

18/09/1992

COMUNE DI ORMEA

P.R.G.I.

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

NORME DI ATTUAZIONE
TESTO INTEGRATO DEL P.R.G.I. VIGENTE

Testo aggiornato comprendente la Variante strutturale n. 3 e le successive Varianti parziali fino alla n° 8 compresa.

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.1 - Elaborati costitutivi il P.R.G.I.	pag.4
Art. 1.2 - Applicazione ed efficacia del P.R.G.I.	10
Art. 1.3 - Deroghe alle presenti Norme	11
Art. 1.4 - Adeguamento al P.R.G.I. di opere ed edifici esistenti	12

TITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 2.1 - Indici urbanistici	13
Art. 2.2 - Indici edilizi	16
Art. 2.3 - Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà	18
Art. 2.4 - Distanze minime tra fabbricati	20
Art. 2.5 - Distanze minime dalle strade	22
Art. 2.6 - Dotazione di verde nelle zone prevalentemente residenziali e produttive	26
Art. 2.7 - Particolari disposizioni per le opere di urbanizzazione	27

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL P.R.G.I.

Art. 3.1 - Programma Pluriennale di Attuazione del P.R.G.I.	28
Art. 3.2 - Definizione dei modi di attuazione	29
Art. 3.3 - Definizione dei tipi di intervento	31
Art. 3.4 - Manutenzione ordinaria	33
Art. 3.5 - Manutenzione straordinaria	34
Art. 3.6 - Restauro e risanamento conservativo	35
Art. 3.7 - Ristrutturazione edilizia	37
Art. 3.8 - Nuova costruzione	38
Art. 3.9 - Ristrutturazione urbanistica	40
Art. 3.10 - Demolizione senza ricostruzione	41
Art. 3.11 - Destinazioni d'uso	42
Art. 3.12 - Prescrizioni sulle tipologie e materiali costruttivi	43
Art. 3.13 - Costruzioni accessorie	45

TITOLO IV - AREE PUBBLICHE PER SERVIZI E ATTREZZATURE

Art. 4.1 - Attuazione e gestione	46
Art. 4.2 - Aree destinate ai servizi di interesse comunale	48
Art. 4.3 - Aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse generale	50
Art. 4.4 - Aree destinate alla mobilità	52

TITOLO V - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

Art. 5.1 - Aree ed elementi della struttura insediativa storica	54
Art. 5.2 - Aree del Centro Storico	56
Art. 5.3 - Aree degli insediamenti rurali di impianto antico	61
Art. 5.4 - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita	68
Art. 5.5 - Aree di completamento	70
Art. 5.6 - Aree di nuovo impianto	73
Art. 5.7 - Aree miste di ristrutturazione	75
Art. 5.8 - Aree turistico-residenziali miste di nuovo impianto	77
Art. 5.9 - Aree residenziali a verde privato	79

TITOLO VI - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA	
Art. 6.1 - Classi di destinazione	80
Art. 6.2 - Aree produttive esistenti confermate	82
Art. 6.3 - Aree di riordino e di completamento	84
Art. 6.4 - Aree produttive di nuovo impianto	89
TITOLO VII - TERRITORIO LIBERO	
Art. 7.1 - Aree agricole, pastorali, forestali, improduttive	91
Art. 7.2 - Soggetti titolari di permessi di costruire di manufatti agricoli	94
Art. 7.3 - Costruzione di abitazioni agricole	95
Art. 7.4 - Costruzione di fabbricati di servizio	96
Art. 7.5 - Definizione di allevamento aziendale	97
Art. 7.6 - Coefficienti di conversione dei dati sulla consistenza del bestiame in capi adulti	98
Art. 7.7 - Costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici di tipo aziendale	99
Art. 7.8 - Costruzioni tecniche e tecnologiche	101
Art. 7.9 - Documentazione richiesta per gli interventi	102
Art. 7.10 - Applicazione dei parametri edilizi-urbanistici agli interventi a destinazione d'uso agricola	103
Art. 7.11 - Aree agricole speciali	104
Art. 7.12 - Aree agricole dei domini sciabili	105
Art. 7.13 - Aree agricole di coltivazione di cave	106
TITOLO VIII - RISPETTI	
Art. 8.1 - Rispetto alla viabilità	107
Art. 8.2 - Rispetto cimiteriale	109
Art. 8.3 - Rispetto alle opere di presa di acque sotterranee	110
Art. 8.4 - Rispetto agli impianti di depurazione e alle discariche	112
Art. 8.5 - Rispetto alle ferrovie	113
Art. 8.6 - Rispetto alle condotte idriche principali o ai collettori fognari principali	114
Art. 8.7 - Rispetto all'abitato	115
Art. 8.8 - Rispetto alle linee elettriche	116
TITOLO IX - VINCOLI	
Art. 9.1 - Vincoli territoriali e di difesa alle zone d'acqua	117
Art. 9.2 - Tutela paesaggistico-ambientale	133
Art. 9.3 - Difesa bio-vegetazionale e morfologica	135
Integrazione all'articolato delle Norme di Attuazione con i contenuti degli indirizzi e dei criteri di cui all'articolo 3 della LR 28/99 così come approvati nella Deliberazione del Consiglio Regionale 24 marzo 2006 n. 59-10831	
	136

Nota: in grassetto sono riportate le integrazioni apportate dalla Variante strutturale n. 3 al testo normativo vigente.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.1- Elaborati costitutivi il P.R.G.I.

1. Il P.R.G.I. dei Comuni di Briga Alta e Ormea redatto ai sensi della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e ai sensi della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive integrazioni e modifiche è costituito dai seguenti elaborati:

- Norme di attuazione
- Relazione illustrativa
- Tav. 1 - rapp. 1:2000 – zonizzazione (da tav. 1.1.a a tav. 1.14.b)
- Tav. 2 - rapp. 1:10.000 - zonizzazione territorio comunale (da tav. 2.1 a tav. 2.6)
- Tav. 3a - rapp. 1:1000 - tipi di intervento e modi di attuazione
- Tav. 3b - rapp. 1:1.000 - destinazioni d'uso
- Tav. 4 - rapp. 1:10.000 - sintesi dei rischi territoriali (da tav. 4.1 a tav. 4.6)
- Tav. 5 - rapp. 1:10.000 - stato di fatto territorio comunale (da tav. 5.1 a tav. 5.6)
- Tav. 6 - rapp. 1:25.000 - assemblaggio degli strumenti urbanistici
- Tav. 7 - rapp. 1:10.000 - carta delle dinamiche geomorfologiche (da tav.7.1 a tav.7.6)
- Tav. 8 - rapp. 1:10.000 - carta dei rischi geologici (tav. 8.1, 8.2 e 8.3)
- Tav. 9 - rapp. 1:10.000 - carta geomorfologica (tav. 9.1, 9.2 e 9.3)
- Tav. 10 - rapp. 1:10.000 - carta delle pendenze (tav. 10.1 e 10.2)

2. La Variante n° 2 al P.R.G.I. relativa al Comune di Ormea comprende i seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa - Integrazioni alle Norme di Attuazione;

Stato di Fatto

- Tav. 1.3.b/v - rapp. 1:2000 - Situazione P.R.G.I. ante Variante
Zonizzazione – settore n° 3 Ponte di Nava
- Tav. 1.8.b/v - rapp. - 1:2000 - Situazione P.R.G.I. ante Variante
Zonizzazione - settore n° 8 Ormea
- Tav. 1.12b/v - rapp. - 1:2000 - Situazione P.R.G.I. ante Variante
Zonizzazione - settore n° 12 Cartiera
- Tav. 1.13b/v - rapp. - 1:2000 - Situazione P.R.G.I. ante Variante
Zonizzazione - settore n° 13 Nasagò

Progetto

- Tav. 1.0/V2 Legenda
- Tav. 1.3b/V2 Zonizzazione - Settore n° 3 Ponte di Nava
- Tav. 1.8b/V2 Zonizzazione - Settore n° 8 Ormea
- Tav. 1.12b/V2 Zonizzazione - settore n° 12 Cartiera
- Tav. 1.13b/V2 Zonizzazione - Settore n° 13 Nasagò
- Relazione geologico-tecnica
 - Allegato n. 1 - Carta della dinamica del fiume Tanaro, scala 1:5:000
 - Allegato n. 2 - Carta della dinamica del fiume Tanaro, scala 1:5:000
- Relazione illustrativa di adeguamento delle Norme di Attuazione
- Indagine geologico-tecnica
- Elaborato 1 Relazione integrativa, Elaborato 2 Estratto della carta di sintesi, scala 1:2000.

3. A seguito della adozione della Variante parziale n° 4 il P.R.G. è integrato con i seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa e Integrazioni alle Norme di Attuazione;

- Tav. 1.0/V4 Legenda
- Tav. 1.1b/V4 Zonizzazione - Settore n° 1 Viozene - rapp. - 1:2000
- Tav. 1.8b/V4 Zonizzazione - Settore n° 8 Ormea - rapp. - 1:2000
- Tav. 1.12b/V4 Zonizzazione - Settore n° 12 Cartiera - rapp. - 1:2000
- Relazione Geologico Tecnica.

4. A seguito della adozione della Variante parziale n° 5 il P.R.G. è integrato con i seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa e Integrazioni alle Norme di Attuazione;
- Tav. 1.0/V5 Legenda
- Tav. 1.4b/V5 Zonizzazione - Settore n° 4 Cantarana - rapp. - 1:2000
- Tav. 1.8b/V5 Zonizzazione - Settore n° 8 Ormea - rapp. - 1:2000
- Tav. 3a/V5 Tipi di intervento e metodi di attuazione - rapp. - 1:1000
- Valutazione in merito alla congruità acustica delle scelte di Piano introdotte con la Variante parziale n. 5.

5. A seguito della adozione della Variante strutturale n. 3, sono da intendersi non più operanti, in quanto sostituiti, i seguenti elaborati del P.R.G.I vigente, limitatamente al territorio del Comune di Ormea:

- Norme di attuazione;
- Relazione illustrativa: relazione geologica;
- Tav. 1...b - zonizzazione (14 tavole: da tav. 1.1.b a tav. 1.14.b), 1:2.000;
- Tav. 2.1, 2.2, 2.4, 2.5 - zonizzazione territorio comunale, 1:10.000;
- Tav. 3a - tipi di intervento e metodi di attuazione, 1:1.000;
- Tav. 3b - destinazioni d'uso, 1:1.000;
- Tavole n. 4.1 - 4.2 - 4.4 - 4.5 (Sintesi dei rischi territoriali), 1:10.000;
- Tav. 6 - assemblaggio degli strumenti urbanistici, 1:25.000
- Tavole n. 7.1 - 7.2 - 7.4 - 7.5 (Carta delle dinamiche geomorfologiche), 1:10.000;
- Tavole n. 8.2 - 8.3 (Carta dei rischi geologici), 1:10.000;
- Tavole n. 9.2 - 9.3 (Carta geomorfologica), 1:10.000.

6. La Variante strutturale n. 3 è costituita dai seguenti elaborati:

Elaborati adottati con deliberazione di consiglio comunale n. 62 del 29/12/2004:

- Relazione illustrativa;
- Norme di attuazione (elaborato sostituito con successiva deliberazione);
- Localizzazione delle varianti;
- Controdeduzioni alle osservazioni presentate al progetto preliminare;
- Scheda quantitativa dei dati urbani (sostituito con successiva deliberazione);
- Tav. 1.0/V3 - Legenda;
- Tav. 1.1/V3 - Zonizzazione settore n. 1 – Viozene, 1:2.000;
- Tav. 1.2/V3 - Zonizzazione settore n. 2 – Caccino, 1:2.000;
- Tav. 1.3/V3 - Zonizzazione settore n. 3 – Ponte di Nava, 1:2.000;
- Tav. 1.4/V3 - Zonizzazione settore n. 4 – Cantarana, 1:2.000;
- Tav. 1.5/V3 - Zonizzazione settore n. 5 – Aimoni, 1:2.000;
- Tav. 1.6/V3 - Zonizzazione settore n. 6 – Bossieta, 1:2.000;
- Tav. 1.7/V3 - Zonizzazione settore n. 7 – Chionea, 1:2.000;
- Tav. 1.8/V3 - Zonizzazione settore n. 8 – Capoluogo, 1:2.000;
- Tav. 1.9/V3 - Zonizzazione settore n. 9 – Valdarmella, 1:2.000;
- Tav. 1.10/V3 - Zonizzazione settore n. 10 – Villaro, 1:2.000;

- Tav. 1.11/V3 - Zonizzazione settore n. 11 – Albra, 1:2.000;
- Tav. 1.12/V3 - Zonizzazione settore n. 12 – Cartiera, 1:2.000 (sostituito con successiva deliberazione);
- Tav. 1.13/V3 - Zonizzazione settore n. 13 – Nasagò, 1:2.000;
- Tav. 1.14/V3 - Zonizzazione settore n. 14 – Barchi, 1:2.000;
- Tav. 2.0/V3 - Legenda;
- Tav. 2.1/V3 - Zonizzazione territorio comunale, 1:10.000;
- Tav. 2.2/V3 - Zonizzazione territorio comunale, 1:10.000;
- Tav. 2.4/V3 - Zonizzazione territorio comunale, 1:10.000;
- Tav. 2.5/V3 - Zonizzazione territorio comunale, 1:10.000;
- Tav. 3a/V3 - Tipi di intervento e metodi di attuazione, 1:1.000;
- Tav. 3b/V3 - Destinazioni d'uso, 1:1.000;
- Tav. 6/V3 - Assemblaggio degli strumenti urbanistici, 1:25.000;
- Tav. 11/V3 – Individuazione addensamenti commerciali, 1:2.000;
- Valutazione in merito alla congruità acustica delle scelte di piano introdotte con la variante strutturale n. 3 (sostituito con successiva deliberazione);
- GEO – 1 - Relazione geologico-tecnica;
- Tav. GEO 2a - Carta geologico-strutturale, 1:10.000;
- Tav. GEO 2b - Carta geologico-strutturale, 1:10.000;
- Tav. GEO 2c - Carta geologico-strutturale, 1:10.000;
- Tav. GEO 2d - Carta geologico-strutturale, 1:10.000;
- Tav. GEO 3a – Carta geomorfologica, dei dissesti e della dinamica fluviale, 1:10.000;
- Tav. GEO 3b – Carta geomorfologica, dei dissesti e della dinamica fluviale, 1:10.000;
- Tav. GEO 3c – Carta geomorfologica, dei dissesti e della dinamica fluviale, 1:10.000;
- Tav. GEO 3d – Carta geomorfologica, dei dissesti e della dinamica fluviale, 1:10.000;
- Tav. GEO 4a – Carta geoidrologica e delle opere di difesa idraulica censite, 1:10.000;
- Tav. GEO 4b – Carta geoidrologica e delle opere di difesa idraulica censite, 1:10.000;
- Tav. GEO 4c – Carta geoidrologica e delle opere di difesa idraulica censite, 1:10.000;
- Tavole GEO 4d – Carta geoidrologica e delle opere di difesa idraulica censite, 1:10.000;
- Tav. GEO 5a – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, 1:10.000;
- Tav. GEO 5b – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, 1:10.000;
- Tav. GEO 5c – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, 1:10.000 (sostituito con successiva deliberazione);
- Tav. GEO 5d – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, 1:10.000;
- Tav. GEO 1.1/V3 – Zonizzazione settore n. 1 – Viozene con sovrapposizione delle classi di rischio geomorfologico, 1:2.000;
- Tav. GEO 1.2/V3 – Zonizzazione settore n. 2 – Caccino con sovrapposizione delle classi di rischio geomorfologico, 1:2.000;

- Tav. GEO 1.3/V3 – Zonizzazione settore n. 3 – Ponte di Nava con sovrapposizione delle classi di rischio geomorfologico, 1:2.000 (sostituito con successiva deliberazione);
- Tav. GEO 1.4/V3 – Zonizzazione settore n. 4 – Cantarana con sovrapposizione delle classi di rischio geomorfologico, 1:2.000;
- Tav. GEO 1.5/V3 – Zonizzazione settore n. 5 – Aimoni con sovrapposizione delle classi di rischio geomorfologico, 1:2.000;
- Tav. GEO 1.6/V3 – Zonizzazione settore n. 6 – Bossieta con sovrapposizione delle classi di rischio geomorfologico, 1:2.000;
- Tav. GEO 1.7/V3 – Zonizzazione settore n. 7 – Chionea con sovrapposizione delle classi di rischio geomorfologico, 1:2.000;
- Tav. GEO 1.8/V3 – Zonizzazione settore n. 8 – Ormea con sovrapposizione delle classi di rischio geomorfologico, 1:2.000;
- Tav. GEO 1.9/V3 – Zonizzazione settore n. 9 – Valdarmella con sovrapposizione delle classi di rischio geomorfologico, 1:2.000;
- Tav. GEO 1.10/V3 – Zonizzazione settore n. 10 – Villaro con sovrapposizione delle classi di rischio geomorfologico, 1:2.000;
- Tav. GEO 1.11/V3 – Zonizzazione settore n. 11 – Albra con sovrapposizione delle classi di rischio geomorfologico, 1:2.000;
- Tav. GEO 1.12/V3 – Zonizzazione settore n. 12 – Cartiera con sovrapposizione delle classi di rischio geomorfologico, 1:2.000 (sostituito con successiva deliberazione);
- Tav. GEO 1.13/V3 – Zonizzazione settore n. 13 – Nasagò con sovrapposizione delle classi di rischio geomorfologico, 1:2.000;
- Tav. GEO 1.14/V3 – Zonizzazione settore n. 14 – Barchi con sovrapposizione delle classi di rischio geomorfologico, 1:2.000;
- Tav. GEO 2.1/V3 – Zonizzazione del territorio comunale con sovrapposizione delle classi di rischio geomorfologico, 1:10.000;
- Tav. GEO 2.2/V3 – Zonizzazione del territorio comunale con sovrapposizione delle classi di rischio geomorfologico, 1:10.000;
- Tav. GEO 2.4/V3 – Zonizzazione del territorio comunale con sovrapposizione delle classi di rischio geomorfologico, 1:10.000 (sostituito con successiva deliberazione);
- Tav. GEO 2.5/V3 – Zonizzazione del territorio comunale con sovrapposizione delle classi di rischio geomorfologico, 1:10.000;
- GEO – 5 - Relazione geologico-tecnica sui lotti di espansione (sostituito con successiva deliberazione);
- GEO – 6 - Schede descrittive di dettaglio dei principali fenomeni gravitativi;
- GEO – 7 - Schede descrittive di dettaglio delle principali valanghe;
- GEO – 8 - Schede descrittive di dettaglio dei principali conoidi attivi;
- GEO – 9 - Estratti dal Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI);
- GEO – 10 - Schede sintetiche dell'archivio Processi /Effetti del Sistema Informativo Geologico della Regione Piemonte;
- P.R.G.I. Aree produttive Loc. Gorreto Verifica idraulica - Relazione idraulica;
- P.R.G.I. Aree produttive Loc. Gorreto Verifica idraulica - Corografia, 1: 100.000;
- P.R.G.I. Aree produttive Loc. Gorreto Verifica idraulica - Planimetria, 1: 1.000;
- P.R.G.I. Aree produttive Loc. Gorreto Verifica idraulica - Sezioni e profilo delle condizioni attuali, 1: 500;
- P.R.G.I. Aree produttive Loc. Gorreto Verifica idraulica - Sezioni e profilo nell'ipotesi con presenza di rilevato stradale, 1: 500;

- Confluenza F. Tanaro – T. Armella Verifiche di compatibilità idrologica ed idraulica - Relazione;
- Confluenza F. Tanaro – T. Armella Verifiche di compatibilità idrologica ed idraulica - Documentazione fotografica;
- Confluenza F. Tanaro – T. Armella Verifiche di compatibilità idrologica ed idraulica – Idro2 Rilievo planimetrico, 1:500;
- Confluenza F. Tanaro – T. Armella Verifiche di compatibilità idrologica ed idraulica – Idro3.a Profilo e sezioni, 1:250;
- Confluenza F. Tanaro – T. Armella Verifiche di compatibilità idrologica ed idraulica – Idro3.t Profilo e sezioni, 1:250;
- T. Chiappera Verifiche di compatibilità idrologica ed idraulica - Relazione;
- T. Chiappera Verifiche di compatibilità idrologica ed idraulica - Documentazione fotografica;
- T. Chiappera Verifiche di compatibilità idrologica ed idraulica - C.T.R. delimitazione bacino idrografico, scala 1:25.000;
- T. Chiappera Verifiche di compatibilità idrologica ed idraulica - Planimetria profili e sezioni;

Elaborati adottati con deliberazione di consiglio comunale n. 41 del 27/11/2006:

Elaborati integrativi di quelli adottati con DCC n. 62 del 29/12/2004:

- GEO – 11 – Relazione tecnica per l'adeguamento all'ordinanza P.C.M. 20/03/2003 n. 3274 (Zone sismiche);
- Tavole GEO 12.a – Carta della suscettività sismica, 1:10.000;
- Tavole GEO 12.b – Carta della suscettività sismica, 1:10.000;
- Tavole GEO 12.c – Carta della suscettività sismica, 1:10.000;
- Tavole GEO 12.d – Carta della suscettività sismica, 1:10.000;
- GEO 13 – Schede di sintesi relative ai principali abitati ed a situazioni particolari di potenziale amplificazione sismica.

