi, ecc. non appartenenti alle categorie di cui al precedente c. 5 - vige una fascia di rispetto inedificabile pari ad almeno m.5 (ampiezza totale m.10) dall'asse dell'alveo attuale, siano essi di proprietà pubblica o privata, fatte salve disposizioni di zona maggiormente restrittive, inerenti le classi di rischio idrogeologico.

7) Con riferimento a tutti i corsi d'acqua esistenti, oltre al divieto di alterarne il regime idrogeologico di cui al punto f) comma 2 del precedente art.24.1, nel caso di interventi per il rifacimento di tratti attualmente intubati o relativi alle aree ad essi adiacenti, questi stessi dovranno essere riportati a cielo aperto ovvero, se ciò non fosse possibile, essere ricoperti con griglie metalliche asportabili, se necessario transitabili veicolarmente.

7bis) Il piano individua e cartografa nelle Tav.P.2 e P.3.2. le fasce fluviale definite ai sensi del PSFF a cura dell'Autorità di Bacino per il fiume Tanaro ai sensi della L.183/1989 ; i territori rientranti in Classe III-A inclusi nella Fascia A e Fascia B del P.S.F.F., sono normati dalle Norme di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato con Deliberazione n.18/2001 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino. Le Norme alle quali fare riferimento sono contenute al Titolo II: Norme per le fasce fluviali, Parte I e II.

8) La ricerca e l'uso delle acque sotterranee, sia a scopi potabili che industriali o irrigui, è soggetta ai disposti della Legge Regionale n.22 del 30.04.1996: "Ricerca, uso e tutela delle acque sotterranee".

Si rammenta che la suddetta legge ha abrogato le leggi regionali n.4/1994 e n.82/1995. L'Amministrazione Provinciale, Servizi Tecnici - Sezione Idraulica, ha redatto e riassunto in un apposito elaborato le procedure e la documentazione necessaria ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione alla ricerca e sfruttamento, nonché, per gli usi potabili, all'individuazione delle aree di tutela assoluta e di rispetto ai sensi dell'art. 8, comma 3 della L.R. n.22 del 30.04.96.

Per i pozzi e le sorgenti ad uso potabile eventualmente presenti nel territorio comunale si applicano le aree di salvaguardia di cui all'art. 8, lettera d) del D.P.R. 236/88, distinte in zona di tutela assoluta e zona di rispetto.

9) Per quanto riguarda gli interventi di polizia idraulica, quali taglio di alberi ed arbusti, manutenzione, pulizia, riparazione delle sponde e argini, rimozione degli ingombri, dovrà essere fatto riferimento al Codice Civile, sez. IX "Delle acque".

10) Per quanto riguarda gli interventi lungo i corsi d'acqua vale quanto segue:

- per la realizzazione di nuovi ponti o rifacimento di quelli esistenti si dovrà fare riferimento ai criteri di compatibilità idraulica, prescrizioni ed indirizzi emanati dall'Autorità di Bacino nelle apposite Direttive di piano facenti parte integrante delle Norme di Attuazione (Direttiva sulla piena di progetto da assumere nelle aree fluviali del bacino del Po.- Direttiva contenente i criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B.)
- per quanto riguarda gli interventi ricadenti lungo i corsi d'acqua dovranno essere considerate le caratteristiche idrologiche e idrauliche dell'asta fluviale o torrentizia. Le strutture dovranno essere progettate tenendo conto della tendenza evolutiva del corso d'acqua. Per la realizzazione di opere di difesa idraulica si dovrà fare riferimento agli indirizzi emanati dall'Autorità di Bacino nell'apposita Direttiva di Piano facente parte integrante delle Norme di Attuazione(Direttiva per la progettazione degli interventi e la formulazione di programmi di manutenzione). In nessun caso deve essere permessa l'occlusione, anche parziale, dei corsi d'acqua tramite discariche o riporti vari. Analogamente è fatto divieto di realizzare riporti, ritombamenti e rilevati strutturali, non finalizzati alla pubblica utilità, in corrispondenza delle zone di testata dei compluvi e dei bacini idrografici.
- la copertura dei corsi d'acqua principali e del reticolo idrografico minore, individuato nella Tav. 1, non è ammessa, salvo che per la formazione di accessi carrai, nel qual caso dovrà essere prodotta verifica della sezione di deflusso e relativi franchi di sicurezza.
- le opere di attraversamento stradale sui corsi d'acqua dovranno essere realizzate possibilmente mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica della portata di massima piena. Dovranno quindi essere evitate le tipiche tipologie costruttive costituite da un manufatto tubolare (o d'altra sezione) metallico o cementizio di varia sezione inglobato in un rilevato in terra con o senza parti in cemento armato. La realizzazione del ponte a tutta sezione si rende necessaria al fine di tenere in debita considerazione le portate liquido-solido conseguenti all'apporto solido dei materiali

franati dalle sponde e prelevati dall'alveo, che contribuiscono in maniera determinante al raggiungimento di elevati livelli di piena.

ART. 47 - DEROGHE

1) Ai sensi e per gli effetti dell'art.16 L. 6/8/1967 n° 765, eventuali deroghe alle presenti norme di attuazione potranno essere concesse soltanto per gli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, per motivate esigenze di interesse generale e previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art.3 della L.21/12/1955 n° 1357 e della Circ.P.G.R.30/12/91 n.21/URE..

ART. 48 - DISPOSIZIONE TRANSITORIA

1) Conservano validità ed efficacia, fino alla scadenza stabilita, convenzioni e/o norme d'attuazione e caratteristiche planivolumetriche ed edilizie degli strumenti urbanistici esecutivi già vigenti e in fase di completamento.

TITOLO IV° - DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO.

ART. 49 - DEFINIZIONI, RICONOSCIMENTO DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO, E COMPATIBILITA' TERRITORIALI DELLO SVILUPPO COMMERCIALE

1) Si intendono come definizioni ai fini del presente Titolo ed ai sensi del D.L.vo 114/98, della LR 28/99 e della DCR n° 563-13414 come modificata dalla D.C.R.n.59-10831 del 24/03/06:

- superficie di vendita di un esercizio commerciale: l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce invece superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione uffici e servizi. Essa si determina calcolando l'area coperta, interamente delimitata dai muri al netto degli stessi che costituisce superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del provvedimento edilizio autorizzativo.
- esercizio di vicinato: esercizio commerciale avente superficie di vendita inferiore ai 150 mq.
- medie strutture di vendita: esercizi commerciali la cui superficie di vendita è compresa tra i 151mq e 900 mq
- centro commerciale : struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale e costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio nonché di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso. La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalle somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio.
- tipologia dell'offerta: alimentare, extralimentare e mista.

2) Il riconoscimento delle "zone di insediamento commerciale", ai sensi e per gli effetti del D.L.vo 114/98, della LR 28/99 e della DCR n° 563-13414 come modificata dalla D.C.R.n.59-10831 del 24/03/06, viene effettuato attraverso l'identificazione delle seguenti zone di "addensamento commerciale" come perimetrata nella tavola P3.1 di Piano e di "localizzazioni commerciali urbane" non individuate cartograficamente:

A1 - "addensamento storico rilevante" ovvero l'ambito commerciale urbano sviluppatosi nelle aree centrali di impianto storico, caratterizzato da una buona densità commerciale e di servizi e da una altrettanto buona densità residenziale.

A4 - "Addensamento commerciale urbano minore" ovvero ambiti semicentrali di non antica formazione ubicati nel tessuto residenziale del Comune, lambiti o percorsi da assi viario di livello urbano locale, caratterizzati da una presenza commerciale limitata alle funzioni meno rare.