Elaborati sostitutivi di quelli adottati con DCC n. 62 del 29/12/2004:

- Tav. GEO 5c – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, 1:10.000;
- Tav. GEO 1.3/V3 – Zonizzazione settore n. 3 – Ponte di Nava con sovrapposizione delle classi di rischio geomorfologico, 1:2.000;
- Tav. GEO 2.4/V3 – Zonizzazione del territorio comunale con sovrapposizione delle classi di rischio geomorfologico, 1:10.000;
- GEO – 5 - Relazione geologico-tecnica sui lotti di espansione.

Elaborati adottati con deliberazione di consiglio comunale di adeguamento al parere della Direzione Regionale Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia:

Elaborati integrativi di quelli adottati con DCC n. 62 del 29/12/2004:

- Relazione illustrativa di adeguamento.

Elaborati sostitutivi di quelli adottati con DCC n. 62 del 29/12/2004:

- Norme di attuazione;
- Scheda quantitativa dei dati urbani;
- Valutazione in merito alla congruità acustica delle scelte di piano introdotte con la variante strutturale n. 3;
- Tav. 1.12/V3 - Zonizzazione settore n. 12 – Cartiera, 1:2.000;
- Tav. GEO 1.12/V3 – Zonizzazione settore n. 12 – Cartiera con sovrapposizione delle classi di rischio geomorfologico, 1:2.000.

A seguito della adozione della Variante parziale n° 6 il P.R.G. è integrato con i seguenti elaborati:

- *Relazione illustrativa e Integrazioni alle norme di attuazione*
- *Tav. 1.0/V6 – Legenda*
- *Tav. 1.1b/V6 – Zonizzazione – Settore n. 1 Viozene, in scala 1:2.000*
- *Tav. 1.7b/V6 – Zonizzazione – Settore n. 7 Chionea, in scala 1:2.000*
- *Tav. 1.8b/V6 – Zonizzazione – Settore n. 8 Ormea, in scala 1:2.000*
- *Relazione in merito alla congruità acustica delle scelte di Piano introdotte con la Variante parziale n. 6*
- *Relazione geologico-tecnica*

A seguito della adozione della Variante parziale n° 8 il P.R.G. è integrato con i seguenti elaborati:

- *Relazione illustrativa e Integrazioni alle norme di attuazione*
- *Tav. 1.0/V8 – Legenda*
- *Tav. 1.1b/V8 – Zonizzazione – Settore n. 1 Viozene, in scala 1:2.000*
- *Tav. 1.4b/V8 – Zonizzazione – Settore n. 4 Cantarana, in scala 1:2.000*
- *Tav. 1.8b/V8 – Zonizzazione – Settore n. 8 Ormea, in scala 1:2.000*
- *Relazione in merito alla congruità acustica delle scelte di Piano introdotte con la Variante parziale n. 8*
- *Relazione geologico-tecnica*

Art. 1.2 - Applicazione ed efficacia del P.R.G.I.

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

2. Dalla data di adozione del presente P.R.G.I. si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della legge regionale n. 56/77.

3. Le prescrizioni del P.R.G.I. sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari od utenti degli immobili.

4. Le norme del presente P.R.G.I. sono coordinate con il Regolamento Edilizio comunale. Per quanto non espressamente contenuto nelle presenti norme si fa riferimento al Regolamento Edilizio approvato dal Comune.

5. Adeguamento al D.M. 1/4/1968 n. 1444: Ai sensi del D.M. 1444/1968 le denominazioni delle zone di P.R.G.I. devono ritenersi equivalenti secondo la seguente tabella:

<u>P.R.G.I.</u>	<u>D.M. 1444/1968</u>
- Aree del Centro Storico	Zone A
- Aree degli insediamenti rurali di antico impianto	Zone B
- Aree residenziali a capacità insediativa esaurita	Zone B
- Aree di completamento	Zone B
- Aree di nuovo impianto	Zone C
- Aree miste di ristrutturazione	Zone B
- Aree turistico-residenziali di nuovo impianto	Zone C
- Aree residenziali a verde privato	Zone B
- Aree a prevalente destinazione d'uso produttiva	Zone D
- Territorio libero	Zone E
- Aree pubbliche per servizi e attrezzature	Zone F

Art. 1.3 - Deroghe alle presenti Norme

1. Ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni legislative di carattere ambientale e paesaggistico, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina edilizia.

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

Art. 1.4 - Adeguamento al P.R.G.I. di opere ed edifici esistenti

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

2. Nel caso di interventi edilizi comportanti la sostituzione di materiali in contrasto con quelli prescritti dalle norme di attuazione del P.R.G.I. o del Regolamento Edilizio, gli stessi materiali dovranno essere resi conformi a quelli previsti dalle suddette norme.

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

4. L'entrata in vigore del presente P.R.G.I. comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le sue previsioni, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati al momento della adozione del presente P.R.G.I. e vengano ultimati entro tre anni dalla data di inizio.

5. Le previsioni relative alla viabilità della variante strutturale n. 7 sono operanti ancorché le stesse non siano individuate sulla cartografia della variante strutturale n. 3 approvata successivamente.

Sono inoltre fatte salve le previsioni inserite nelle varianti parziali, approvate precedentemente all'adozione della variante strutturale n. 3 adeguata al parere della D.R.P.G.U., interessanti parti non comprese nella stessa variante strutturale n. 3, le quali previsioni conservano efficacia fino alla loro completa attuazione.

TITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 2.1 – Indici urbanistici

1. Le norme che disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale fanno ricorso agli indici urbanistici di seguito elencati:

a) Superficie territoriale (St)

1. Definizione: come da art. 22 del Regolamento Edilizio.
2. In essa il P.R.G. di norma si attua a mezzo di strumento urbanistico esecutivo, oppure, se espressamente previsto dalle norme di zona, mediante concessione convenzionata.
3. Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico.

b) Superficie fondiaria (Sf)

1. Definizione: come da art. 21 del Regolamento Edilizio.
2. In essa il P.R.G. si attua a mezzo di intervento diretto.
3. La superficie fondiaria utilizzabile nel computo del volume o superficie utile edificabile deve essere costituita unicamente da appezzamenti contigui a destinazione di zona omogenea.
4. Le aree di cessione per opere di urbanizzazione previste quantitativamente dalle norme e quelle asservite ad uso pubblico in alternativa alla dismissione gratuita o all'esproprio, non sono utilizzabili nel computo del volume o superficie utile edificabile.
5. La cessione di aree per opere di urbanizzazione può essere sostituita dalla monetizzazione in misura equivalente alle stesse aree solo nei casi previsti dalle presenti norme di attuazione.

c) Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

1. Definizione: come da art. 25 del Regolamento Edilizio.

d) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

1. Definizione: come da art. 24 del Regolamento Edilizio.

e) Indice di densità edilizia territoriale (It)

1. Definizione: come da art. 27 del Regolamento Edilizio.

f) Indice di densità edilizia fondiaria (If)

1. Definizione: come da art. 26 del Regolamento Edilizio.

g) Rapporto di copertura (Rc)

1. Definizione: come da art. 23 del Regolamento Edilizio.

h) Superficie coperta della costruzione (Sc)

1. Definizione: come da art. 17 del Regolamento Edilizio.

i) Superficie minima di intervento (Sm)

1. Area minima richiesta per gli interventi sia preventivi che diretti.

La superficie minima di intervento, richiesta per taluni interventi, può essere modificata con deliberazione di Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante al P.R.G.I.

l) Aree per opere di urbanizzazione primaria, secondaria, indotta

1. Sono le aree destinate alle opere di urbanizzazione definite all'art. 51 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

2. Applicazione degli indici:

a) Gli indici di densità edilizia e utilizzazione territoriale (It e Ut) si applicano nei casi di interventi soggetti a strumento urbanistico esecutivo. Essi specificano rispettivamente i volumi o le superfici costruibili in un'intero ambito sottoposto a s.u.e., al lordo di eventuali volumi esistenti.

b) Gli indici di densità edilizia e utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti. Essi specificano rispettivamente i volumi o le superfici costruibili su ciascun lotto, al lordo di eventuali volumi esistenti.

Negli strumenti urbanistici esecutivi dovrà essere indicato l'indice di densità edilizia o utilizzazione fondiaria dei singoli lotti, in modo che la volumetria risultante dalla applicazione degli indici fondiari alla superficie dei lotti, non risulti superiore alla volumetria risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale della zona interessata.

c) Le modificazioni alla proprietà o altre di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione del Piano non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti.

d) L'utilizzo totale degli indici di densità edilizia ed utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altri permessi di costruire sulle superfici stesse tese ad usufruire nuovamente di detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

e) Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

f) Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona, nonchè fra aree non contermini ad accezione della zona agricola.

g) La superficie territoriale o fondiaria a cui fare riferimento per l'applicazione dei parametri urbanistici-edilizi è quella individuata e misurata con sistema digitale sulla cartografia di Piano depositata presso il Comune.

h) Gli ampliamenti di volume o superficie utile (espressi in valore complessivo o percentuale rispetto all'esistente) sono da intendersi "una tantum", senza possibilità di successive applicazioni. Il Comune deve controllare il rispetto di tale norma mediante l'elenco e l'individuazione cartografica degli ampliamenti concessi.

i) Gli ampliamenti di volume in valore percentuale relativi a fabbricati esistenti sono da intendersi riferiti alla iniziale superficie utile lorda di tutti i piani fuori terra, comprensiva delle superfici accessorie destinate a vani scala, ascensori, autorimesse e cantine, con esclusione del sottotetto non avente i requisiti dimensionali di altezza per l'abitabilità fissati dalla L. R. n. 6 agosto 1998, n. 21. A tal fine si considera volume anche la parte di fabbricato compresa nella superficie coperta e aperta su un solo lato, escluse le logge, i porticati e le semplici riseghe del filo di fabbricazione. Il conteggio del volume finale comprensivo dell'ampliamento dovrà fare riferimento alla stessa modalità di calcolo, pertanto le volumetrie ottenibili a fine intervento sono da intendersi al lordo delle superfici accessorie sopra descritte.

Art. 2.2 - Indici edilizi

1. Le norme che disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale fanno ricorso agli indici edilizi di seguito elencati:

a) Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

1. Definizione: come da art. 18 del Regolamento Edilizio.

I porticati non costituiscono superficie utile lorda se sono contenuti globalmente entro il 20% della superficie coperta del fabbricato e sono aperti almeno su due lati. Gli spazi adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli non costituiscono superficie utile lorda se totalmente interrati, quelli seminterrati o fuori terra se contenuti entro la quantità di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione destinata ad altro uso. Le cantine non costituiscono Sul fino alla quantità di 10 mq. per alloggio. La parte eccedente i parametri di riferimento sopra riportati sarà computata come superficie utile lorda.

I requisiti di "abitabilità o agibilità" del piano sottotetto sono fissati al successivo punto h), al termine del presente articolo.

b) Superficie utile netta della costruzione (Sun)

1. Definizione: come da art. 19 del Regolamento Edilizio.

c) Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

1. Definizione: come da art.13 del Regolamento Edilizio.

I requisiti di "abitabilità o agibilità" del piano sottotetto sono fissati al successivo punto h), al termine del presente articolo.

Nel calcolo dell'altezza dei fabbricati non abitabili, ad un solo piano solo fuori terra e solaio di copertura inclinato (capannoni, autorimesse, costruzioni accessorie, ecc.), si fa riferimento al comma 6, art. 13 del Regolamento Edilizio, conteggiando la superficie utile lorda totale, indipendentemente dalle destinazioni d'uso interne.

d) Altezza della costruzione (H)

1. Definizione: come da art. 14 del Regolamento Edilizio.

e) Volume della costruzione (V)

1. Definizione: come da art. 20 del Regolamento Edilizio.

I requisiti di "abitabilità o agibilità" del piano sottotetto sono fissati al successivo punto h), al termine del presente articolo.

f) Numero dei piani della costruzione (Np)

1. Definizione: come da art. 15 del Regolamento Edilizio.

I requisiti di "abitabilità o agibilità" del piano sottotetto sono fissati al successivo punto h), al termine del presente articolo.

g) Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

1. Definizione: come da art. 16 del Regolamento Edilizio.

h) Requisiti di "abitabilità o agibilità" del piano sottotetto

1. I sottotetti abitabili, negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, devono rispettare i requisiti fissati dal D. M. 5 luglio 1975 e dall'art. 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

2. Per i sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 6 agosto 1998, n. 21, nel caso di recupero a fini abitativi valgono i requisiti di abitabilità fissati dalla stessa legge.

3. Il piano sottotetto, quando non possiede i requisiti di abitabilità suddetti, è considerato "agibile" per destinazioni diverse dalla residenza, fatto salvo quanto previsto qui di seguito.

4. Il piano sottotetto è considerato "non abitabile o non agibile" (e quindi non viene conteggiato nel calcolo della superficie utile lorda, volume, numero dei piani della costruzione) solo se presenta contemporaneamente tutte le seguenti caratteristiche:

- distanza tra la linea di imposta del tetto e il piano di pavimento del sottotetto non superiore a cm. 40, misurata sul lato interno del muro perimetrale; altezza interna al colmo non superiore a cm. 250, misurata dal piano pavimento alla linea di intersezione dei piani di falda;
- pendenza del tetto non inferiore al 30% e non superiore al 50%, con falda ad unica pendenza e senza taglio con sopraelevazione di parte della stessa falda;
- aperture, da realizzarsi sul piano di falda o sui muri perimetrali o mediante abbaino, non superiori in totale a mq. 0,40 per falda, considerando un numero massimo di quattro falde per ogni edificio autonomo, anche se con tetto a capanna. Gli abbaini non possono avere larghezza esterna superiore a cm. 150;
- assenza di impianto di riscaldamento, assenza di impianto idrico e igienico.

i) Definizione di pertinenza: si intende per tale quella costituente a catasto servizio complementare e che sia funzionalmente connessa e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comporti aggravio sulle opere di urbanizzazione.

l) Parcheggi privati: nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione. Ai soli fini del conteggio della superficie a parcheggi privati di cui sopra, necessaria per il soddisfacimento della dotazione prevista dalla legge n. 122/1989, l'altezza degli edifici a destinazione produttiva viene considerata pari ad un valore teorico di mt. 3.

m) Le definizioni di superficie utile e volume finalizzate al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione possono essere diverse da quelle descritte nel presente articolo e vengono determinate con apposito provvedimento amministrativo del Comune.

Art. 2.3 - Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

1. All'esterno delle aree del centro storico e delle aree di vecchio impianto di valore ambientale negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di sopraelevazione, la distanza minima dai confini **deve essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato**, con un minimo assoluto di 5,00 ml; fanno eccezione le sopraelevazioni per un max di cm 60,00 per le quali **non deve essere rispettata la distanza dai confini**.
2. Nelle aree del centro storico e degli insediamenti rurali di impianto antico le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà sono regolate dagli articoli relativi alle rispettive zone; valgono inoltre, per quanto applicabili, le prescrizioni di cui ai commi successivi.
3. I bassi fabbricati aventi altezza non superiore a mt. 3,00 possono essere costruiti a mt. 3,00 dai confini, purchè i fronti verso il confine non siano finestrati e non superino i mt. 6,00. La norma si applica solo quando non esistono sull'appezzamento del richiedente altri fabbricati ubicati a confine o a meno di mt. 5.00 dallo stesso.
4. Il minimo di cui al primo comma potrà essere ridotto a ml 0,00 se pre-esiste parete di fabbricato a confine non finestrata o se l'intervento è inserito in strumenti urbanistici esecutivi o in concessioni unitarie di più corpi di fabbricato; inoltre potrà essere ridotto fino ad essere escluso totalmente nel caso in cui il proprietario confinante dichiari il proprio assenso scritto e si obblighi a rispettare nell'edificazione sul suo fondo la distanza minima tra fabbricati.
5. Il minimo di cui al primo comma potrà essere ridotto a discrezione del Comune fino a ml 0,00 quando a confine siano previste aree a verde pubblico, aree a verde di arredo e parcheggi pubblici, per i fabbricati con altezza massima inferiore a 3,00 ml.
6. Per i volumi completamente interrati può essere ammessa la edificazione a confine o a distanza inferiore al minimo di cui al primo comma.
7. I riporti di terreno, anche realizzati con muri di sostegno, fino ad un massimo di mt. 1,00 di altezza non devono rispettare la distanza dai confini; per altezze comprese tra mt 1,00 e mt. 3,00 deve essere rispettata la distanza di mt. 3,00 dai confini, per altezze maggiori la distanza da rispettare è di mt. 5,00. Sono fatti salvi i muri di terrazzamenti esistenti e da ricostruire.
8. Le aree a servizi pubblici previste sulla cartografia del P.R.G. danno luogo ad un nuovo confine di proprietà, rispetto al quale devono essere rispettate le distanze, fatto salvo quanto previsto al comma quinto.
9. Nel caso di costruzioni su terreni in pendenza sistemati a terrazzamenti con muri di sostegno, la distanza dai confini di cui al primo comma, per il solido emergente posto a valle del muro di confine, può essere ridotta fino a mt. 0,00 se l'altezza di colmo all'estradosso di tale solido non supera per più di mt. 1,00 il punto più basso del coronamento del muro di sostegno posto a monte; la misura è effettuata limitatamente alla parte in cui il solido e il muro si fronteggiano. Il fabbricato costruito a confine, a

valle del muro, non esime l'edificazione a monte dello stesso dal rispetto delle distanze di cui al primo comma.

Art. 2.4 - Distanze minime tra fabbricati

1. In tutto il territorio comunale devono essere rispettate le distanze minime tra fabbricati fissate dalle presenti norme, anche qualora tra gli stessi siano interposte piazze o vie pubbliche.

2. All'esterno delle aree dei centri storici e delle aree dei nuclei rurali di antico impianto, negli interventi di nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione, la distanza minima tra pareti finestrate non può essere inferiore alla altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di ml. 10, fatto salvo quanto previsto al comma successivo.

3. All'esterno del centro storico e degli insediamenti rurali di impianto antico, le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- 5 ml per le strade di larghezza inferiore a m. 7 e per la viabilità minore a fondo cieco;**
- 7,5 ml per strade di larghezza comprese tra ml 7 e ml 15;**
- 10 ml per strade di larghezza superiore a ml 15.**

4. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al precedente comma nel caso di gruppi di edifici costituenti un tessuto urbanistico, che formino oggetto di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata.

5. Nelle aree totalmente o parzialmente edificate qualora esistano in proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G. la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze minime di ml 10 tra pareti finestrate, purchè il nuovo edificio non superi i 10 ml in altezza.

6. Nelle aree del centro storico e degli insediamenti rurali di antico impianto le distanze tra fabbricati sono regolate dagli articoli relativi alle rispettive zone; valgono inoltre, per quanto applicabili, le prescrizioni di cui ai commi successivi.

7. I bassi fabbricati (altezza massima ml 3,00) costituenti pertinenze di edifici principali possono essere costruiti a meno di ml 10 da quest'ultimi, purchè la parte di parete frontista del fabbricato principale non sia finestrata o, pur essendo finestrata, non sia destinata ad abitazione o a locali con presenza prolungata di persone, ma a servizi accessori (garage, cantina, vano tecnico, ecc.).

Tali bassi fabbricati possono anche essere costruiti a meno di mt. 10,00 da edifici circostanti in proprietà di terzi, purchè sussistano le medesime condizioni e in tal caso solo a seguito di assenso scritto del proprietario dell'edificio circostante.

8. Nel caso di costruzioni su terreni in pendenza sistemati a terrazzamenti con muri di sostegno, la distanza minima tra fabbricati di cui al secondo comma può essere derogata se l'altezza di colmo all'estradosso del solido emergente posto a valle non supera per più di mt. 1,00 il punto più basso del coronamento del muro di sostegno posto a monte; la misura è effettuata limitatamente alla parte in cui i fabbricati si fronteggiano.

4444
33
3349

9. In tutti i casi di distanza tra pareti finestrate riportati dalle presenti norme, la prescrizione si applica anche se una sola parete è finestrata.

10. La presenza di “luci”, come previste dal Codice Civile, non costituisce titolo sufficiente a definire la parete “finestrata”.

11. La costruzione di muri o parapetti in muratura piena sui lastrici solari e le coperture piane di edifici è soggetta al rispetto delle norme sulle distanze tra fabbricati.

Art. 2.5 - Distanze minime dalle strade

1. Ai fini della definizione delle fasce di rispetto e delle attività di tutela delle strade dettate dalle presenti norme, le strade presenti sul territorio comunale sono così classificate, ai sensi dell'art. 2 del Decreto Legislativo 30/4/1992, n. 285:

- ☐ **strade di tipo C (strade extraurbane secondarie): strada statale n. 28**
- ☐ **strade di tipo F (strade locali): strade provinciali per Viozene, Caprauna, Aimoni e strade comunali**
- ☐ **strade vicinali ad uso pubblico di tipo F.**

Limiti di distanza fuori dai centri abitati

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

- ☐ **30 m. per le strade di tipo C: strade extraurbane secondarie**
- ☐ **20 m. per le strade di tipo F: strade locali**
- ☐ **10 m. per le strade vicinali ad uso pubblico di tipo F.**

Le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali sono ammesse sullo stesso sedime, o con un maggiore arretramento rispetto al confine stradale, previo parere favorevole dell'Ente proprietario della strada.

3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale esistente o in progetto, da rispettare nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quelle fissate dal Codice stradale, come integrate dalle presenti norme, e precisamente con riferimento alla viabilità esistente nel territorio comunale:

- ☐ **10 m. per le strade di tipo C: strade extraurbane secondarie**
- ☐ **5 m. per le strade di tipo F: strade locali**
- ☐ **5 m. per le strade vicinali ad uso pubblico di tipo F.**

Le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali sono ammesse sullo stesso sedime, o con un maggiore arretramento rispetto al confine stradale, previo parere favorevole dell'Ente proprietario della strada.

Ai fini dell'applicazione del presente comma le zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico sono quelle che risultano individuate sul P.R.G. alla data di entrata in vigore del nuovo Codice della strada.

4. Comma stralciato con modificazioni ex officio introdotte in sede di approvazione regionale della Variante strutturale n. 3.

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

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

6. Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, la distanza dal confine stradale esistente o di progetto da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta non può essere inferiore a:

- 3 m. per le strade di tipo C
- 1 m. per le strade di tipo F, fatte salve distanze maggiori dettate dall'Ente proprietario della strada in funzione delle caratteristiche della stessa e della sicurezza del traffico.

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

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

9. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso i limiti di distanza dalle strade sono ampliati nella misura prevista dall'art. 16, comma 2, del D. Lgs. 30.4.1992 n° 285

9bis. Lungo gli itinerari ciclopeditoni, individuati dal Comune con apposito provvedimento, la distanza dal confine stradale per manufatti, muri di cinta, recinzioni, alberi, siepi non può essere inferiore a mt. 1,00, fatte salve distanze maggiori fissate dai commi precedenti per tratti a diversa tipologia di strada.

Limiti di distanza nei centri abitati

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

11. Nelle aree urbanizzate ed urbanizzande all'esterno del centro storico e degli insediamenti rurali di impianto antico, le distanze minime degli edifici dal filo stradale esistente o di progetto debbono corrispondere a:

- 5 ml per le strade di larghezza inferiore a m. 7 e per la viabilità minore a fondo cieco;
- 7,5 ml per strade di larghezza comprese tra ml 7 e ml 15;
- 10 ml per strade di larghezza superiore a ml 15.

12. Nelle aree del centro storico e degli insediamenti rurali di impianto antico la distanza minima dei nuovi edifici dal confine stradale, semprechè ammessi dalle norme di zona, è fissata in ml 5,00, fatte salve eventuali deroghe specifiche ammesse nei rispettivi articoli di zona e quanto previsto al successivo comma 15 per gli ampliamenti di fabbricati esistenti.

13. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al comma 11 nel caso di gruppi di edifici costituenti un tessuto urbanistico, che formino oggetto di strumento urbanistico

esecutivo di iniziativa pubblica o privata, fatte salve le distanze da strade esterne al perimetro dello strumento urbanistico esecutivo. Inoltre a discrezione del Comune in particolari condizioni morfologiche o di impianto urbanistico, la costruzione di bassi fabbricati, con altezza massima di mt. 3,00 e superficie coperta massima di mq. 30, può essere consentita a mt. 3,00 dalla strada comunale.

14. Distanze maggiori in funzione di un migliore allineamento se già non topograficamente definite, potranno essere prescritte dal Comune in sede di rilascio del permesso di costruire.

15. Gli ampliamenti di fabbricati esistenti possono essere autorizzati in allineamento ai prospetti fronteggianti la strada anche se non viene rispettata la distanza fissata ai commi precedenti.

16. Lungo le strade comunali e vicinali di uso pubblico i muri di cinta possono essere costruiti a confine della strada, ma comunque al di fuori della carreggiata bitumata dovrà essere lasciata libera una larghezza di cunetta di mt. 1,00. Lungo le strade statali e provinciali i muri di cinta possono essere costruiti a mt. 1,50 dalla carreggiata bitumata, le siepi e recinzioni a mt. 1,00 se realizzate a norma del comma 7 dell'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495 e s.m.i.. Da parte dell'Ente competente potranno essere prescritte distanze diverse da quelle definite al presente comma, in considerazione della morfologia del sito o in funzione di un migliore allineamento ai manufatti esistenti o migliori condizioni di visibilità.

17. Lungo le strade comunali nelle zone terrazzate in cui la proprietà privata è posta ad un livello inferiore al piano della strada comunale, il Comune può concedere la costruzione di bassi fabbricati (garages, depositi, ecc) a confine della strada purchè la soletta di copertura degli stessi, posta a piano strada, sia destinata ad uso pubblico.

18. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso le distanze minime dal confine stradale sono ampliate nella misura prevista dall'art. 18, comma 2, del Decreto Legislativo 30.4.1992, n° 285.

Disposizioni di carattere generale

19. Per quanto non compreso nel presente articolo valgono le norme del Nuovo Codice della strada e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione.

20. Distanze maggiori di quelle prescritte nel presente articolo possono essere indicate topograficamente sulle tavole del P.R.G.. Le fasce di rispetto dettate dal presente articolo valgono anche qualora le stesse non siano indicate con il relativo segno grafico sulle tavole di Piano e sono prevalenti qualora siano indicate graficamente con profondità minore.

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

22. Le distanze sono riferite al “confine stradale” così definito: limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

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

- **aree residenziali a capacità insediativa esaurita, di completamento e nuovo impianto, e, limitatamente alle strade comunali, edifici residenziali e produttivi esistenti e relative aree di pertinenza;**
- **aree produttive esistenti confermate, di completamento e nuovo impianto;**
- **aree a servizi e infrastrutture pubbliche;**
- **nuclei rurali perimetrati che non possiedono i requisiti di “centro abitato” fissati dal Codice della strada.**

Art. 2.6 - Dotazione di verde nelle zone prevalentemente residenziali e produttive

1. In tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, nelle aree esterne al centro storico e alle aree di antico impianto di valore ambientale, dovrà essere prevista la sistemazione a verde di almeno il 30% dell'area interessata; l'Amministrazione Comunale verificata la impossibilità tecnica di tale prescrizione potrà autorizzare una incidenza comunque non inferiore al 50% di quanto previsto come minimo.

2. Il progetto dovrà documentare sia le alberature esistenti sia le previsioni relative alla sistemazione definitiva dell'area non edificata (tipo e ubicazione delle essenze, tipo di pavimentazione, di recinzione, ecc.). Le piante di alto fusto dovranno essere scelte in prevalenza fra quelle a foglia caduca tipiche della zona e quelle preesistenti non potranno essere abbattute se non previo nullaosta dell'Amministrazione Comunale.

Art. 2.7 - Particolari disposizioni per opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione di cui all'art. 51 lettere c, e, g, u della L.R. 56/77 possono essere realizzate anche su aree senza specifica destinazione d'uso a servizi pubblici e/o tecnologici prescindendo dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G.I. ad eccezione della distanza dai confini di proprietà e dalle strade, dei vincoli di tutela ambientale e, per quanto riguarda cospicui volumi fuori terra, del rispetto cimiteriale.

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL P.R.G.I.

Art. 3.1 Programma pluriennale di attuazione del P.R.G.I.

1. L'attuazione del P.R.G.I. può avvenire sulla base di programmi pluriennali di attuazione che possono delimitare le aree e le zone incluse o meno in piani particolareggiati e in piani convenzionati di lottizzazione, anche in aggiunta a quelli previsti dal P.R.G.I., nelle quali debbono realizzarsi, anche a mezzo di comparti, le previsioni di detti strumenti e le relative urbanizzazioni, con riferimento ad un periodo di tempo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni. Il contenuto, il procedimento di formazione e di approvazione del P.P.A. sono stabiliti dalla Legge Regionale.

Art. 3.2 - Definizione dei modi di attuazione

1. Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dal P.R.G.I., nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati a **permesso di costruire** da parte del **Comune**, o **denuncia di inizio attività**, secondo le prescrizioni della presente normativa. **Per quanto non compreso in essa valgono i disposti della legge regionale 5/12/1977, n. 56, e s.m.i.**

2. Il P.R.G.I. definisce le parti di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto e quelle in cui il **permesso di costruire** è subordinato alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (SUE). Ove non definiti dal P.R.G.I. **le parti di territorio da assoggettare a strumento urbanistico esecutivo** e i modi di attuazione di cui ai successivi punti possono essere decisi in sede di formazione del programma di attuazione, ai sensi dell'articolo 34, L.R. 56/77, o con specifica deliberazione consiliare per i comuni non obbligati alla redazione del P.P.A., senza che ciò costituisca variante al P.R.G.I.

3. Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

- 1) i piani particolareggiati, di cui agli articoli 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni e all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- 2) i piani per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni;
- 3) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, formati ai sensi della legge n. 865 art. 27;
- 4) i piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa, ai sensi della L.R. 56/77 art. 43;
- 5) i piani esecutivi convenzionati obbligatori ai sensi della L.R. 56/77 art. 44;
- 6) i piani di recupero ai sensi della L.N. 457/78;
- 7) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. 56/77;
- 8) **i programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'art. 16 della legge 17/02/1992, n. 179.**

4. Qualora le norme di P.R.G.I. per le singole zone consentano la progettazione e l'attuazione di un intero S.U.E. per singoli sub-comparti, gli stessi sono individuati con specifica deliberazione consiliare; la progettazione dovrà comunque fare riferimento ad un disegno unitario esteso all'intero S.U.E. e relazionato con le aree esterne circostanti.

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

6. In alternativa alla formazione dello S.U.E., nei soli casi espressamente previsti dalle norme di zona, gli interventi possono essere realizzati mediante permesso di costruire convenzionato che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi, ai sensi del comma 5°, art. 49, della L.R. n. 56/1977, purchè lo stesso faccia riferimento ad un disegno unitario esteso all'intero S.U.E. e relazionato con le aree esterne circostanti, e in particolare preveda:

- l'individuazione degli immobili da cedere od assoggettare ad uso pubblico;

- la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni plano-volumetriche;
- la ripartizione dei costi di acquisizione e urbanizzazione delle aree e infrastrutture pubbliche;
- l'eventuale monetizzazione sostitutiva della cessione di aree per servizi pubblici, semprechè ammessa dalle norme di zona.

7. Nei singoli lotti di completamento individuati in cartografia, sottoposti a permesso di costruire diretto, in funzione della loro dimensione è consentita la costruzione di più fabbricati, isolati o a schiera, anche non sottoposti ad unica proprietà, senza che ciò costituisca lottizzazione abusiva.

8. Il P.R.G.I. individua le parti del territorio comunale come Zone di Recupero, ai fini e per gli effetti della L. 457/78 art. 27; tali zone comprendono:

- aree del centro storico
- aree degli insediamenti rurali di impianto antico
- aree miste di ristrutturazione.

9. Il Consiglio Comunale può, con deliberazione motivata, individuare nuove zone di recupero, comprendenti singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, edifici da destinare ad attrezzature, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

10. Nell'ambito delle zone di recupero, individuate con le modalità sopra riportate, con deliberazione consiliare possono essere individuate le aree da assoggettare alla formazione di Piani di recupero.

11. I proprietari di immobili ed aree compresi nelle zone di recupero possono presentare proposte di piani di recupero, secondo le modalità fissate dalla legge n. 457/1978 e s.m.i.

Art. 3.3 - Definizione dei tipi di intervento

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

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria.

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

- restauro **conservativo**;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

3. Per i volumi di nessun valore storico-artistico e le aree che necessitano di riqualificazione o nuova organizzazione dei tessuti urbani sono previsti:

- ristrutturazione urbanistica;
- edificazione su aree di completamento;
- edificazione su aree di nuovo impianto;
- **demolizione senza ricostruzione.**

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

5. Nel corso dell'intervento ammesso , **che preveda la conservazione del volume esistente**, qualora il manufatto dovesse subire crolli anche parziali, nell'attesa di **permesso di costruire** per la riedificazione della parte crollata i lavori devono essere sospesi.

6. I successivi articoli precisano le categorie di opere ammesse per ogni tipo di intervento; per quanto in essi non compreso si fa riferimento alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 5/SG/URB del 27 aprile 1984 relativa alla definizione dei tipi di intervento edilizi e urbanistici.

7. Non costituiscono variante al P.R.G. le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il Piano Regolatore abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal P.R.G. fra i beni culturali ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi. Tali modificazioni sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare, ai sensi dell'art. 17, commi 8 e 9, della legge regionale n° 56/1977 e s.m.i..

8. Le tavole di progetto individuano topograficamente i tipi di intervento per tutti gli edifici e le aree del Centro Storico, nelle restanti zone del territorio comunale sono

individuati i volumi e le aree che presentano esigenze conservative e di tutela dei caratteri storici, architettonici, ambientali.

Art. 3.4 - Manutenzione ordinaria

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture e degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

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

Art. 3.5 - Manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, **nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso**; in particolare:

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

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

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria per gli edifici sottoposti a restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione sono da eseguirsi con le cautele, le prescrizioni e i limiti contenuti agli artt. 3.6, 3.7.

Art. 3.6 – Restauro e risanamento conservativo

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

A) Restauro conservativo

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

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

3. Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - il restauro o il ripristino delle fronti esterne ed interne;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chioschi;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti, sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originale o degli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'insediamento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

4. Tutti gli interventi di restauro scientifico dovranno avvenire senza modifiche agli allineamenti e alle altezze preesistenti, a meno delle superfetazioni.

5. Il rilascio del permesso di costruire relativo alle aree e agli immobili di interesse storico-artistico, sottoposti dal P.R.G. a restauro conservativo, è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali, ove non sussistano vincoli che richiedano l'autorizzazione ai sensi delle leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e Legge 29 giugno 1939 n. 1947 e s.m.i.

B) Risanamento conservativo

1. Gli interventi di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo recupero, in tutto o in parte.

2. Il tipo di intervento prevede:

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

3. Tutti gli interventi di risanamento conservativo dovranno avvenire nei limiti della cubatura, degli allineamenti e delle altezze preesistenti, ad eccezione degli interventi ammessi nei nuclei rurali di impianto antico all'art. 5.3.

4. Ulteriori specificazioni sono contenute negli articoli facenti riferimento alle varie zone di P.R.G.

Art. 3.7 - Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. **Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.**

2. La ristrutturazione in aree di valore ambientale è specificamente normata negli appositi articoli. **Nelle aree del centro storico e degli insediamenti rurali di impianto antico la ristrutturazione edilizia non può configurare la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio, fatti salvi i casi di volumi in contrasto con i caratteri storico-artistici e/o ambientali del contesto in cui sono inseriti ed i casi specifici eventualmente individuati sulla cartografia o descritti nelle norme di zona.**

3. **La ricostruzione dei manufatti demoliti, purchè avvenga entro il sedime e la sagoma preesistenti, non è soggetta al rispetto delle distanze previste per le nuove costruzioni.**

Art. 3.8 - Nuova costruzione

1. Sono interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai precedenti articoli. Sono comunque da considerarsi tali:

1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 6;

2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

2. La nuova edificazione può essere di due tipi:

- **di completamento**, quella volta a realizzare nuovi volumi su aree libere, ad insufficiente utilizzazione fondiaria, o su aree che necessitano di completo rinnovo dei manufatti esistenti. **La nuova edificazione di completamento comprende anche aree (indicate in cartografia con la sigla "RS"), su cui insistono fabbricati sottoposti a sostituzione edilizia, da attuarsi mediante interventi che comportino un prodotto edilizio finale totalmente nuovo: demolizione e ricostruzione, accorpamento dei volumi esistenti, eventuale ampliamento.**

- **di nuovo impianto**, quella volta alla utilizzazione edificatoria di aree inedificate o prive in parte e del tutto di opere di urbanizzazione da disciplinare con appositi indici, parametri ed indicazioni tipologiche specifiche.

3. Rientrano tra gli interventi di nuova edificazione gli ampliamenti in pianta e le sopraelevazioni volte ad aumentare la volumetria in misura più rilevante rispetto alle trasformazioni ammesse dall'intervento di ristrutturazione edilizia.

4. I bassi fabbricati e le tettoie (altezza massima ml. 3,00), se consentiti dalle presenti norme, costituiscono ampliamento degli edifici esistenti ancorchè realizzati mediante un corpo di fabbrica separato e distaccato dall'edificio principale, purchè insistente sulla stessa superficie fondiaria; in tal caso il basso fabbricato deve costituire pertinenza dell'edificio principale e non deve comportare aggravio sulle opere di urbanizzazione. Tale norma non consente l'esonero dal contributo di costruzione relativo agli edifici unifamiliari.

5. Nel caso di esercizi pubblici ad attività di bar-ristoranti è ammessa la costruzione di pensiline, tettoie e dehors, aperti o chiusi con vetrate, nella misura massima di mq. 30 di superficie utile lorda, anche in deroga ai parametri di superficie utile e volume, purchè realizzati con strutture rimovibili e non in muratura. Tali strutture, se realizzate in deroga ai parametri di superficie utile e di volume, rivestono carattere temporaneo e dovranno essere rimosse su richiesta del Comune: la pratica edilizia di installazione dovrà esplicitare la disponibilità del proprietario alla rimozione senza richiesta di indennizzo.

Art. 3.9 - Ristrutturazione urbanistica

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Il P.R.G.I. definirà il volume ricostruibile e potrà indicare l'ingombro planimetrico entro il quale lo S.U.E. dovrà prevedere i nuovi allineamenti, nonché l'altezza max dell'edificio.