L1- "localizzazione commerciale urbana non addensata" ovvero le aree attuali e potenziali, candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o a potenziare l'offerta esistente, ubicate nel tessuto residenziale, servite da infrastrutture viarie principali.

Il Piano non riconosce né identifica cartograficamente localizzazioni L1, ma esse potranno venir individuate in base a future necessità da parte dell'Amministrazione sulla base dei parametri di seguito riportati.

- a) distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di riferimento(J.1): m.500
- b) ampiezza del raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti pari (Y.1): m.500
- c) numerosità di residenti da reperire entro il raggio di cui al punto b(X.1): 500 ab.
- d) dimensione massima della localizzazione (M.1) : 10.000 mq

3) La compatibilità dello sviluppo dell'attività commerciale sul territorio del Comune di Neive, è definita in modo vincolante nei limiti degli esercizi descritti nella seguente tabella delle tipologie :

tipologie delle strutture distributive ammesse	superficie di vendita	A1 addensamento	A4 addensamento	L1 localizzazione
Esercizi di vicinato	Fino a 150	SI	SI	SI
M- SAM 1 : medie strutture di vendita con offerta alimentare e/o mista (ovvero alimentare e extralimentare compresenti)	Da 151 a 250	SI	SI	SI
M- SAM 2	Da 251 a 900	NO	SI	SI
M - S E 1:medie strutture di vendita con offerta extra-alimentare	Da 151 a 400	SI	SI	SI
M - S E 2	Da 401 a 900	NO	SI	SI
M – CC: medie strutture di vendita in centro commerciale	Da 151 a 1500	NO	SI	SI

4) La destinazione d'uso definita come Tc dalle presenti Norme agli articoli 15,16,17 e 29, 30,32, 34, 36, 37, 38, 40 deve essere verificata, ove ammessa come destinazione "propria", in sintonia con le limitazioni previste dalla precedente tabella . Su tutto il territorio comunale sono altresì sempre ammessi gli esercizi di vicinato.

ART. 50 – REGOLAMENTAZIONE DELLO SVILUPPO DELLA RETE DISTRIBUTIVA

1) Le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni di superficie e di settore merceologico sono consentite esclusivamente nelle zone di insediamento commerciale, come definite al precedente articolo 49 e nel rispetto delle norme di Piano e dei successivi articoli 51 e 52, ad eccezione di quanto al seguente comma 2). Esse sono regolamentate in termini autorizzativi e procedurali dal punto di vista commerciale dalla DCR n° 563-13414 come modificata dalla DCR.n.59-10831 articolo 15.

2) L'apertura, le variazioni di superficie e di settore merceologico degli esercizi di vicinato è soggetta a comunicazione dovuta anche al di fuori delle zone di insediamento commerciale, purchè tali esercizi siano compresi in ambiti già edificati, preferibilmente residenziali, e compatibilmente alle specifiche destinazioni d'uso previste dall'art.15 e dalle Norme di Piano.

3) Il trasferimento di sede di un esercizio commerciale è consentito solo nell'ambito dello stesso comune purchè in zone di insediamento commerciale individuate e nel rispetto delle altre Norme di Piano.
Il trasferimento di sede di un esercizio commerciale fuori di un centro commerciale non è consentito.

4) La variazione di superficie di vendita che comportano il passaggio da una all'altra delle tipologie di strutture distributive sono soggette ad autorizzazione commerciale, ad esclusione degli esercizi di vicinato, nelle forme di cui al comma 1). Tutte le altre variazioni di superficie di vendita inferiori ai 250 mq e comunque non superiori al 20% della superficie originaria autorizzata sono soggette ad autorizzazione commerciale dovuta, qualora compatibili con le norme del Piano. Gli ampliamenti superiori rispetto a detto limite sono soggetti ad autorizzazione commerciale ai sensi del comma 10 dell'art 15 della DCR n° 563-13414 come modificata dalla DCR.n.59-10831, qualora compatibili con le norme del Piano.