Art. 3.10 - Demolizione senza ricostruzione.

- 1. È l'intervento volto al miglioramento delle condizioni igieniche dei tessuti edilizi, al ripristino e alla valorizzazione dei caratteri storici, artistici, paesaggistici di singoli edifici, aree ed ambienti urbani e naturali; è altresì preordinato alla formazione di sedi viarie, di spazi e opere pubbliche.**
- 2. La demolizione non è ammessa sugli immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 e su quelli di valore storico, artistico, ambientale segnalati dal P.R.G.I., fatta salva la demolizione di superfetazioni di epoca recente in contrasto con i valori dell'edificio.**
- 3. La demolizione totale consiste nella rimozione di un volume, autonomo o collegato ad altri volumi, sino al piano del terreno con conseguente ripristino delle aree rese libere e delle parti di fabbricati adiacenti.**
- 4. La demolizione parziale consiste nella diminuzione in altezza o in pianta di volumi esistenti, con conseguente recupero funzionale della restante parte dell'edificio.**
- 5. Le tavole grafiche e le norme di zona definiscono compiutamente le caratteristiche di tali interventi.**

Art. 3.11 – Destinazioni d'uso

1. La cartografia di Piano e le norme di attuazione precisano per le aree e fabbricati le destinazioni d'uso ammesse.

2. I mutamenti delle destinazioni d'uso dei fabbricati, se ammessi dalle presenti norme, sono regolati dalla L. R. 8 luglio 1999, n. 19.

3 In attuazione della legge regionale 6/8/1998, n. 21 “Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti”, e nel rispetto delle prescrizioni in essa contenute, negli edifici esistenti destinati o da destinarsi in tutto o in parte a residenza, purchè serviti dalle urbanizzazioni primarie, è consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto, purchè risulti legittimamente realizzato alla data di entrata in vigore della suddetta legge. Tali interventi di recupero sono ammessi nei limiti dell'art. 9.1 (Vincoli territoriali e di difesa alle zone d'acqua) in relazione alle classi di rischio evidenziate dalla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, e non sono comunque consentiti sugli edifici posti in parti del territorio comunale a rischio idrogeologico ed idraulico dalla stessa carta di sintesi, per i quali non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza.

4 In attuazione della legge regionale 29/4/2003, n. 9 “Norme per il recupero funzionale dei rustici”, e nel rispetto delle prescrizioni in essa contenute, è consentito il recupero a solo scopo residenziale dei rustici, esistenti anteriormente al 1° settembre 1967, legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della suddetta legge, e serviti dalle urbanizzazioni primarie. Tali interventi di recupero sono ammessi nei limiti dell'art. 9.1 (Vincoli territoriali e di difesa alle zone d'acqua) in relazione alle classi di rischio evidenziate dalla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, e non sono comunque consentiti sugli edifici posti in parti del territorio comunale a rischio idrogeologico ed idraulico dalla stessa carta di sintesi, per i quali non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza. Il recupero dei rustici in attuazione della suddetta L.R. n. 9/2003 non è consentito per i volumi sottoposti ad intervento di demolizione senza ricostruzione.

5. Il cambio di destinazione d'uso dei locali sottotetto e dei rustici, magazzini, autorimesse, depositi ecc., inizialmente utilizzati a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza o di altre attività economiche, la cui destinazione finale sia la residenza o altre attività economiche, che come tale produce un aumento del carico urbanistico, comporta la corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione, esclusa ogni forma di conguaglio tra la nuova e la precedente destinazione d'uso. Il contributo relativo al costo di costruzione è determinato applicando le modalità di calcolo stabilite dalle normative regionali per gli interventi sugli edifici esistenti, oppure quelle stabilite ai sensi dell'art. 16, comma 10, del D.P.R. n. 380/2001.

Art. 3.12 – Prescrizioni sulle tipologie e materiali costruttivi

1. Prescrizioni comuni in tutto il territorio comunale:

- Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di nuova costruzione i tetti devono essere realizzati a falde con pendenza non inferiore al 30% e non superiore al 50%. Pendenze diverse sono ammesse per i capannoni a struttura prefabbricata destinati ad attività produttive, ivi compresi i capannoni agricoli. Sono fatte salve le situazioni preesistenti;
- Sono consentite coperture in piano per la formazione di terrazzi incassati nei tetti, che non superino il 30% della superficie coperta, per garages e bassi fabbricati totalmente interrati nel versante o se costituenti pertinenze a lastrico solare o giardino pensile di fabbricati residenziali ad essi collegati;
- Indipendentemente dall'altezza di costruzione ammessa per le varie zone, sui volumi esistenti dotati di tetto piano in soletta di cemento armato è consentita l'apposizione di una copertura a falde inclinate, la cui linea di imposta sia posizionata direttamente sulla soletta, la pendenza delle falde sia inferiore al 40% e l'altezza al colmo non superiore a ml. 2, nel rispetto della distanza di ml. 3 dai fabbricati frontisti posti parallelamente alla lunghezza della falda inclinata e di ml. 10 dai fabbricati frontisti posti perpendicolarmente a tale lunghezza. Per attuare la presente norma è ammessa la copertura a padiglione;
- I tetti in lamiera, laddove sono consentiti, se prospicienti spazi pubblici devono essere dotati di fermaneve;
- Non è consentito l'utilizzo di pneumatici come fermaneve;
- Non è consentita l'installazione di box, tettoie e altre costruzioni precarie, relizzate in lamiera, plastica e altri materiali che non garantiscono l'inserimento nell'ambiente circostante.

2. All'interno del centro storico e dei nuclei rurali di antico impianto devono essere rispettate le prescrizioni in materia di tipologie, materiali costruttivi e colori fissate dai rispettivi articoli di zona.

3. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di nuova costruzione relativi ad edifici compresi nel territorio di fondovalle individuato con apposita grafia sulle tavole n. 2.2 e 2.5 (Zonizzazione territorio comunale), alla scala 1:10.000, sono prescritti:

- le murature esterne in pietra naturale a vista oppure intonacate;
- il manto di copertura in pietra naturale o laterizio in tegole/coppi di colore rosso; gronde in vista in rame o metallo preverniciato, di forma curva;
- gli infissi a persiana o a scuri pieni in legno o prodotti similari preverniciati;
- i serramenti esterni (finestre, portefinestre) in legno o prodotti similari preverniciati;
- le vetrine dei negozi in legno, o alluminio preverniciato con colore da sottoporre all'approvazione della Commissione Edilizia;
- i parapetti in muratura, le ringhiere in ferro battuto o in legno nella tradizione locale.

Tra le possibili scelte sopra elencate la Commissione Edilizia può prescrivere quelle che per tipo di materiale e colore meglio si adeguano ai caratteri compositivi del fabbricato e all'inserimento ambientale.

4. Le restanti parti del territorio comunale, non comprese tra quelle di cui ai commi 2 e 3, sono ugualmente sottoposte alle prescrizioni di cui al precedente comma; in esse è

inoltre ammesso il manto di copertura in lamiera grecata preverniciata di colore grigio/marrone. La Commissione Edilizia può prescrivere il tipo di materiale e colore che meglio si adegua ai caratteri compositivi del fabbricato e all'inserimento ambientale.

5. I capannoni a struttura prefabbricata in aree produttive o in territorio agricolo non devono sottostare alle prescrizioni di cui ai precedenti commi 3 e 4.

6. Rispetto a quanto previsto ai commi precedenti, sono fatte salve diverse particolari prescrizioni imposte nelle autorizzazioni relative ad interventi in aree sottoposte a vincoli ambientali.

1

Art. 3.13 – Costruzioni accessorie

Nelle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti destinati a residenza, attività ricettive o ricreative, con esclusione del centro storico, è consentita la realizzazione di piccole costruzioni connesse alla fruizione e manutenzione delle aree verdi di pertinenza degli stessi fabbricati, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- destinazioni d'uso: ricovero attrezzi e arredi da giardino, tettoie, dehors, pergolati, gazebo, forni, barbecue e manufatti in genere destinati all'utilizzo delle aree verdi. Non è consentita la destinazione a residenza e funzioni accessorie, quali garages, depositi di merci, lavanderie, laboratori;**
- superficie coperta massima: mq. 9,00, al lordo di analoghe costruzioni esistenti, per l'intera area di pertinenza del fabbricato principale destinato a residenza, attività ricettive o ricreative; la superficie coperta è misurata come proiezione a terra della copertura;**
- altezza massima: mt. 3,00;**
- devono essere rispettate le distanze da confini, fabbricati e strade definite per le varie zone dalle presenti norme;**
- le strutture chiuse e aperte dovranno essere realizzate in muratura intonacata, pietra, legno, ferro pieno lavorato; è vietato l'uso di materiali poveri o di recupero, quali lamiera, plastica, compensato, truciolato. I serramenti e le coperture dovranno essere realizzati nei materiali ammessi per le varie zone;**
- le costruzioni suddette sono consentite "una tantum" in deroga agli indici di densità fondiaria.**

TITOLO IV - AREE PUBBLICHE PER SERVIZI E ATTREZZATURE

Art. 4.1 - Attuazione e gestione

1. Sulle aree pubbliche per servizi ed attrezzature si interviene di norma per intervento diretto, eccezionalmente mediante formazione di un Piano Tecnico Esecutivo di opere pubbliche o mediante Piano Particolareggiato: nel caso di intervento mediante S.U.E. o P.T.E. gli indici urbanistici potranno essere ridefiniti in quella sede, con un incremento max del 20% di quanto previsto agli articoli successivi e nel rispetto delle norme previste dalle leggi di settore. Nel caso di intervento diretto non potranno essere superati gli indici urbanistici fissati agli articoli successivi.

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

3. Rientrano tra le aree pubbliche per servizi ed attrezzature anche quelle private assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione e quelle in proprietà ad Enti e privati che erogano servizi pubblici, di interesse comunale e sovracomunale.

4. Le aree di cessione per viabilità e servizi pubblici individuate cartograficamente o prescritte dalle norme di zona sono cedute al Comune a titolo gratuito, o assoggettate all'uso pubblico, all'atto del rilascio del permesso di costruire, in misura proporzionale alla superficie utile o volume costruibile sul lotto, anche se non viene utilizzato interamente l'indice di edificabilità. Nelle aree del tessuto edilizio esistente e in quelle di completamento, con esclusione di quelle di nuovo impianto, qualora siano visualizzate in cartografia aree a servizi in misura superiore a quelle di cessione richieste dalle norme per il soddisfacimento degli standard urbanistici, la quota eccedente viene acquisita dal Comune a titolo oneroso, nel momento in cui è ritenuta necessaria per la funzionalità del servizio pubblico.

Le aree a servizi pubblici individuate sulla cartografia di P.R.G. non possono essere monetizzate, neppure parzialmente.

5. I nuovi insediamenti produttivi (artigianato di servizio, terziario direzionale, commerciale, turistico-ricettivo, ricreativo, ecc.) ammessi nelle aree a destinazione residenziale devono essere dotati di spazi pubblici o privati da assoggettare ad uso pubblico, per attrezzature al servizio degli stessi insediamenti, nella misura e con le modalità previste dall'art. 21 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. Nel caso di piccole attività e di esercizi commerciali di vicinato, qualora l'impianto urbanistico non consenta il reperimento dei suddetti spazi, a discrezione dell'Amministrazione Comunale è ammessa in alternativa la monetizzazione in misura equivalente, a condizione che la localizzazione dell'insediamento non intralci la viabilità e in un conveniente intorno esistano aree a parcheggio pubblico; l'inesistenza di queste condizioni può comportare il diniego all'apertura dell'attività.

6. Reti interrate ed aeree e manufatti di modeste dimensioni, destinati all'erogazione di pubblici servizi, quali cabine per la distribuzione dell'energia elettrica, del metano, del telefono, attrezzature per acquedotti e fognature, possono essere edificati su qualsiasi area del territorio comunale mediante acquisizione per pubblica utilità ovvero su qualsiasi area di proprietà dell' Ente erogante il pubblico servizio.

7. L'esecuzione dei manufatti di cui al comma precedente è subordinata ai seguenti criteri:

1) nel centro storico le cabine devono essere possibilmente interrate o realizzate all'interno di edifici;

2) nelle restanti aree urbane e in zona agricola si devono osservare :

- **distanza minima da strada pubblica: ml. 5, fatte salve distanze maggiori o minori autorizzate dall'Ente competente sull'infrastruttura viaria, fino ad una distanza minima dal ciglio stradale pari all'altezza fuori terra del manufatto e purchè non sia pregiudicata la visibilità negli incroci e nelle curve;**
- **distanza minima dai confini di proprietà: è ammessa l'edificazione a confine per manufatti aventi altezza non superiore a mt. 3 e fronte posto a confine non superiore a mt. 6, negli altri casi deve essere osservata una distanza minima di mt. 3;**
- **distanza minima dai fabbricati: ml. 10.**

8. La Variante strutturale n. 3 individua sulla cartografia di P.R.G nuove aree pubbliche per servizi e attrezzature e sottopone a reiterazione del vincolo espropriativo quelle non ancora realizzate e indicate sulla relazione illustrativa della stessa Variante (Capitolo "Reiterazione dei vincoli sulle aree per servizi pubblici").

Tali aree sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità, secondo le modalità ed i limiti fissati dal D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, e dalle presenti norme di attuazione.

Art. 4.2 - Aree destinate ai servizi di interesse comunale

1. Le aree destinate ai servizi di interesse comunale sono individuate in cartografia in scala 1:1.000 - tav. 3.b, 1:2.000 - tav. 1, e in scala 1:10.000 - tav. 2, con apposita grafia.
2. Tali aree sono destinate alla realizzazione delle opere per l'istruzione di base e dell'obbligo (IB), delle attrezzature religiose (R), dei centri civici (C), dei parchi e giardini pubblici e spazi gioco per bambini (V), degli impianti sportivi di quartiere (AS), dei parcheggi pubblici (P), delle aree per l'arredo e la fruizione leggera.
3. In tali aree, ad eccezione dei parchi, dei giardini pubblici e delle aree per l'arredo e la fruizione, l'edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici:
 - Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,6 mq/mq
 - H (altezza massima) = ml 10,50
 - Distanza dai confini dell'area = min. 5 ml e comunque l'edificio in ogni sua parte deve rispettare una distanza pari a metà dell'altezza adottata
 - **Distanza dai fabbricati esterni all'area: come da art. 2.4.**
4. Nelle aree dei centri storici e dei nuclei rurali valgono i tipi e i criteri di intervento topograficamente definiti.
5. Nelle costruzioni realizzate in aree destinate a servizi di interesse comunale possono essere ospitate anche attività - pubbliche o di uso pubblico - accessorie e funzionali alla specifica destinazione di P.R.G.I.
6. Nei parchi è consentita soltanto la realizzazione di piccoli manufatti necessari per la gestione e l'utilizzo dei parchi stessi, per ristoro e per servizi igienici, nonché la collocazione di attrezzature sportive compatibili con la sistemazione a verde.
7. E' ammessa la utilizzazione a parco delle aree destinate ad attrezzature di cui al secondo comma.
8. E' ammessa la realizzazione di parcheggi, **sotterranei o seminterrati nel versante, posti al di sotto delle aree dei parcheggi pubblici, della superficie coperta dei servizi edificati e inoltre al di sotto delle altre aree per attrezzature e servizi pubblici, purchè sia garantita la piena fruibilità e funzionalità dei sovrastanti servizi. Tali parcheggi possono rimanere in proprietà di privati purchè l'area sovrastante destinata a servizi pubblici sia ceduta al Comune.**
9. Le aree della fruizione leggera (ciclabili, pedonali e sentieri) e dell'arredo urbano, indicano luoghi destinati alla estensione della fruizione sociale, alla protezione ecologica e al miglioramento paesaggistico dell'intero territorio, attraverso specifici interventi di sistemazione morfologica e vegetazionale (alberi e arbusti).
10. **Le aree per parcheggi pubblici che contengono più di 20 posti auto devono essere sistemate a verde alberato.**

11. L'Amministrazione Comunale attraverso P.T.E. o S.U.E. di iniziativa pubblica può variare le destinazioni all'interno di quelle previste nel presente articolo.

12. Nei casi in cui il P.R.G. contenga destinazioni specifiche di aree per la realizzazione di servizi pubblici l'approvazione dei progetti preliminari di lavori pubblici da parte del Consiglio comunale, e dei conseguenti progetti definitivi ed esecutivi di lavori pubblici da parte della Giunta comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di variante al P.R.G. medesimo, sempre che ciò non determini modifiche al dimensionamento degli standard urbanistici minimi previsti dalla L.R. n. 56/1977 e s.m.i., o modifiche alla localizzazione delle aree per specifiche tipologie di servizi alla popolazione che non consentano una fruizione ottimale degli stessi servizi.

13. Sulle aree individuate in cartografia con la destinazione a servizi di interesse comunale per parchi, giardini e spazi gioco per bambini, per impianti sportivi, per aree per l'arredo e la fruizione leggera, nelle more delle procedure di acquisizione pubblica sono consentiti gli interventi di cui all'art. 8.7 (Rispetto all'abitato), oltrechè le attività agricole non comportanti l'edificazione.

Art. 4.3 - Aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse generale

1. Le aree per attrezzature e servizi di interesse generale sono individuate in cartografia in scala 1:2.000 - tav. 1, e in scala 1:10.000 - tav. 2.

2. Tali aree sono destinate alla realizzazione di opere per l'istruzione superiore e professionale (IS), per l'istruzione universitaria e istituti di ricerca scientifica (UD), per le residenze speciali ed i servizi universitari (US), per le attrezzature assistenziali e sociali (A), per attrezzature sanitarie e riabilitative (SA), per attrezzature amministrative e direzionali pubbliche (PA), per i servizi pubblici (quali poste e telegrafi, telefoni, protezione civile, caserme, carceri e simili) (PS), per le attrezzature tecniche produttive e distributive dei servizi (quali centrali elettriche, centrali telefoniche e simili) (TD), per le attrezzature per il servizio di trasporto pubblico (TP), per i parchi di livello urbano-territoriale (PU).

3. E' ammessa l'edificazione, ad eccezione delle aree PU, parchi di livello urbano-territoriale, e nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
- H altezza massima = 10,5 ml; **per la nuova Casa di Riposo in progetto in Via degli Orti è ammessa un'altezza massima di mt. 14,00 comprensiva del piano sottotetto**
- Distanza dai confini = in ogni sua parte l'edificio o il corpo di fabbrica deve rispettare una distanza pari alla metà dell'altezza adottata e comunque mai inferiore a m 5
- **Distanza dai fabbricati esterni all'area: come da art. 2.4.**

4. Nelle costruzioni realizzate in tali zone possono essere ospitate anche attività accessorie, purchè funzionali alla specifica destinazione prevista dal P.R.G.I.

5. Le aree dei parchi urbani territoriali (P.U.) sono da attrezzare al servizio della fruizione ambientale leggera con strutture, quali aree per pic-nic, percorsi pedonali con aree di sosta nei punti panoramici, ecc.; le attrezzature dovranno essere adeguatamente inserite nel contesto ambientale utilizzando strutture in legno o altri materiali tipici della tradizione locale.

6. In tali aree è ammessa la realizzazione di piccoli edifici destinati al ristoro ed ai servizi igienici, di fontane e manufatti ornamentali, nonché di piccoli edifici da destinare esclusivamente al personale di guardia. Tutte le edificazioni suddette devono essere accuratamente inserite nell'ambiente naturale. E' ammessa inoltre la collocazione di attrezzature sportive inedificate e compatibili con la sistemazione a verde e la costruzione di rifugi; sono ammesse strutture al servizio delle attrezzature sportive fino ad un max di 100 mc per P.U., purchè in precario e in legno.

7. Sulle aree individuate in cartografia con la destinazione a parco urbano territoriale (P.U.) le previsioni descritte ai precedenti commi possono essere attuate anche da privati.

In caso di attuazione pubblica nelle more delle procedure di acquisizione sono consentiti gli interventi di cui all'art. 8.7 (Rispetto all'abitato), oltrechè le attività agricole non comportanti l'edificazione.

8. E' ammessa la realizzazione di parcheggi, **sotterranei o seminterrati nel versante, posti al di sotto delle aree dei parcheggi pubblici, della superficie coperta dei servizi edificati e inoltre al di sotto delle altre aree per attrezzature e servizi pubblici, purchè sia garantita la piena fruibilità e funzionalità dei sovrastanti servizi. Tali parcheggi possono rimanere in proprietà di privati purchè l'area sovrastante destinata a servizi sia ceduta al Comune o ad altro Ente pubblico.**

Nella zona destinata a parco urbano territoriale PU4 Tanaro - Negrone ubicata in località Viozene lungo il torrente Regioso, individuata con apposita grafia (un cerchio) ed apposita simbologia (⚡) in cartografia di Piano (Tav. 1.1b/V8 – Zonizzazione – Settore n. 1 Viozene, in scala 1:2000), è ammessa la realizzazione di una centralina idroelettrica con relativa tubazione di adduzione dall'opera di presa posta nel torrente Regioso a valle del ponte della S.P. 154, canale di scarico, opere di allaccio alla rete elettrica. L'intervento è attuabile con Permesso di Costruire Convenzionato nel quale verranno disciplinate in accordo con il Comune le modalità finanziarie e di gestione dell'impianto, con forme di ritorno economico e territoriale a favore dell'ente pubblico.

Art. 4.4 - Aree destinate alla mobilità

1. Esse riguardano:

1) Aree destinate alla viabilità.

Tali aree sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico; esse indicano nelle aree **del centro storico l'intera zona destinata alla viabilità; nelle restanti aree** il tracciato viario riportato sulle tavole di P.R.G.I. potrà essere oggetto, in sede di progetto esecutivo, di modeste modifiche per fini migliorativi nell'ambito della zona di rispetto senza che ciò comporti variante al P.R.G.I.

Nelle aree interessate dalle rettifiche del tracciato viario della strada statale n. 28, appositamente individuate in cartografia, possono essere attivate discariche di inerti finalizzate al raggiungimento del piano di posa della sede viaria mediante il riempimento di avallamenti e depressioni poste a quote inferiori. L'attivazione delle discariche è subordinata ai procedimenti autorizzativi previsti dalle normative di settore.

L'area posta a monte dell'abitato di Ormea, interessata dall'innesto della variante alla strada statale n. 28 con l'attuale sede stradale, è sottoposta a strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica (comparto V1). Il tracciato della variante individuato in cartografia è solo indicativo e può essere diversamente posizionato all'interno dell'area perimetrata a S.U.E. in funzione delle indicazioni o pareri forniti dall'ANAS. Nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono consentiti gli interventi previsti all'art. 8.7 – Rispetto all'abitato, oltretutto le attività agricole non comportanti l'edificazione.

2) Aree destinate alle ferrovie.

Nell'ambito delle aree destinate alla ferrovia e delle relative fasce di rispetto (cfr. art. 8.5) sono consentiti gli interventi delle Ferrovie dello Stato relativi alla conservazione e all'allestimento dei servizi ferroviari compresi tutti gli accessori funzionali alla rete, al trasporto e al personale. **In caso di alienazione di aree o fabbricati, costituenti la stazione di arrivo della linea ferroviaria in Ormea capoluogo, non più funzionali al servizio ferroviario, questi dovranno essere destinati ad usi pubblici, l'eventuale uso a fini non pubblici potrà essere consentito mediante variante al P.R.G. La locazione o il comodato di dette aree o fabbricati per attività diverse dai servizi ferroviari sono consentiti, previa autorizzazione del Comune e nel rispetto delle norme in vigore relative alla corresponsione dei contributi urbanizzativi e degli altri tributi comunali.**

I caselli ferroviari posti lungo la linea, in caso di alienazione, sono da considerarsi sottoposti alla normativa vigente per i fabbricati extragricoli in zona agricola, senza variante al P.R.G., con obbligo di predisposizione di una barriera di sicurezza che li divida dalla linea ferroviaria, e nel rispetto delle norme in vigore relative alla corresponsione dei contributi urbanizzativi e degli altri tributi comunali.

3) Aree destinate ad interscambio e parcheggi (IP)

Tali aree possono essere destinate alla realizzazione di stazioni per autolinee ed attrezzature tecnico-funzionali connesse al servizio, nonché di strutture di servizio per l'autotrasporto; possono altresì essere destinate alla sosta, anche attrezzate lungo gli itinerari commerciali e turistici.

TITOLO V - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

Art. 5.1 - Aree ed elementi della struttura insediativa storica

1. Il P.R.G.I. individua come aree ed elementi della struttura insediativa storica del comune di Ormea:

- a - il centro storico;
- b - gli insediamenti rurali di impianto antico;
- c - gli edifici ed i manufatti sottoposti ad interventi di restauro e risanamento esterni alle aree di cui alle lettere a) e b);
- d - gli elementi della cultura materiale esterni alle aree dei nuclei rurali, individuati in cartografia in scala 1:10.000 - tav. 2, tutelati ai sensi dell'art. 9.2 delle presenti norme.

2. In tali aree gli interventi di trasformazione edilizia devono concorrere alla riqualificazione del tessuto edilizio esistente e alla conservazione degli elementi della cultura materiale.

3. Nelle aree della struttura insediativa storica, negli interventi di trasformazione del tessuto edilizio (diretti e subordinati a strumento urbanistico esecutivo), **allegata alla domanda di permesso di costruire** dovrà essere presentata **la documentazione descritta ai seguenti commi** da sottoporre al parere della commissione edilizia, salvo maggiori prescrizioni dettate agli articoli successivi.

4. In sede di rinnovo del Regolamento Edilizio dovranno essere integrate e specificate le procedure prescritte dal presente articolo, anche predisponendo moduli tipo per la presentazione della documentazione.

5. Negli interventi che non comportano operazioni di demolizione e ricostruzione la domanda di intervento dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

- rilievo di massima in scala 1:100 con prospetti, sezione con collegamenti verticali e altezze dei locali, piante con destinazione d'uso dei locali;
- rilievo di massima in scala 1:200 della organizzazione dell'area di pertinenza, con tipo di pavimentazione e dotazione vegetazionale;
- documentazione fotografica dei prospetti, degli elementi costruttivi e dell'apparato decorativo dell'edificio, e degli edifici e aree inedificate circostanti;
- relazione descrittiva di massima dell'intervento, per quanto attiene elementi costruttivi, materiali, apparato decorativo, infissi e destinazione d'uso dei locali, e organizzazione dell'area di pertinenza.

6. Negli interventi che necessitano di operazioni di demolizione e ricostruzione parziale la domanda di intervento dovrà essere corredata, oltrechè dalla documentazione di cui al comma precedente, da una analisi sulle condizioni statiche delle parti che si intende demolire, dalla evidenziazione negli elaborati grafici degli elementi che si intende sostituire, e dalla descrizione in relazione delle, eventuali, difformità tra le parti demolite e le parti ricostruite - elementi costruttivi, materiali, infissi, apparato decorativo, ..-.

7. Negli interventi di demolizione e ricostruzione totale la domanda di intervento dovrà essere corredata, oltrechè dalla documentazione di cui ai commi precedenti, da una perizia tecnica sulle condizioni statiche dell'edificio corredata da una specifica documentazione fotografica e da uno schema di massima in scala 1:200 del volume ricostruito e degli edifici e aree inedificate circostanti.

8. Negli interventi sottoposti alla formazione di uno S.U.E. esteso almeno all'intero isolato, nucleo o sue parti, la domanda di intervento dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

- analisi storico-bibliografica del tessuto, supportata da elaborati cartografici in scala 1:1.000;
- planimetria, in scala 1:1.000, con individuazione degli interventi previsti per i singoli edifici, della eventuale rilocalizzazione di volumi, dei nuovi allineamenti e prospetti, e della riorganizzazione delle aree di pertinenza;
- planimetria, in scala 1:1.000, delle destinazioni d'uso, pubbliche e private, di volumi e aree inedificate;
- analisi, o perizia tecnica, delle condizioni statiche degli edifici a demolizione e ricostruzione parziale o totale, corredata da una specifica documentazione fotografica;
- documentazione fotografica degli edifici oggetto di intervento, degli elementi costruttivi e dell'apparato decorativo oggetto di interventi di sostituzione;
- relazione descrittiva dell'intervento per quanto attiene destinazioni d'uso, caratteristiche dell'edificio - volumetrie, tipologie, elementi costruttivi, materiali, apparato decorativo e infissi -, e aree di pertinenza e arredo urbano, con valutazione dell'inserimento ambientale dell'intervento, dei miglioramenti igienici e funzionali apportati dall'intervento.

9. La documentazione fotografica deve essere supportata dalla individuazione topografica dei punti e angoli di ripresa.

10. Negli interventi di recupero degli edifici sottoposti a restauro e risanamento conservativo la domanda di intervento dovrà essere integrata da una relazione storico-documentaria dell'edificio, proporzionata all'importanza del manufatto.

11. La commissione edilizia può richiedere una documentazione integrativa ai progetti - analoga alla documentazione di cui ai commi precedenti - per gli interventi edilizi esterni alle aree della struttura insediativa storica.

Art. 5.2 - Aree del Centro Storico

1. Le aree del centro storico sono individuate in cartografia con apposito perimetro ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77.
2. In tali aree valgono i tipi di intervento e le destinazioni precisate in cartografia in scala 1:1.000 - tav. 3.a e tav. 3.b.
3. Nelle aree del centro storico tutti gli interventi devono concorrere alla conservazione e riqualificazione del tessuto edilizio ed urbanistico.
4. La destinazione d'uso residenziale ammette le funzioni ad essa compatibili del terziario e dei servizi in composizione percentuale libera.
5. Le destinazioni terziarie poste al piano terra prospicienti via Roma non potranno subire mutamenti di destinazione a residenza o a funzioni accessorie (garages, depositi...).
6. Gli edifici esistenti totalmente a destinazione d'uso non residenziale appositamente individuati in cartografia sono confermati a tale destinazione.
7. Nelle aree del centro storico sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso:
 - depositi che non occupino scantinati;
 - magazzini di merce all'ingrosso;
 - laboratori artigianali molesti o inquinanti;
 - stalle e ogni altro impianto che presenti caratteristiche igieniche tali da non renderlo idoneo con il carattere residenziale dell'area;
 - produzioni industriali.
8. Il tessuto edilizio del centro storico di Ormea si compone di edifici di valore monumentale e di valore architettonico, di edilizia minore di interesse tipologico, in cui prevale l'effetto di insieme di ambiente storico più del valore architettonico del singolo edificio, e di volumi totalmente o parzialmente incongrui.
9. Negli edifici di valore monumentale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed è previsto l'intervento di restauro **conservativo**.
10. Negli edifici di valore architettonico sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed è previsto l'intervento di risanamento conservativo. **Su tali edifici in caso di rifacimento del tetto è consentita l'apposizione di un cordolo di cm. 20 di altezza sui muri perimetrali per esigenze statiche, purchè opportunamente ricoperto dal materiale costituente la facciata.**
11. Negli edifici che compongono il tessuto edilizio minore sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed è previsto l'intervento di ristrutturazione edilizia.
12. Nelle aree del centro storico la ristrutturazione edilizia ammette:
 - a) la sopraelevazione della linea di colmo e di gronda sino ad un max di 60 cm degli edifici in cui tale opportunità è topograficamente definita nella tav. 3.a;

- b) la sopraelevazione della linea di colmo e di gronda sino ad un max di 30 cm, per interventi di miglioramento strutturale, degli edifici che non fronteggiano altri edifici a meno di 3,00 ml. e che non superino in altezza - a fine intervento - edifici a restauro e risanamento posti in adiacenza;
- c) la risagomatura del tetto per ricavarne terrazze incassate fino ad un max di 15 mq. per ogni falda e comunque non oltre il **30%** della pianta di copertura, purchè ciò avvenga entro il profilo della copertura esistente e realizzando una falsa falda di almeno 80 cm di altezza con manto di copertura uguale a quello della restante copertura;
- d) la sostituzione dell'apparato decorativo esistente anche con elementi decorativi diversi da quelli originari, purchè scelti tra quelli tipici della tradizione locale e compatibili con la composizione della facciata;
- e) il consolidamento, la sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento;
- f) **la chiusura di nicchie e vuoti, racchiusi su tre lati dentro i muri del fabbricato, quando contrastino con l'unitarietà del prospetto, fino ad una superficie utile lorda di mq. 10,00 per l'intero edificio, finalizzata all'adeguamento igienico sanitario e funzionale-distributivo. E' in ogni caso vietata la costruzione di verande, bovindi e volumi a sbalzo, che fuoriescano dalle facciate esterne dei fabbricati;**
- g) **la realizzazione di volumi tecnici ed impianti tecnologici sui prospetti non fronteggianti la pubblica via, qualora non possano essere collocati all'interno dei volumi esistenti e purchè siano adeguatamente inseriti nel contesto dell'edificio.**

13. Sono altresì ammessi interventi di demolizione e ricostruzione totale solo per gli edifici in pessime condizioni statiche **o in contrasto con i caratteri storico-artistici e/o ambientali del centro storico. La demolizione e ricostruzione che preveda modifiche planivolumetriche rispetto alla situazione preesistente e al tipo di intervento individuato cartograficamente è ammessa limitatamente ai volumi in contrasto con i caratteri storico-artistici e/o ambientali del centro storico**, previa formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso ad ambiti che presentino quantomeno le seguenti caratteristiche:

- comprendano tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica;
- siano estesi a tutto l'insieme edilizio caratterizzato da un unico momento costruttivo o comunque da evidente continuità tipologica;
- comprendano tutti i corpi di fabbrica costituenti in origine un ambito funzionale definito ed unitario (residenze, volumi tecnici annessi, magazzini, ecc.).

14. Nei volumi parzialmente incongrui con il tessuto del centro storico sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria. Il loro adeguamento alle caratteristiche del tessuto edilizio del centro storico è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo in cui può essere previsto un diverso assetto volumetrico, nelle more non è ammessa nessuna variazione di destinazione d'uso. Un diverso assetto planivolumetrico è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero **ambito circostante**.

15. Per gli edifici totalmente incongrui con il tessuto edilizio del centro storico è previsto l'intervento di demolizione senza ricostruzione; nel caso di S.U.E., **di iniziativa pubblica o**

privata, topograficamente definito - tav. 3.a, comparti A e B - i volumi degli edifici totalmente incongrui possono essere recuperati con diversa soluzione planivolumetrica. All'interno dei comparti sottoposti a strumento urbanistico esecutivo in assenza di questo sui singoli edifici sono ammessi a permesso di costruire diretto i tipi di intervento indicati in cartografia.

16. E' ammesso l'accorpamento di più unità abitative contigue per ricavarne un'unica unità abitativa, da attuarsi nel rispetto dei tipi di intervento previsti in cartografia; l'accorpamento è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo nel caso in cui siano previste modifiche planivolumetriche rispetto alla situazione esistente e al tipo di intervento individuato cartograficamente.

17. Le aree libere di pertinenza delle unità insediative e gli spazi inedificati a orto non potranno subire riduzioni quantitative e deperimenti qualitativi: non sono ammesse costruzioni in precario di ricoveri e capannoni, processi di impermeabilizzazione sono ammessi solo se previsti da progetti di arredo urbano. I box, le tettoie e le costruzioni precarie incompatibili con l'ambiente circostante sono sottoposti a demolizione senza ricostruzione, ancorché non individuati con tale tipo di intervento sulla cartografia di Piano; per essi non è consentito il recupero con diversa soluzione planivolumetrica.

18. Nelle aree terrazzate costituenti propaggini esterne a valle del castello, coltivate ad orti e vigneti privati e non destinate a servizi pubblici, è ammessa la costruzione di piccoli fabbricati al servizio dell'uso agricolo dei fondi che ne sono privi, con altezza massima di ml. 2,50, superficie coperta massima di mq. 6 e con rapporto di copertura massimo 5%, costruiti in pietra a vista e possibilmente incassati nel versante, con tetto in pietra o in laterizio, opportunamente inseriti nel contesto ambientale.

19. Gli ampliamenti a terra, le ricostruzioni con diverso ingombro planivolumetrico, e le nuove costruzioni, semprechè ammesse dal presente articolo, sono sottoposte ai seguenti limiti:

- 1) distanza tra pareti finestrate: pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml 10,00;**
- 2) distanza dai confini: minimo ml. 5,00, riducibile fino a ml. 0.00 se esiste assenso scritto del proprietario confinante, oppure se esiste parete a confine non finestrata; fanno eccezione i bassi fabbricati di altezza non superiore a mt. 3 e fronte verso il confine non superiore a mt. 6, i quali possono essere costruiti a mt. 3 dal confine;**
- 3) distanza dalle strade: come da art. 2.5;**
- 4) il rifacimento dei muri perimetrali degli edifici esistenti, purchè ne sia mantenuto il posizionamento, non deve sottostare ai limiti del presente comma.**

20. Gli interventi ammessi dal presente articolo mediante strumento urbanistico esecutivo devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1) gli interventi dovranno essere finalizzati al recupero di volumi abitativi mediante la liberazione di tessuti, l'eliminazione di superfetazioni e corpi incongrui, la formazione di spazi aperti che garantiscano migliori condizioni igieniche, di illuminazione e soleggiamento;**

- 2) è consentita la realizzazione di un volume o superficie utile non superiore a quella documentata in progetto come esistente prima della demolizione, con l'aggiunta degli ampliamenti eventualmente ammessi sui singoli fabbricati;
- 3) l'altezza degli edifici non deve superare quella media degli edifici esistenti nell'interno e nelle aree circostanti lo S.U.E;
- 4) distanza tra fabbricati: deve essere osservata la distanza tra pareti finestrate pari almeno a quella preesistente, senza tenere conto delle eventuali superfetazioni; nel caso di modifiche planivolumetriche va osservato quanto previsto al comma precedente;
- 5) distanza dai confini: come previsto al comma precedente

21. La struttura di copertura degli edifici residenziali deve essere a due falde, sono ammesse coperture a quattro falde o a padiglione solo per gli edifici storicamente con tale struttura di copertura; sono ammesse coperture ad una falda per i volumi di servizio contigui al corpo principale con un max di 30 mq di pianta di copertura.

22. I sottotetti degli edifici esistenti, qualora siano praticabili, possono essere utilizzati per ospitare locali accessori di abitazioni sottostanti; qualora abbiano già - o possano avere con gli interventi di sopraelevazione ammessi e previsti - i requisiti di abitabilità **previsti dalla L.R. n. 21/1998**, è ammessa la loro utilizzazione come abitazione, anche autonoma.

23. Sono ammesse, anche ai fini di cui al comma precedente, aperture nelle coperture con infissi posti sul piano di falda; eventuali abbaini, presenti nella tradizione locale, potranno essere ammessi **con larghezza esterna non superiore a ml. 1,50**.

24. La formazione di nuovi terrazzi aggettanti sulla pubblica via potrà essere concessa a discrezione dell'**Amministrazione Comunale**, sentito il parere della commissione edilizia, in casi che presentino sviluppi non superiori di tre volte la larghezza della porta di accesso e profondità non superiori a **mt. 0,90** e comunque non oltre **1/4** della larghezza della pubblica via, **inoltre che siano posti ad una altezza da terra non inferiore a mt. 4,50**.

25. Le aperture non possono avere sviluppi orizzontali, fatte salve le vetrine al piano terra e le aperture tecniche non prospicienti aree pubbliche.