5) La realizzazione dei centri commerciali classici, sequenziali o naturali, di cui alle definizioni dell'art.6 della DCR n° 563-13414 come modificata dalla DCR.n.59-10831 è limitata all'interno delle zone di insediamento commerciale nel rispetto della precedente tabella delle compatibilità di cui all'art.49, nonché delle prescrizioni delle norme di Piano e della verifica degli standards art.21 della L.R.56/77. Le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni di superficie e di settore merceologico sono regolamentate in termini autorizzativi e procedurali dal punto di vista commerciale dalla DCR n° 563-13414 come modificata dalla DCR.n.59-10831 articolo 15.

ART. 51 - AREE DA DESTINARE A PARCHEGGIO PUBBLICO E PRIVATO FUNZIONALI AGLI

INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1) Per quanto riguarda le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore ai 400 mq ai sensi e per gli effetti del D.L.vo 114/98, della LR 28/99 e della DCR n° 563-13414 come modificata dalla DCR.n.59-10831 e dell'art.21 comma 2) della L.R.56/77, si conferma che le aree da destinare a parcheggio pubblico funzionali agli impianti commerciali, nell'ambito dell'addensamento commerciale A1 e A4 - come riconosciuti all'articolo 49 del presente articolato e perimetrati nella tavola di Piano P3.1 - e nelle potenziali localizzazioni L1, sono valutate secondo i parametri della seguente tabella.

tipologie delle strutture distributive	superficie di vendita (S)	Calcolo del fabbisogno di posti parcheggio (N)
M- SAM 2 e M- SE 2	400 a 900	$N = 35 + 0,05 (S - 400)$
M- SAM 3	Da 901 a 1800	$N = 60 + 0,10 (S - 900)$
M - CC: medie strutture di vendita in centro commerciale	Da 151 a 1500	$NCC = N + N' (*1)$

(*1) N viene calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie strutture di vendita presenti nel centro commerciale. N' è uguale a $0,12 \times S$ ovvero la superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

Lo standard per i posti a parcheggio pubblico derivato dalla precedente tabella è pari al 50% dei posti ottenuti.

Ai fini delle valutazioni il coefficiente di trasformazione del numero dei posti a parcheggio in superficie è definito dalla succitata DCR n° 563-13414 ed è pari a :

- 26 mq comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati in area libera esterna
- 28 mq comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture multipiano

Si specifica che qualora in un'area di insediamento commerciale o in un immobile che ospita una o più attività di commercio al dettaglio siano presenti altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato di servizio alle persone e alle imprese) la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico da computarsi ai sensi dell'art.21 comma 2) L.R.56/77, come modificato dalla L.R.28/89, che dovrà essere reperito e considerato separatamente rispetto al fabbisogno e allo standard generato dalle superfici commerciali.

2) Per quanto riguarda le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita inferiore ai 400 mq, devono rispettare invece lo standard previsto ai sensi L.R.56/77 art.21 comma 3. Sono previste le seguenti quantità minime di aree per parcheggio pubblico:

- interventi in aree del centro storico, interventi di ristrutturazione urbanistica e completamento: 50% della superficie complessivamente destinata a servizi che è pari all'80% della S.L.P.
- interventi di nuovo impianto: 50% della superficie complessivamente destinata a servizi che è pari al 100% della S.L.P.

3) Il fabbisogno complessivo di posti parcheggio e di superficie ad essi relativa è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e delle autorizzazioni o concessioni edilizie.

ART. 52 LIMITAZIONI RELATIVE A BENI CULTURALI E AD AREE DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO E/O AMBIENTALE

1) Per quanto attiene ai limiti d'insediamento commerciale relativi a beni culturali e ambientali già individuati sul territorio cittadino, ai sensi e per gli effetti del D.L.vo 114/98, della LR 28/99 e dell'art.23 DCR n° 563-13414 come modificata dalla DCR.n.59-10831, valgono tutte le prescrizioni delle presenti Norme di cui al Titolo III° Capo I° art.23, nonché agli articoli 30 e 31 del Capo III° dello stesso titolo. Vigono inoltre integralmente le prescrizioni di cui alla tavola grafica P.4 in scala 1/500.

ART. 53 CORRELAZIONE TRA ATTI DI ASSENSO EDILIZI E AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI

- 1) Il rilascio dei permessi di costruire o le presentazioni delle denunce inizio attività e delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita, rese compatibili con lo sviluppo commerciale del Comune di Neive come da tabella fissata all'articolo 49 delle presenti Norme, è definito ai sensi dell'art. 26, comma 6 della L.R.56/77 e del D.L.vo 114/98, della LR 28/99 e della DCR n° 563-13414 come modificata dalla DCR.n.59-10831: le due autorizzazioni edilizia e commerciale devono essere correlate con le modalità individuate all'art.15 comma 17 del succitato DCR..
- 2) La compatibilità territoriale di cui al precedente art. 49 ed la verifica del rispetto dell'art.52 sono vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di permesso di costruire o di presentazione di denuncia inizio attività per tutti gli insediamenti commerciali.

INDICE

TITOLO I° - DISPOSIZIONI PRELIMINARI.....	3
ART.1- EFFICACIA E VALIDITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE - DOCUMENTI COSTITUENTI IL PRG	3
ART. 2 - ARTICOLAZIONE NORMATIVA DEL PRG - ELABORATI CARTOGRAFICI	4
ART.3 - NORME DI ATTUAZIONE - ISTRUZIONI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	4
TITOLO II° - DISPOSIZIONI OPERATIVE DI CARATTERE GENERALE.....	5
CAPO I° - CONDIZIONI GENERALI PER L' AUTORIZZABILITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI	5
ART. 4 - CONDIZIONI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	5
ART. 5 - CONDIZIONI RELATIVE A PARCHEGGI PER NUOVE COSTRUZIONI E PER VARIAZIONI DI DESTINAZIONI D'USO	5
ART. 6 – DISPOSIZIONI RELATIVE ALL' ATTIVITA' EDILIZIA	6
ART. 7 - INTERVENTI SOGGETTI A CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE (eliminato).....	6
ART. 8 - INTERVENTI NON SOGGETTI A CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE (eliminato).....	6
ART. 9 - FORMA DELLE DOMANDE DI TITOLO ABILITATIVO AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE EDILIZIA - ANNOTAZIONE DELL'UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI DI SFRUTTAMENTO DEL SUOLO	7
CAPO II° - TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG -TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI - INTERVENTI DI NATURA PARTICOLARE	8
ART.10 - TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG	8
ART.11- TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI PER LA TRASFORMAZIONE ED USO DEL SUOLO... 9	9
ART.12 - PERTINENZE DEGLI INSEDIAMENTI E SISTEMAZIONI DELLE RELATIVE AREE	10
ART. 13 - VIABILITA' - ACCESSI ALLE STRADE.....	11
ART. 14 - INFRASTRUTTURE PER EROGAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI	12
CAPO III° - DESTINAZIONE D'USO DI AREE ED EDIFICI.....	12
ART. 15 - DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	12
ART. 16 - DISPOSIZIONI CONNESSE ALLE DEFINIZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO	13
ART. 17 - VARIAZIONI NELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI	14
CAPO IV° - INDICI E PARAMETRI DI EDIFICABILITA'	14
ART.18 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI	14
ART. 19 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI RELATIVI ALLE UNITA' EDILIZIE	14
ART.20 - COMPUTO DEI VOLUMI EDIFICABILI	15
ART.21 - DISTANZE TRA I FABBRICATI E DAI CONFINI	16
ART.22 - DISTANZE DALLE STRADE.....	16
TITOLO III° - DISPOSIZIONI PER I SINGOLI TIPI DI AREE ED EDIFICI	18
CAPO I° - BENI CULTURALI E AMBIENTALI	18
ART. 23 - BENI CULTURALI ED AMBIENTALI.....	18
CAPO II° - DISCIPLINA DEL TERRITORIO EXTRAURBANO	19
ART.24 AREE EXTRAURBANE	19
ART.25 - AREE DI TIPO "E" AGRICOLE PRODUTTIVE - DISCIPLINA GENERALE.....	22
ART.26 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER I VARI TIPI DI AREE AGRICOLE PRODUTTIVE..	24
ART.27 - AREE DI TIPO "N" DI ELEVATO INTERESSE NATURALISTICO - DISCIPLINA GENERALE	28
ART.28 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER I VARI TIPI DI AREE DI ELEVATO INTERESSE NATURALISTICO	28
CAPO III° - DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANO	30
ART. 29 - AREE URBANE.....	30
ART.30 - INTERVENTI EDILIZI NEL CENTRO STORICO “ CS” E PER I BENI DI INTERESSE	