26. E' ammessa la formazione di garages interrati posto che ciò non interferisca con la solidità statica degli edifici, che non necessitino di rampe dirette sulla pubblica via e che siano inseriti da un punto di vista ambientale. **E altresì ammessa la destinazione a garages dei locali a piano terra degli edifici esistenti (fatto salvo quanto previsto nel caso di via Roma al comma quinto), la cui apertura sulla via pubblica sarà dimensionata in funzione della larghezza della strada, in modo da assicurare un'agevole manovra di ingresso.**

27. Negli interventi di recupero e trasformazione del tessuto edilizio del centro storico è prescritto:

- **il rivestimento delle murature con intonaco civile liscio a frattazzo e tinteggiato a calce con i colori della tradizione locale, a meno degli edifici in pietra naturale a vista;**

- la sporgenza del tetto con passafuori in legno o cornicione sagomato; gronde in vista in rame o metallo preverniciato, di forma curva;
- il manto di copertura in pietra naturale o laterizio in tegole/coppi di colore rosso;
- gli infissi a persiana o a scuri pieni in legno o prodotti simili preverniciati;
- i serramenti esterni (finestre, portefinestre) in legno o prodotti simili preverniciati;
- le vetrine dei negozi in legno, o alluminio preverniciato con colore da sottoporre all'approvazione della Commissione Edilizia ;
- le ringhiere in ferro battuto nella tradizione locale;
- i muri di contenimento terra in pietra naturale a vista.

Tra le possibili scelte sopra elencate la Commissione Edilizia può prescrivere quelle che per tipo di materiale e colore meglio si adeguano ai caratteri compositivi del fabbricato e all'inserimento ambientale.

28. In tutti gli interventi è comunque vietato l'uso di tetti in lamiera, di serrande avvolgibili, di infissi in alluminio anodizzato, di portoni in lamiera e di strutture in prefabbricato.

29. Interventi di manutenzione straordinaria su intonaci, manti di copertura, rivestimenti e infissi incongrui con la tradizione locale sono ammessi solo se in adeguamento con quanto prescritto dal presente articolo in materia.

30. Il piano tutela gli elementi decorativi esistenti quali cornicioni, fasce marcapiano, loggiati, architravi, riquadratura delle aperture, davanzali, ballatoi, icone e affreschi di natura sacra e profana. Negli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione non può essere impoverito l'apparato decorativo esistente. Negli interventi di recupero di edifici privi di apparato decorativo o in cui si è presumibilmente perso, o compromesso, è consigliata la realizzazione di elementi decorativi, da scegliere tra quelli tipici della tradizione locale e compatibili con la composizione della facciata. L'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio dei **permessi di costruire** e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, su indicazione della commissione edilizia, può individuare i casi in cui la realizzazione di elementi decorativi è prescritta.

31. Negli interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione, ampliamento e recupero di annessi colonici devono essere mantenuti e riattati i ballatoi esistenti, non possono essere modificati o soppressi gli androni passanti, pubblici o privati, **i contrafforti e voltoni**, e non possono essere tamponate le aperture più interessanti degli annessi colonici recuperati, aperture che possono essere chiuse con vetrate e infissi in legno, ed eventuali opere murarie devono essere realizzate con **arretramento dal filo di facciata di almeno cm. 20**.

32. Il Regolamento Edilizio o S.U.E. estesi almeno all'intero isolato possono specificare ed integrare le presenti disposizioni per quanto attiene ai criteri di intervento, fatti salvi i parametri edilizi fissati dalle presenti norme; le modifiche alle disposizioni di carattere tipologico non costituiscono variante al P.R.G.I. solo se supportate e motivate da approfondimenti di analisi storico-bibliografiche sul patrimonio edilizio storico, da cui emergano nuovi fattori non valutati in sede di formazione del P.R.G.I.

33. Gli S.U.E. dovranno essere sottoposti al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali, nel rispetto delle disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 40 della legge regionale 56/77.

Art. 5.3 - Aree degli insediamenti rurali di impianto antico

1. Le aree dei nuclei rurali di impianto antico sono individuate in cartografia con apposito perimetro; **i fabbricati in esse compresi sottoposti a restauro e risanamento conservativo sono individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77.**

2. In tali aree valgono i tipi di intervento e le destinazione d'uso precisati in cartografia in scala 1:2.000 - tav. 1 - o meglio specificati nelle presenti normative.

3. Nelle aree dei nuclei rurali di impianto antico tutti gli interventi devono concorrere al recupero ambientale e sociale dei siti.

4. Nei nuclei rurali di antico impianto sono ammessi gli usi residenziali agricoli ed extragricoli, e conseguentemente gli usi ad essi compatibili, terziari e di servizio:

a) negli edifici segnalati a residenza in cartografia con gli eventuali annessi colonici sovrapposti, sottoposti o contigui;

b) nei volumi agricoli - quali fienili, stalle tradizionali e seccatoi, con esclusione di fabbricati incongrui quali precari, bassi servizi, stalle specialistiche e garages - che possiedano le dimensioni di superficie minima di pavimento, da destinare ad abitazione, fissate dall'art. 3 del D.M. 5.7.1975 relativo ai requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione, e cioè mq. 28 per alloggio monostanza, per una persona, e mq. 38 se per due persone. I volumi con dimensioni inferiori possono essere destinati a locali accessori alla residenza quali garages, magazzini, legnaie, cantine, **ed a locali per usi terziari e di servizio compatibili con la residenza.**

Sono inoltre ammessi gli usi produttivi agricoli nei volumi rurali esistenti, **non è comunque consentita la messa in funzione di nuove stalle e altri allevamenti, fatta eccezione per quelli di animali domestici per autoconsumo.** Gli edifici esistenti a destinazione d'uso ricettivo-alberghiera individuati in cartografia sono confermati in tale destinazione senza poterla variare se non nel campo delle attività terziarie, pubbliche o private.

5. Il tessuto edilizio dei nuclei rurali di antico impianto si compone di edifici di valore monumentale, di valore architettonico e tipologico, di edilizia minore di interesse tipologico, in cui prevale l'effetto di insieme di ambiente storico più del valore architettonico del singolo edificio, e di volumi incongrui.

6. Negli edifici di valore monumentale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ed è previsto l'intervento di restauro **conservativo.**

7. Negli edifici di valore architettonico e di pregio tipologico sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ed è previsto l'intervento di risanamento conservativo.

8. L'intervento di risanamento conservativo nelle aree dei nuclei rurali di impianto antico ammette:

a) la sopraelevazione della linea di colmo e di gronda per un max di 30 cm., purchè non comporti la modifica delle quote delle aperture esterne o dell'inclinazione delle falde del

- tetto, fatto salvo il ripristino di tipologie preesistenti caratteristiche della zona, **e purchè tale sopraelevazione sia realizzata nel materiale costituente la facciata;**
- b) il recupero a funzioni residenziali degli annessi colonici sovrapposti, sottoposti o contigui a edifici residenziali esistenti;
 - c) il recupero a funzioni residenziali dei volumi agricoli così come definiti al comma quarto, punto b).

9. Negli edifici che compongono il tessuto edilizio minore, in cui prevale l'effetto di insieme di ambiente storico più del valore architettonico del singolo edificio, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ed è previsto l'intervento di ristrutturazione edilizia. **I fabbricati individuati a risanamento conservativo già nella stesura iniziale del P.R.G., che per l'azione degli agenti atmosferici abbiano nel tempo subito crolli del manto di copertura e dei muri perimetrali o che presentino condizioni strutturali tali da non consentirne il recupero mediante gli interventi propri del risanamento conservativo, possono essere sottoposti a ristrutturazione edilizia, previa perizia asseverata di un tecnico che certifichi le suddette condizioni del fabbricato, verificata dalla commissione edilizia e dall'ufficio tecnico comunale. L'intervento deve garantire l'assoluto rispetto dei caratteri architettonici e ambientali, delle tipologie edilizie tradizionali, delle forme e volumi preesistenti negli edifici oggetto di intervento.**

10. L'intervento di ristrutturazione edilizia nelle aree dei nuclei rurali di impianto antico ammette:

- a) l'ampliamento degli edifici residenziali sino ad un max del 20% del volume residenziale esistente, con altezza massima a fine intervento di 8,00 ml o quella esistente se superiore;
- b) il recupero a funzioni residenziali degli annessi colonici sovrapposti, sottoposti o contigui a edifici residenziali esistenti, tale recupero ammette la sopraelevazione **variabile fino ad un massimo di cm. 100, con i limiti del comma quindicesimo**, per il raggiungimento dell'altezza minima interna **dei piani che presentano altezze non rispondenti a quelle stabilite dal D.M. 5/7/1975;**
- c) il recupero a funzioni residenziali dei volumi agricoli così come definiti al comma quarto punto b). Tale recupero ammette un'ampliamento massimo del 20% del volume esistente da effettuarsi:
 - mediante sopraelevazione **variabile fino ad un massimo di cm. 100, con i limiti del comma quindicesimo**, finalizzata al raggiungimento delle altezze minime interne;
 - mediante ampliamento in pianta, e nei limiti di altezza della sopraelevazione, nel caso di larghezza di manica insufficiente o qualora sia accertata l'impossibilità di inserire in modo funzionale all'interno dell'edificio i vani scala, i vani tecnici, i servizi igienico sanitari e gli impianti tecnologici. Quando l'edificio sia inserito in cortine edilizie a schiera l'ampliamento non può superare le facciate degli edifici contigui;
 - l'ampliamento deve essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, elementi decorativi e uso dei materiali fissati nel presente articolo;
- d) il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento dei muri perimetrali portanti qualora siano degradati o crollati, purchè ne sia mantenuto il posizionamento.
- e) **nei casi di volumi individuati in cartografia e sottoposti all'intervento di ristrutturazione edilizia, per i quali all'atto della richiesta di recupero sono sopravvenuti il crollo del manto di copertura e crolli parziali dei muri**

perimetrali, è ammesso il loro recupero con le destinazioni del comma quarto, previa definizione con idonea documentazione della loro altezza originaria. Qualora non sia accertabile l'altezza originaria, per i fabbricati a due piani fuori terra, evidenziati da preesistenze di strutture e manufatti che documentino comunque il secondo piano fuori terra, dovrà essere rispettata l'altezza massima di mt 6,20 (misurata tra la quota del piano marciapiede o del terreno naturale sul fronte più basso e la quota media all'estradosso della falda del tetto comprensiva del manto di copertura), e una pendenza del tetto non superiore al 40%; mentre per i volumi ad un solo piano fuori terra dovrà invece essere rispettata l'altezza massima di mt. 3,00 e analoga pendenza. Le altezze preesistenti maggiori di mt. 6,20 possono essere ricostruite nella misura originaria solo se chiaramente documentata. La ricostruzione del manto di copertura e dei muri perimetrali crollati, effettuata sullo stesso sedime e fino all'altezza originaria o quella massima stabilita, non è sottoposta ai limiti dei commi quindicesimo e sedicesimo. Gli interventi ammessi al presente punto e) non sono cumulabili con quelli consentiti ai punti a), b), c) dello stesso comma. L'intervento deve garantire l'assoluto rispetto dei caratteri architettonici e ambientali, delle tipologie edilizie tradizionali, delle forme e volumi preesistenti negli edifici oggetto di intervento.

11. E' altresì ammessa la demolizione e ricostruzione anche con diverso assetto planivolumetrico degli edifici in pessime condizioni statiche e igieniche che sono causa di degrado – igienico e funzionale – del nucleo, purchè non si alteri la continuità di cortine edilizie a schiera, che il volume sia ricostruito all'interno o in adiacenza al perimetro del nucleo e che rientri nei limiti volumetrici definiti dal **precedente decimo comma, punto c)**, che sia verificato l'inserimento ambientale e che migliori le condizioni igieniche – aerazione, soleggiamento – e funzionali del nucleo. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono subordinati alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso ad ambiti aventi le caratteristiche di cui al 13° comma del precedente art. 5.2 – Aree del Centro Storico, **nel caso in cui la ricostruzione avvenga con diverso assetto planivolumetrico all'interno o in adiacenza al perimetro del nucleo; le modifiche consistenti in minime rettifiche dei muri perimetrali e le modifiche in riduzione rispetto al sedime iniziale non sono subordinate a strumento urbanistico esecutivo.**

12. Negli edifici incongrui con il tessuto del nucleo è previsto l'intervento di demolizione senza ricostruzione. I volumi a demolizione senza ricostruzione, ad eccezione dei corpi incongrui quali bassi servizi e precari, possono usufruire delle possibilità di cui **al comma undicesimo precedente.**

13. **Nei casi di volumi, non individuati in cartografia come tali perché in avanzato stato di ruderizzazione,** potrà essere ammesso il recupero ad usi residenziali con i criteri del presente articolo ed ai fini della applicazione delle presenti norme, previo accertamento della tipologia originaria e sentito il parere della commissione edilizia. L'intervento è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo **e dovrà comunque rispettare l'altezza massima di ml 6,20 e le prescrizioni del sedicesimo comma.**

14. Per gli edifici non residenziali, per i quali è ammesso il mantenimento ad usi produttivi (stalle, fienili, depositi), è consentito un incremento sino ad un max del 20% del volume esistente al netto di bassi servizi e precari.

15. Tutte le sopraelevazioni ammesse dal presente articolo sono sottoposte ai seguenti limiti:

- 1) per gli edifici che fronteggiano fabbricati a distanza inferiore a ml. 3,00 è ammessa unicamente la sopraelevazione massima di cm. 30 finalizzata alla realizzazione del cordolo di consolidamento dei muri perimetrali;**
- 2) per gli edifici che fronteggiano fabbricati a distanza superiore a ml. 3,00 è ammessa la sopraelevazione aggiuntiva di cm. 10 per ogni metro di distanza tra i fabbricati eccedente i ml. 3 iniziali, fino ad un massimo di sopraelevazione totale contenuto comunque entro cm. 100;**
- 3) le sopraelevazioni superiori a cm. 100, se ammesse dal presente articolo, devono essere realizzate alla distanza di ml. 10,00 tra pareti finestrate;**
- 4) le sopraelevazioni di cui ai punti 1 e 2 possono essere realizzate a confine di proprietà, quelle di cui al punto 3 devono rispettare una distanza di ml. 3,00 dai confini; in tutti i casi possono essere realizzate a confine se preesiste parete a confine non finestrata oppure se esiste assenso scritto da parte dei proprietari confinanti.**

16. Gli ampliamenti a terra, le ricostruzioni con diverso ingombro planivolumetrico, e le nuove costruzioni, nei casi ammessi dal presente articolo, sono sottoposte ai seguenti limiti:

- 1) distanza tra pareti finestrate: non inferiore a ml 10,00;**
- 2) distanza dai confini: minimo ml. 5,00, riducibile fino a ml. 0.00 se esiste assenso scritto del proprietario confinante, oppure se esiste parete a confine non finestrata; fanno eccezione i bassi fabbricati di altezza non superiore a mt. 3 e fronte verso il confine non superiore a mt. 6, i quali possono essere costruiti a mt. 3 dal confine;**
- 3) distanza dalle strade: come da art. 2.5;**
- 4) quando l'edificio sia inserito in cortine edilizie a schiera l'ampliamento non può superare le facciate degli edifici contigui;**
- 5) il rifacimento dei muri perimetrali degli edifici esistenti, purchè ne sia mantenuto il posizionamento, non deve sottostare ai limiti del presente comma.**

17. Nelle aree libere all'interno del perimetro del nucleo è consentita la costruzione di fabbricati accessori alla residenza e a destinazione agricola (con esclusione delle stalle), con altezza massima di ml. 3,00, rapporto di copertura 1/3 e superficie coperta massima di mq. 30, distanza da fabbricati, confini e strade come da precedente comma sedicesimo. Tali interventi non sono cumulabili con gli ampliamenti ammessi dal presente articolo.

18. I bassi fabbricati esistenti a seguito di un provvedimento autorizzativo che non garantiscono un corretto inserimento ambientale, quali garages, box, tettoie in lamiera o materiali plastici, se le presenti norme ne consentono il mantenimento, devono essere adeguati, relativamente ai materiali e particolari costruttivi, alle prescrizioni sui materiali fissate dal presente articolo; quelli costruiti senza un provvedimento autorizzativo devono essere demoliti.

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

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

21. La distanza dei garages dal limite della sede viaria può essere ridotta dall'**Amministrazione Comunale**, sentita la Commissione Edilizia e l'Ufficio Tecnico Comunale, fino ad un minimo di mt. 1,50 quando le condizioni dei luoghi non consentano la dotazione dell'area di sosta, purchè tale deroga non intralci la sicurezza del traffico, l'effettuazione dello sgombero neve e non preveda l'apertura di porte che interferiscano con la sede viaria; e solo se entro "centri abitati" delimitati dal Nuovo Codice della Strada; comunque il disposto non è applicabile nei confronti di strade statali e, per quanto riguarda le strade provinciali, il disposto è applicabile solo con l'assenso preventivo dell'Ente proprietario.

22. La struttura di copertura degli edifici residenziali e non, deve essere a due falde, piante di copertura a quattro falde sono ammesse solo per edifici storicamente con tale struttura, sono vietate piante di copertura a padiglione; sono ammesse coperture ad una falda per i volumi di servizio contigui al corpo principale con un max di 30 mq di pianta di copertura; **per questi ultimi, se costituenti pertinenze a lastrico solare di fabbricati residenziali ad essi collegati, sono altresì ammesse coperture in piano. Per i fabbricati a ristrutturazione edilizia è consentita la risagomatura del tetto per ricavare terrazze incassate con le modalità dell'art. 5.2, comma 12 punto c).**

23. Sono ammesse aperture nelle coperture con infissi posti sul piano di falda; eventuali abbaini, presenti nella tradizione locale, potranno essere ammessi con larghezza esterna non superiore a ml. 1,50.

24. All'interno dei nuclei rurali di antico impianto del fondovalle (Isola Perosa e borgata Ailan, Nasagò, Barchi, Isola Lunga), negli interventi di recupero, trasformazione del patrimonio edilizio, ricostruzione e nuova costruzione, se ammessa, è prescritto:

- le murature esterne in pietra naturale a vista oppure intonacate;
- la sporgenza del tetto con passafuori in legno o cornicione sagomato; gronde in vista in rame o metallo preverniciato, di forma curva;
- il manto di copertura in pietra naturale o laterizio in tegole/coppi di colore rosso;
- gli infissi a persiana o a scuri pieni in legno o prodotti similari preverniciati;
- i serramenti esterni (finestre, portefinestre) in legno o prodotti similari preverniciati;
- le vetrine dei negozi in legno, o alluminio preverniciato con colore da sottoporre all'approvazione della Commissione Edilizia ;

- le ringhiere in ferro battuto o in legno nella tradizione locale;
- i muri di contenimento terra in pietra naturale a vista.

Tra le possibili scelte sopra elencate la Commissione Edilizia può prescrivere quelle che per tipo di materiale e colore meglio si adeguano ai caratteri compositivi del fabbricato e all'inserimento ambientale.

24bis. All'interno dei nuclei rurali di antico impianto non compresi tra quelli elencati al comma precedente è altresì ammesso il manto di copertura in lamiera grecata preverniciata di colore grigio/marrone. La Commissione Edilizia può prescrivere il tipo di materiale e colore che meglio si adegua ai caratteri compositivi del fabbricato e all'inserimento ambientale.

25. In tutti gli interventi sono vietati rivestimenti con malta di cemento a vista e qualsiasi rivestimento con tinte sintetiche graffiate a sbalzo, manti di copertura in lamiera, **fatta eccezione per quanto previsto al comma 24bis**, l'uso di serrande avvolgibili e di infissi esterni in alluminio anodizzato, portoni in lamiera e strutture in prefabbricato.

26. La formazione di ballatoi aggettanti sulla pubblica via potrà essere concessa a discrezione dell'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, purchè siano posti ad un'altezza di mt. 4,50 sulle strade veicolari e mt. 3,00 sulle strade pedonali, abbiano una profondità massima non superiore a mt. 0,90 ed una lunghezza non superiore a quella dei ballatoi esistenti che richiamano la tradizione locale.

27. Il piano tutela gli elementi decorativi esistenti quali cornicioni, fasce marcapiano, loggiati, architravi, riquadratura delle aperture, davanzali, ballatoi, icone e affreschi di natura sacra e profana. Negli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione non può essere impoverito l'apparato decorativo esistente. Negli interventi di recupero di edifici privi di apparato decorativo o in cui si è presumibilmente perso, o compromesso, è consigliata la realizzazione di elementi decorativi, da scegliere tra quelli tipici della tradizione locale e compatibili con la composizione della facciata. L'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio dei **permessi di costruire** e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, su indicazione della commissione edilizia, può individuare i casi in cui la realizzazione di elementi decorativi è prescritta.

28. Negli interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione, ampliamento e recupero di annessi colonici devono essere mantenuti e riattati i ballatoi esistenti, non possono essere modificati o soppressi gli androni passanti, pubblici o privati e non possono essere tamponate le aperture più interessanti degli annessi colonici recuperati, aperture che possono essere chiuse con vetrate e infissi in legno, ed eventuali opere murarie devono essere realizzate con **arretramento dal filo di facciata di almeno cm. 20**.

29. Il Regolamento Edilizio o S.U.E. estesi almeno all'intero nucleo o sue parti significative, possono specificare ed integrare le presenti disposizioni per quanto attiene ai criteri di intervento, fatti salvi i parametri edilizi fissati dalle presenti norme; le modifiche alle disposizioni di carattere tipologiche non costituiscono variante al P.R.G.I. solo se supportate e motivate da approfondimenti di analisi storico-bibliografiche sul patrimonio edilizio storico, da cui emergano nuovi fattori non valutati in sede di formazione del P.R.G.I.

30. Nella formazione di strumenti di intervento pubblico a sostegno del recupero dei nuclei rurali di impianto antico l'Amministrazione Comunale assume nella determinazione dei criteri di priorità le condizioni della struttura insediativa annucleata, censite dalle analisi condotte per la formazione del P.R.G.I. e sintetizzate nella cartografia di piano - tav. 5.

31. In sede di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 40 della L.R. 56/77.

32. Prescrizione puntuale n. 2: sul fabbricato individuato con la sigla P2, posto nel nucleo rurale di Quarzina, è ammesso un ampliamento pari a mc. 600, altezza massima ml. 7,00, con destinazione esclusivamente per attività agroturistiche, nel rispetto dei limiti fissati dal comma sedicesimo.

Art. 5.4 - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita

1. Le aree residenziali a capacità insediativa esaurita sono individuate in cartografia in scala 1:2.000 - tav. 1 - con apposita grafia.
2. Sono aree prevalentemente di impianto recente da sottoporre ad interventi di conservazione e adeguamento edilizio, nonché di riqualificazione ambientale e di miglioramento dell'accessibilità.
3. In esse, fatte salve le diverse precisazioni definite cartograficamente per sub-aree, sono previste le funzioni residenziali e quelle ad esse sussidiarie, le attività compatibili del settore terziario in genere, inseribili in tutto il piano terra o altrimenti di norma per non più del 30% della superficie utile **lorda** complessiva, nonché destinazioni totalmente terziarie in caso di uffici pubblici o strutture ricettive e ricreative.
4. Nelle aree a destinazione d'uso residenziale sono inoltre ammesse le autorimesse collettive e private e, entro le percentuali di utilizzo della **Sul** di cui sopra, le officine di riparazione di autoveicoli e motoveicoli purchè non nocive nè moleste e dotati di una superficie di parcheggio privato pari a 5 volte la superficie utile utilizzata.
5. Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi generalmente i seguenti tipi di intervento:
 - a) intervento di manutenzione, restauro e risanamento conservativo (**per gli edifici individuati topograficamente**), ristrutturazione edilizia; **quest'ultimo intervento ammette l'incremento max di cm. 60 della linea di gronda e di colmo per edifici sino a 4 piani f.t.. E' inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione, per i fabbricati in cattive condizioni strutturali e funzionali-distributive o estranei al contesto architettonico e ambientale, da attuarsi anche con diverso assetto planivolumetrico e secondo le prescrizioni dei successivi punti b), c), d);**
 - b) ampliamenti e sopraelevazioni, una tantum, di edifici a tipologia monofamiliare isolata sino ad un max di 900 mc complessivi e nei limiti dell'If di 1,5 mc/mq, con altezza max di ml. 7,0 nelle aree acclivi e di ml 8 in quelle pianeggianti, o quella esistente se superiore;
 - c) ampliamenti e sopraelevazioni, una tantum, di edifici residenziali non monofamiliari con incremento del 30% della volumetria residenziale esistente purchè:
 - non venga superato l'indice fondiario If di 2 mc/mq e l'altezza max di 7,0 ml. in aree acclivi e 10,5 in aree pianeggianti, o quella esistente se superiore;
 - in caso di demolizione e ricostruzione si attuino le previsioni di allineamento stabilite topograficamente dal P.R.G.I., o definite in sede di rilascio del **permesso di costruire**;
 - d) variazioni di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse nell'area;
 - e) modesti ampliamenti delle abitazioni, **contenuti nella misura massima di mq. 25 di Sul per ogni fabbricato**, limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari, nei casi non contemplati in b) e c);
 - f) allacciamenti ai pubblici servizi;
 - g) sistemazione del suolo, comprese le recinzioni;
 - h) esecuzione di autorimesse fino al raggiungimento della quota di **mq. 1 per ogni mc. 10 di costruzione residenziale, al lordo delle Sun** analoghe esistenti;

i) costruzione di porticati, aperti almeno su due lati, nella misura massima del 20% della superficie coperta del fabbricato.

6. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni di cui ai punti b), c), e), h), si intendono non cumulabili reciprocamente. **Gli ampliamenti e sopraelevazioni di cui ai punti b) e c) non possono determinare nuove unità abitative consistenti in nuovi edifici residenziali autonomi e staccati dal fabbricato esistente.**

7. Le volumetrie ottenibili a fine intervento nel caso di cui alle lettere b) e c) sono da intendersi al lordo delle superfici accessorie alla residenza (cantine, garages).

8. Negli ampliamenti di cui alle lettere b) e c) dovranno essere cedute le aree per opere di urbanizzazione primaria in ragione di 10 mq ogni 75 mc di ampliamento, con i criteri previsti per le aree residenziali di completamento.

9. Gli edifici per i quali siano stati individuati i tipi di intervento conservativi (Restauro e Risanamento) saranno sottoposti unicamente a quelle prescrizioni, senza ampliamenti, fatti salvi gli interventi di cui alle lettere e), f), g), h) e i) del presente articolo.

10. Negli interventi di trasformazione del tessuto edilizio esistente, nelle aree residenziali a capacità insediativa esaurita contigue ai nuclei rurali di impianto antico, dovranno essere rispettate le disposizioni in materia di tipologia edilizia, elementi costruttivi, materiali, apparato decorativo e infissi di cui all'art. 5.3; nelle restanti aree residenziali a capacità insediativa esaurita dei nuclei rurali l'amministrazione comunale, su indicazione della commissione edilizia, può rendere prescrittivo l'adeguamento a tali disposizioni.

11. Nelle aree non asservite ad edifici esistenti - per le quali fa fede il frazionamento esistente al momento dell'adozione delle presenti norme - è ammessa la costruzione di garages e cantine al servizio di edifici residenziali posti in prossimità nella misura massima di 10 unità per lotto, con un rapporto di copertura max di 0,3 mq/mq, altezza massima di **3,00** ml, spazi di pertinenza non impermeabilizzati ed opportunamente alberati. Le costruzioni dovranno essere realizzate con copertura a falde e inclinazione della falda parallela al prospetto principale. Coperture piane sono ammesse se opportunamente inerbite o convenzionate ad uso pubblico. **Per tali costruzioni non è ammessa alcuna possibilità di mutamento in destinazione d'uso residenziale.**

12. Prescrizione puntuale n. 5: Sul fabbricato posto nel capoluogo, tra la strada statale e gli impianti sportivi di regione Borganza, individuato in cartografia con la sigla P5, sono ammessi i seguenti ampliamenti per adeguamenti funzionali-distributivi, nel rispetto delle norme sulle distanze: sul prospetto nord un ampliamento massimo di mt. 1,50 di tutta la larghezza e l'altezza del fabbricato; sul prospetto sud un ampliamento massimo di mt. 4,50 di tutta la larghezza e l'altezza del fabbricato.

Art. 5.5 - Aree residenziali di completamento

1. Le aree residenziali di completamento sono individuate in cartografia in scala 1:2.000 - tav. 1 - con apposita grafia.
2. Comprendono le aree, formate da lotti liberi o insufficientemente edificati, totalmente o parzialmente urbanizzate, in genere intercluse nel tessuto edificato o in stretta connessione spaziale, per le quali non siano prevedibili significativi incrementi nelle dotazioni infrastrutturali rispetto a quanto si rende necessario per la definitiva urbanizzazione dell'area esistente già insediata.
3. **Rientrano tra le aree di completamento i lotti indicati con la sigla RS, in cui è consentito l'intervento di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, accorpamento ed ampliamento dei volumi esistenti, fino al raggiungimento della volumetria massima, al lordo dell'esistente, indicata nella successiva tabella e nel rispetto degli altri parametri in essa contenuti.**
4. Negli interventi di nuova edificazione contigui ai nuclei rurali di impianto antico dovranno essere rispettate le disposizioni in materia di tipologia edilizia, elementi costruttivi, materiali, apparato decorativo e infissi di cui all'art. 5.3; nelle restanti aree di completamento nei nuclei rurali l'amministrazione comunale, su indicazione della commissione edilizia, può rendere prescrittivo l'adeguamento a tali disposizioni.
5. Per le destinazioni d'uso ammissibili vedi art. 5.4 commi 3, 4.
6. In tali aree il P.R.G. si attua di norma per **permesso di costruire** diretto, singolo o in comparto, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi previsti nel P.R.G.I. o richiesti con le procedure dell'art. 3.2.
7. Le aree di intervento sono così classificate.

Tipologie di intervento	R1	R2	R3	R4	RS
I.f. (o volume max in RS)	1,0	1,2	1,5	2	mc 700
H. max	7,0	8,5	10	11,5	7,0
N° massimo piani fuori terra	2	2+sottotetto a mansarda	3	3+sottotetto a mansarda	2
Parcheggi privati	1 mq/10 mc con un minimo di 15 mq per unità alloggio				
Cessione di aree per opere di urbanizzazione	minimo 15 mq/75 mc				

8. La cessione di aree per opere di urbanizzazione sarà regolata, a discrezione della Amministrazione Comunale, con le seguenti modalità:
 - in via prioritaria cessione delle aree interne o di quelle esterne al lotto individuate cartograficamente nelle vicinanze, se in proprietà del richiedente il permesso di costruire;

- assoggettamento di aree private ad uso pubblico mediante convenzione con il Comune;
- monetizzazione sostitutiva parziale o totale, quando non siano realizzabili le condizioni di cui ai punti precedenti; in alternativa cessione volontaria di aree in proprietà a specifica destinazione a servizi nel P.R.G.;
- le aree a servizi pubblici già individuate cartograficamente non possono essere monetizzate, neppure parzialmente.

9. I lotti di completamento compresi nei comparti n. 1 (Frazione Viozene) e n. 5 (Capoluogo-Via Orti), individuati in cartografia, sono attuati mediante permesso di costruire diretto. In tal caso l'individuazione topografica della viabilità, parcheggi, altre aree a servizi, della superficie fondiaria con relativa tipologia di intervento è vincolante, fatta salva la possibile aggregazione o diversa suddivisione della superficie fondiaria dei singoli lotti. Le aree di cessione per servizi pubblici sono cedute in proporzione alla volumetria costruibile sui singoli lotti e, ai fini di un equo riparto delle stesse, il Comune può sottoporre il permesso di costruire a convenzione, ai sensi del comma quinto, art. 49 della L.R. 56/1977, i cui contenuti sono disciplinati all'art. 3.2 delle presenti norme.

La modifica della suddetta individuazione topografica è subordinata a S.U.E., da attuarsi nel rispetto dei seguenti parametri:

- **Indice territoriale It (al lordo dell'esistente): 0,7 mc/mq**
- **Tipo di S.U.E.: come previsto all'art. 3.2**
- **Aree per viabilità: come da progetto attuativo**
- **Altre aree per opere di urbanizzazione: minimo 15 mq/75 mc**
- **Altezza H max: mt. 7 per il comparto 1; mt. 8,5 per il comparto 5**
- **N° max. piani fuori terra: 2 per il comparto 1; 2 + piano sottotetto mansardato per il comparto 5**
- **Parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc con min. 15 mq x alloggio**
- **Nel comparto 1 lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere, inoltre: percorsi pedonali attrezzati di collegamento con il nucleo; disposizioni in materia di tipologie edilizie, elementi costruttivi, materiali, apparato decorativo e infissi, anche in adeguamento a quanto disposto in materia all'art. 5.3**
- **Nel comparto 5 lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere, inoltre: percorsi pedonali di collegamento tra la residenza esistente, retrostante la S.S. n° 28, e le aree a verde pubblico in riva sinistra Tanaro; parcheggi interni all'area distribuiti lungo la nuova comunale Via Orti; una distribuzione planivolumetrica che minimizzi l'impatto visivo verso il fiume Tanaro.**

10. Gli interventi sulle restanti aree a capacità insediativa esaurita comprese nei comparti n. 1 (Frazione Viozene) e n. 5 (Capoluogo-Via Orti), individuate in cartografia, sono attuati mediante permesso di costruire diretto, nel rispetto dei parametri delle aree di completamento circostanti rispettivamente R1 e R2, alle quali possono essere collegati per formare un unico lotto. Nel caso in cui, alla data di adozione della Variante strutturale n. 3, in tali aree a capacità insediativa esaurita sia stato già raggiunto l'indice di densità edilizia fondiaria previsto dai suddetti parametri, gli interventi sono regolati dalle norme dell'art. 5.4.

11. Prescrizione puntuale n. 4: L'area residenziale di completamento R1 posta nel capoluogo, in adiacenza alla strada statale (Viale Novaro), e individuata in cartografia

con la sigla P4, considerati i problemi relativi alla pericolosità di accesso sulla strada statale e alla morfologia del sito, non dovrà essere dotata di alcun accesso sulla strada statale e il fabbricato non potrà essere realizzato a livello della strada statale, bensì ad una quota superiore rispetto alla sommità dell'attuale muro di contenimento posto a confine della stessa strada.

12. Prescrizione puntuale relativa al lotto R1 riscontrabile nella cartografia di progetto 1.12/V3 relativa al settore n° 12 cartiera: l'edificazione prevista nel lotto R1 potrà essere realizzata solo nella parte ricadente nella classe II della Circ. P.G.R. dell'8.5.1966, n° 7/LAP, conseguentemente la parte di lotto appartenente alla classe IIIB dovrà rimanere ineditata.

Art. 5.6 - Aree di nuovo impianto

1. Le aree residenziali di nuovo impianto sono individuate in cartografia in scala 1:2.000 - tav. 1 - con apposita grafia.
2. Comprendono aree prevalentemente inedificate, dove si rende opportuna la composizione morfologica dell'intervento, oltre che necessaria la realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale.
3. L'utilizzo edificatorio è subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, da progettarsi e attuarsi anche per parti come previsto all'art. 3.2; per gli edifici residenziali esistenti nelle more della formazione dello strumento vale la disciplina delle aree a capacità insediativa esaurita da applicarsi su un lotto non superiore a **tre volte** la superficie coperta. **Gli interventi nel comparto 6 sono assoggettati a strumento urbanistico esecutivo o permesso di costruire convenzionato, purchè attuato con un disegno unitario esteso all'intero comparto.**
4. Per le destinazioni d'uso ammissibili vedi art. 5.4 commi 3, 4.
5. Nella formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono da rispettare i seguenti parametri.

N° Comparti		2	4	6
% di destinazioni extraresidenziali max		20%	10%	10%
I.T. (al lordo dell'esistente)		1	0,9	0,7
Quota % di edilizia economica popolare			50%	
Tipo di S.U.E.		Vedere art. 3.2		
Aree di cessione	Viabilità	come da progetto attuativo		
	Parcheggi e altre aree per opere di urbanizzazione minimo	15 mq /75 mc	15 mq/75 mc	15 mq/75 mc
Altezza H massima ml.		11,5	10	7
Numero max.piani fuori terra		3+ piano sottotetto a mansarda	3	2
Parcheggi privati		1 mq. ogni 10 mc. con min. 15 mq. x 1 alloggio		

6. Ogni strumento urbanistico dovrà prevedere con apposito studio:
 - la sistemazione a verde dell'area oggetto dell'intervento edilizio, che ne mitighi l'impatto visivo ed assicuri un miglioramento qualitativo della fruizione;

- la distribuzione planivolumetrica dell'edificio, che ne assicuri un corretto inserimento ambientale.

7. Nel comparto 2 lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere , inoltre:

- la fruizione pubblica della riva sinistra Armella;
- percorsi pedonali di collegamento con il centro storico;
- una distribuzione planivolumetrica che minimizzi l'impatto visivo verso il t. Armella.

8. Nel comparto 4 lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere, inoltre:

- disposizioni in materia di tipologie edilizie, elementi costruttivi, materiali, apparato decorativo e infissi, anche in adeguamento a quanto disposto in materia all'art. 5.3.

9. Nel comparto 6 a discrezione del Comune le aree per opere di urbanizzazione primaria interne all'area e di collegamento con la viabilità comunale esistente potranno essere private e assoggettate all'uso pubblico in sostituzione della cessione, mentre quelle per opere di urbanizzazione secondaria potranno essere monetizzate.

10. L'individuazione topografica delle aree a servizi è solo indicativa dell'allocazione preferibile, valendo la misurazione in base agli standards di legge e la localizzazione in base al progetto esecutivo.

Art. 5.7 - Aree residenziali miste di ristrutturazione

1. Le aree residenziali miste di ristrutturazione sono individuate in cartografia in scala 1:2.000 - tav. 1 - con apposita grafia.
2. Comprendono aree prevalentemente costruite dove si rende opportuno un generale processo di ristrutturazione urbanistica con significativi mutamenti di destinazioni d'uso e di morfologia.
3. L'utilizzo edificatorio è subordinato di norma alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi; **per il comparto B la progettazione ed attuazione può avvenire anche per sub-comparti con le modalità previste all'art. 3.2.**
4. Gli edifici residenziali esistenti nelle more della formazione dello strumento urbanistico esecutivo applicano la disciplina relativa alle aree a capacità insediativa esaurita su di un lotto non superiore a **tre volte** la superficie coperta.
5. Gli edifici produttivi nelle more del S.U.E. potranno ampliare la superficie utile del 50% con un'altezza max dal piano strada di 7 ml o quella esistente se superiore.
6. Negli spazi funzionalmente connessi con le attività delle F.S. nelle more del S.U.E. potranno essere effettuati tutti gli interventi propri dell'Ente.
8. Nelle more del S.U.E. potranno altresì essere attuate le previsioni **di viabilità veicolare, pedonale e altri servizi pubblici** individuate in cartografia.
9. **Nelle aree libere che non costituiscono pertinenze dei fabbricati esistenti e che non sono interessate da previsioni di servizi pubblici, nelle more dello S.U.E. è ammessa la costruzione di bassi fabbricati a servizio dell'attività agricola o accessori delle residenze circostanti. Tali fabbricati devono rispettare i seguenti parametri massimi: superficie coperta mq. 30, rapporto di copertura 1/3, altezza ml. 3. Devono essere realizzati con muratura in pietra a vista o intonacata, legno, serramenti in legno o metallo, manto di copertura in tegole di laterizio, con esclusione di lamiera.**
10. Nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi le prescrizioni relative al comparto A sono le seguenti:
 - 3.000 mc. per attrezzature pubbliche di interesse comunale e territoriale;
 - quota residenziale e artigianale incrementabile del 100% rispetto alla cubatura esistente alla data di adozione delle presenti norme;
 - h. max 10,0 ml.
 - aree di cessione 10 ogni/75 mc.
11. Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere anche il compiuto assetto della rete ferroviaria e dei servizi di supporto al suo esercizio. Nelle more della formazione dello strumento urbanistico esecutivo, valgono, per le aree di proprietà delle F.S. e per i relativi rispetti di legge, le disposizioni di cui all'art. 4.4 delle presenti norme.