STORICO-ARTISTICO.....	32
ART.31 - INTERVENTI EDILIZI NEI NUCLEI MINORI “NS”	34
ART. 32 - AREE DI TIPO "R" RESIDENZIALI CONSOLIDATE	36
ART.33 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER I VARI TIPI DI AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE	37
ART. 34 - AREE DI TIPO "Rr" RESIDENZIALI DI RECUPERO.....	38
ART.35 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER I VARI TIPI DI AREE RESIDENZIALI DI RECUPERO	39
ART. 36 - AREE DI TIPO "Rc" RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO;	40
ART. 37 - AREE DI TIPO "Rn" RESIDENZIALI DI ESPANSIONE	41
ART. 38 - AREE DI TIPO "Vr" AREE DA DESTINARE A VERDE PRIVATO CON VALENZE PAESISTICHE;.....	43
ART.39 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER I VARI TIPI DI AREE RESIDENZIALI A VERDE PRIVATO CON VALENZE PAESISTICHE.....	44
ART. 40 - AREE DI TIPO Pa/Pi - PRODUTTIVE CONSOLIDATE ARTIGIANALI OVVERO INDUSTRIALI.....	45
ART.41 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE PRODUTTIVE CONSOLIDATE.....	46
ART. 42 - AREE DI TIPO “Pn” PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO	47
 CAPO IV° - AREE PER SERVIZI	49
ART. 43 - AREE DI TIPO F PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE.....	49
ART. 44 - SPAZI ED AREE DI TIPO S PER SERVIZI PUBBLICI.....	50
 CAPO V° - FASCE E ZONE DI RISPETTO	51
ART. 45 - FASCE DI RISPETTO DELLE STRADE	51
ART. 47 - DEROGHE.....	54
ART. 48 - DISPOSIZIONE TRANSITORIA	54
 TITOLO IV° - DISPOSIZIONI RELATIVE ALL’INSEDIAMENTO DI ATTIVITA’ COMMERCIALI AL DETTAGLIO.....	55
ART. 49 - DEFINIZIONI, RICONOSCIMENTO DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO, E COMPATIBILITA’ TERRITORIALI DELLO SVILUPPO COMMERCIALE.....	55
ART. 50 – REGOLAMENTAZIONE DELLO SVILUPPO DELLA RETE DISTRIBUTIVA.....	56
ART. 51 - AREE DA DESTINARE A PARCHEGGIO PUBBLICO E PRIVATO FUNZIONALI AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI.....	56
ART. 52 LIMITAZIONI RELATIVE A BENI CULTURALI E AD AREE DI CARATTERE STORICO- ARTISTICO E/O AMBIENTALE.....	57
ART. 53 CORRELAZIONE TRA ATTI DI ASSENSO EDILIZI E AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI.....	58