12. Lo strumento urbanistico esecutivo relativo al comparto B dovrà rispettare i seguenti parametri:

- I.T. 2,2 mc/mq, al lordo dell'esistente, di cui sino al 30% destinabile a funzioni commerciali, silos per autovetture, altro terziario privato;
- h. max 10 ml;
- cessioni per opere di urbanizzazione 10 mq/75 mc di nuova edificazione;
- viabilità come da progetto.

13. La scelta del tipo di S.U.E. potrà essere fatta **con le procedure dell'art. 3.2.**

14. Le aree di cessione di cui al 10° e 12° comma del presente articolo sono da integrare, per quanto attiene le funzioni non residenziali previste o ammesse dallo strumento urbanistico esecutivo, con quanto disposto all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.

Art. 5.8 - Aree turistico-residenziali miste di nuovo impianto

1. Le aree turistico-residenziali miste di nuovo impianto sono individuate in cartografia in scala 1:2.000 - tav. 1 - con apposita grafia.

2. Comprendono aree prevalentemente inedificate a vocazione ricettiva turistica nelle quali si rende necessario intervenire con strumento urbanistico esecutivo a garanzia della migliore integrazione funzionale e a tutela della qualità ambientale.

3. Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà favorire la realizzazione di attività terziarie, dei servizi e della residenza in un sistema particolarmente qualificato.

4. Le funzioni terziarie comprendono anche la stazione di partenza degli impianti di risalita.

5. L'attuazione delle previsioni di Piano relative al comparto individuato in località Aimoni è subordinata alla predisposizione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito perimetrato e di una contestuale variante al P.R.G.I. Lo Strumento Esecutivo dovrà comunque rispettare le seguenti quantità:

- volume complessivo max, al netto dell'esistente **alla data di entrata in vigore del P.R.G. originario: 15.000 mc;**
- h. max: 8 ml; maggiori altezze per singoli manufatti potranno essere eccezionalmente concesse in sede di S.U.E. ove si dimostri l'impossibilità - anche una volta operati tutti gli accorgimenti necessari per garantire l'inserimento del progetto in luoghi di particolare natura e sensibilità - di rispettare i limiti dimensionali prescritti;
- quota max di residenza 50% del volume concesso; della restante volumetria, ad attrezzature alberghiere e paralberghiere e attrezzature sociali e sportive coperte, ne dovrà essere garantita contestualmente la realizzazione in via prioritaria alla quota residenziale;
- la quota destinata ad attrezzature sociali e sportive coperte non potrà essere inferiore al 20% del volume totale previsto e dovrà essere realizzata totalmente quando le altre destinazioni avranno raggiunto il 50% della propria attuazione;
- aree di cessione per verde, parcheggi, viabilità: min 1/6 della superficie del comparto;
- applicazione di tecniche di valutazione di impatto ambientale onde determinare convenzionalmente i costi di mitigazione da imputare al realizzatore dell'intervento.

6. Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà inoltre:

- approfondire e sviluppare in scala 1:1.000 le analisi geo-ambientali prodotte per il P.R.G.I.; gli interventi dovranno interessare prioritariamente aree prive di qualunque forma di rischio, anche potenziale e cospicui movimenti di terra potranno essere ammessi solo per mitigare l'inserimento paesaggistico-percettivo dell'intervento;
- localizzare gli interventi edificatori **all'interno dell'area indicata in cartografia in prossimità** delle attrezzature alberghiere esistenti;
- prevedere una distribuzione organica dell'edificato, concentrando gli interventi ed evitando una edificazione disseminata nell'area o a sviluppo lineare; le attrezzature alberghiere e sportivo-ricreative dovranno riqualificare e consolidare le attrezzature e gli impianti esistenti;
- determinare le caratteristiche costruttive dell'edificato per quanto attiene tipologia edilizia, elementi costruttivi, materiali, apparato decorativo e infissi; per gli interventi

che si discostano dalle caratteristiche della tradizione locale e da quanto disposto in materia all'art. 5.3 dovranno essere applicate tecniche di valutazione dell'inserimento paesaggistico-percettivo;

- prevedere l'organizzazione delle aree inedificate, per renderle idonee alla fruizione ambientale leggera, individuando inoltre percorsi pedonali di collegamento tra gli insediamenti e gli impianti sportivi;
- dare priorità al ripristino degli antichi tracciati di strade e sentieri preesistenti e alla contestuale valorizzazione di manufatti ed elementi architettonici tradizionali, ubicati in prossimità di tali percorsi, che costituiscono testimonianza di usi, costumi e tradizioni locali.

7. Nelle more della applicazione del S.U.E. possono essere concessi interventi sulle strutture alberghiere esistenti con ampliamento massimo del 100% della cubatura nella quale almeno il 50% dovrà essere destinato ad attrezzature ricreative e sportive; l'ampliamento sarà possibile anche separato dal corpo esistente, purchè realizzato in prossimità, per tener conto delle condizioni morfologiche del sito; l'ampliamento sarà concesso con h. max = 8 ml.

8. Nelle more sarà altresì concessa la realizzazione di infrastrutture per l'esercizio sportivo e la ricreazione all'aperto ivi compreso l'ippoturismo.

Art. 5.9 - Aree residenziali a verde privato

1. Le aree residenziali a verde privato sono individuate in cartografia in scala 1:2.000 - tav. 1 - con apposita grafia.
2. Comprendono aree edificate dotate di alberature o coltivazioni di particolare interesse paesaggistico.
3. In esse pertanto sono prescritti il mantenimento e la valorizzazione del verde arboreo e prativo.
4. Qualora sugli edifici esistenti non insistano interventi conservativi è ammesso l'ampliamento "una tantum" di questi, nella misura del 20% del volume esistente, **da effettuarsi mediante ampliamento in pianta o sopraelevazione massima di ml. 1,00 rispetto all'altezza del fabbricato esistente**, per il miglioramento delle condizioni igieniche, tecniche e funzionali dell'edificio.
5. E' ammessa la costruzione di garages nella misura di 2 posti macchina per unità abitativa, **se possibile** interrati o seminterrati.

TITOLO VI - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA

Art. 6.1 - Classi di destinazione

1. Il Piano Regolatore individua le aree destinate prevalentemente alle attività di produzione e commercializzazione di beni e servizi e ne disciplina gli interventi attribuendo le classi di destinazione d'uso e i tipi di intervento e stabilendone i modi di attuazione.

2. Le classi di destinazione d'uso produttive di tali aree riguardano le seguenti attività:

- (I) industriali
- (A) artigianali produttive
- (T) terziarie in genere che possono essere suddivise in:
 - T.T.A. ricettive alberghiere
 - T.C.C. ricettive colonie
 - T.T.C. ricettive all'aperto
 - T.R. ricreative (sport, spettacolo, dancing, ecc.)
 - T.C. commerciali
 - T.D. direzionali pubbliche e/o private
 - T.A. artigianali di servizio
- (D) depositi.

3. Di norma la S.U. produttiva comprende come funzioni accessorie anche la residenza (per custodi o titolari) nella misura massima di 200 mq per ciascuna unità produttiva, ad eccezione delle attività direzionali (TD) e depositi (D) che non ne sono dotati.

4. Nelle aree di cui al presente articolo sono generalmente ammesse le attività produttive ad alto contenuto di ricerca scientifica, pubbliche e private.

5. Le attività specifiche indicate in cartografia con la relativa sigla sono vincolanti. La modifica parziale o totale del tipo di attività, all'interno di quelle ammesse dal presente articolo, è consentita con deliberazione del Consiglio Comunale e purchè sia rispettata la relativa dotazione di aree a servizi.

6. In tutto il territorio comunale sono vietate le attività moleste, nocive e inquinanti. Le industrie insalubri di 1° classe individuate nell'elenco di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie dovranno insediarsi ad almeno mt. 150 dagli edifici abitabili; il Sindaco, sentito il Consiglio Comunale, potrà ridurre tale distanza, in relazione al tipo di attività che non comporti danno alla salute pubblica. Il Sindaco, sentito il Consiglio Comunale, potrà comunque vietare su tutto il territorio comunale lo svolgimento di attività produttive che possano nuocere alla salute pubblica ed essere fonte di inquinamento ambientale.

7. Nelle aree di cui al presente articolo non è consentita la realizzazione né il recupero edilizio di costruzioni, attrezzature ed impianti di qualsiasi tipo destinate ad insediamenti produttivi che comportino il rischio di incidenti rilevanti, o il deposito o il trattamento in qualunque forma di rifiuti di qualsiasi tipo, o la combustione di rifiuti o di derivati dai rifiuti di qualsiasi tipo, o che producano effetti inquinanti; nelle medesime non sono in ogni caso consentiti insediamenti che comportino i rischi, le attività o gli effetti sopra elencati, indipendentemente dalla necessità o meno di opere

edilizie e dai caratteri delle stesse. Sulla presenza delle condizioni che non consentono l'intervento o l'insediamento si pronuncia il Consiglio Comunale con apposito motivato provvedimento.

8. Sono fatti salvi i depositi temporanei di materiale di recupero e di avanzi di lavorazione che possono essere riutilizzati nelle attività produttive. I rifiuti provenienti dalle lavorazioni possono essere immagazzinati in attesa del periodico smaltimento nel rispetto delle normative vigenti.

9. L'occupazione di suolo con depositi e stoccaggi all'aperto è soggetta a provvedimento autorizzativo comunale e comporta la realizzazione di idonee recinzioni e schermature per mitigare l'impatto visivo.

10. Nelle aree produttive esistenti confermate e in quelle di riordino e completamento la cessione di aree per servizi pubblici stabilita dai successivi articoli sarà regolata a discrezione del Comune dai seguenti criteri:

- in via prioritaria cessione delle aree interne o di quelle esterne al lotto individuate in cartografia nelle vicinanze, se in proprietà del richiedente il permesso di costruire;
- assoggettamento di aree private ad uso pubblico mediante convenzione;
- monetizzazione sostitutiva parziale o totale, quando non siano realizzabili le condizioni di cui ai punti precedenti; in alternativa cessione volontaria di aree in proprietà a specifica destinazione a servizi nel P.R.G.;
- in caso di attività produttiva isolata per la quale le aree a servizi sono ad esclusivo uso di tale attività è ammessa a discrezione dell'Amministrazione Comunale l'assoggettamento di aree private ad uso pubblico mediante convenzione con il Comune, o in subordine la monetizzazione qualora sia altresì dimostrata l'esistenza di aree private destinate a servizi, a soddisfacimento dei fabbisogni dell'azienda, nelle quantità stabilite dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.;
- le aree a servizi pubblici già individuate in cartografia non possono essere monetizzate, neppure parzialmente.

11. Gli insediamenti commerciali devono altresì rispettare le perimetrazioni degli addensamenti e localizzazioni commerciali, le prescrizioni, i limiti e i vincoli fissati in appendice alle presenti norme, in ottemperanza alla Legge Regionale 12 novembre 1999, n. 28 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114".

12. Ai fini dell'ammissibilità degli interventi le aree produttive si suddividono in:

- aree produttive esistenti confermate
- aree produttive di riordino e/o completamento
- aree produttive di nuovo impianto.

13. Le aree per opere di urbanizzazione per gli interventi di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso e di nuova costruzione, quando non espressamente normati dai seguenti articoli faranno riferimento a quanto previsto all'art. 21 L.R. 56/77.

Art. 6.2 - Aree produttive esistenti confermate

1. Le aree produttive esistenti confermate sono individuate in cartografia in scala 1:2.000 - tav. 1- con apposita grafia.
2. Il P.R.G. individua gli impianti esistenti di cui si conferma la localizzazione all'interno delle classi di destinazione d'uso riconosciute e le aree, al diretto servizio degli impianti, che non possono subire scorpori per altre unità produttive.
3. In essi sono generalmente ammessi, per concessione diretta, interventi di ristrutturazione e di adeguamento tecnologico e funzionale. Sono inoltre ammessi ampliamenti sino ad un rapporto di copertura massimo pari al 50% dell'area di proprietà e ad una U.f. massima pari a 1,00 mq/mq (o un I.f. pari a 2,4 mc/mq per T.T.A. e T.C.C., per queste ultime entro il limite di un incremento max del 20%), **altezza massima di ml. 10, altezze maggiori possono essere consentite limitatamente a particolari impianti tecnologici di attività industriali, purchè non eccedano il 20% della superficie coperta dell'insediamento.**
4. Eventuali volumi agricoli, specialistici o tradizionali, esistenti possono mantenere la destinazione d'uso sino alla cessazione dell'attività.
5. In caso di ampliamenti le aree da cedere o da convenzionare ad uso pubblico saranno pari al 100% della S.u. ampliata per il terziario commerciale (TC), direzionale (TD), pari al **10% della superficie fondiaria relativa all'ampliamento** per l'industria e l'artigianato, e in base alla stima degli utenti generati complessivamente dal servizio, per il restante terziario, nella misura minima di 1 posto macchina ogni 4 utenti.
6. La S.u. residenziale non potrà superare 1/2 della S.u. complessiva con un massimo di 200 mq fatti salvi valori maggiori, se già presenti.
7. **Per le modalità di cessione delle aree a servizi pubblici vale quanto stabilito all'art. 6.1.**
8. In ogni caso preliminarmente al rilascio **dei permessi di costruire** dovrà essere dimostrata la disponibilità di una quota di aree per sosta e parcheggio privati non inferiore al 5% dell'area asservita agli impianti.
9. Negli interventi di trasformazione del tessuto edilizio, delle aree produttive esistenti confermate nei nuclei rurali è richiesta una specifica relazione, corredata da foto, schemi e disegni, sull'inserimento ambientale del manufatto; l'amministrazione comunale, su indicazione della commissione edilizia, può rendere prescrittive le disposizioni in materia di tipologia edilizia, elementi costruttivi, materiali, apparato decorativo e infissi di cui all'art. 5.3.
10. L'area produttiva esistente confermata, posta di fronte allo stabilimento della Cartiera tra la strada statale 28 e il Fiume Tanaro, ammette la destinazione terziaria ricreativa alle seguenti ulteriori condizioni:
 - l'utilizzo a tal fine del fabbricato e dell'area adiacente è subordinato all'esecuzione delle opere di difesa spondale, consolidamento, riempimento a tergo delle opere di difesa, nei

modi stabiliti dall'indagine geologico-tecnica prodotta in sede di controdeduzioni alla richiesta regionale di modifica della Variante n° 2;

- devono essere disponibili aree a parcheggio di uso pubblico nella misura minima di un posto macchina ogni due utenti;
- la destinazione a sala da ballo e strutture ricreative deve essere limitata al piano posto a livello della strada statale e al piano superiore, il piano terra può essere utilizzato per le attività che non comportino condizioni di pericolo per la pubblica incolumità;
- l'area libera attorno al fabbricato e l'area a parcheggio devono essere convenientemente attrezzate razionalizzando l'accesso dei veicoli e creando barriere di protezione in modo tale che l'attività ricreativa non interferisca con il traffico veicolare della strada statale; devono essere predisposti gli accessi sulla strada statale in numero massimo di due, il loro posizionamento e le altre caratteristiche sono sottoposte al parere vincolante dell'Ente proprietario della strada e del Comune;
- l'intervento è soggetto a concessione convenzionata, estesa all'intera area interessata: edifici, parcheggi e altre aree di pertinenza;
- nessuna nuova costruzione né l'ampliamento dell'esistente potranno essere realizzati in futuro sullo stesso ambito;
- è prescritta la preventiva realizzazione e collaudo delle opere di riassetto territoriale la cui valenza urbanistica dovrà essere certificata al Comune; il progetto di tali opere dovrà essere autorizzato dagli enti competenti;
- il piano inferiore dell'edificio potrà essere utilizzato esclusivamente come magazzino;
- è prescritta la predisposizione del piano di protezione civile comunale.

Art. 6.3 - Aree di riordino e di completamento

1. Le aree produttive di riordino e completamento sono individuate in cartografia in scala 1:2.000 - tav. 1 - con apposita grafia.

2. Il P.R.G.I. individua le aree, edificate e libere, nelle quali operare interventi di nuova edificazione e di ampliamento dell'esistente di norma per **permesso di costruire** diretto, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi o **permesso di costruire convenzionato** previsti nel presente P.R.G. o **con le procedure dell'art. 3.2.**

3. Si applicano i seguenti parametri:

a) per destinazioni industriali (I):

- $S_m = 5.000 \text{ mq}$ o **quella individuata con deliberazione di consiglio comunale**
- $R.C. = 0,50$
- $U.f. = 1,00 \text{ mq} \times \text{mq di } S_f$
- **H = 10 ml, altezze maggiori possono essere consentite limitatamente a particolari impianti tecnologici, purchè non eccedano il 20% della superficie coperta dell'insediamento**
- Parcheggi privati 15% S_f
- Distanza minima dai confini: **pari a metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 ml**
- Distanza minima dalle strade pubbliche e da altri edifici: 10 ml
- Aree di cessione per opere di urbanizzazione o convenzionate ad uso pubblico = 10% di S_f
- Sup. per uffici = 30% max della S.u. totale
- Sup. ad abitazione = 30% max della S.u. totale con un max di 200 mq

b) per destinazioni artigianali (A), terziarie commerciali (TC), terziarie direzionali (TD), e depositi (D):

- $S_m = 1.000 \text{ mq}$ o **quella individuata con deliberazione di consiglio comunale.**
Per il lotto produttivo in Regione Gorreto, inserito con la Variante parziale n. 5, destinato ad ospitare un deposito di bombole di gas GPL non viene fissata una superficie minima di intervento, valendo quella individuata in sede di rilascio del permesso di costruire, in funzione del rispetto delle distanze di sicurezza attorno ad esso, ai sensi delle normative di settore vigenti. La distanza minima dai confini può essere ridotta a meno di mt. 5, previo assenso del proprietario confinante.
- $R.C. = 0,50$
- $U.f. = 1,00 \text{ mq} \times \text{mq di } S_f$
- $H = 10 \text{ ml}$
- Parcheggi privati 15% di S_f
- Distanza minima dalle strade pubbliche e dagli altri edifici: ml 10
- Distanza minima dai confini: ml 5
- Sup. max ad abitaz. = 50% della S.u. totale con un massimo di 200 mq
- Aree di cessione per opere di urbanizzazione:
10% di S_f per A e D e TA;
100% di S.u. per il terziario commerciale (TC) e direzionale (TD)

c) per attrezzature ricettive alberghiere (T.T.A.):

- $S_m = 2.400 \text{ mq}$ o **quella individuata con deliberazione di consiglio comunale**
- $R.C. = 0,4$

- I.f. max = 1,5 mc/mq
- H = 10 m
- Parcheggi privati: 15% di Sf con un minimo di un posto auto ogni 4 utenti
- Aree di cessione per opere di urbanizzazione = 20% di Sf.

4. Per le modalità di cessione delle aree a servizi pubblici vale quanto stabilito all'art. 6.1.

5. I comparti A e D a destinazione industriale e artigianale individuati in cartografia sono attuati, nel rispetto dei parametri fissati al presente articolo, comma terzo, mediante il ricorso a **permesso di costruire** convenzionato ai sensi del comma quinto, art. 49 della L.R. 56/1977, i cui contenuti sono disciplinati nell'art 3.2 delle presenti norme. In tal caso l'individuazione topografica della superficie fondiaria, viabilità, parcheggi e altri servizi è vincolante. La modifica di tale individuazione è subordinata a S.U.E., da attuarsi nel rispetto dei parametri fissati al comma terzo e dei seguenti nuovi parametri aggiuntivi:

- Ut max = 0,60 mq/mq
- Aree di cessione per opere di urbanizzazione o convenzionate ad uso pubblico = 10% di St
- Aree di cessione per la viabilità: come da progetto.

Dovranno essere osservate le prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata alla Variante Parziale n° 4.

6. Per destinazioni alberghiere sono previsti al di fuori del concentrico lotti alberghieri per tipologie di albergo-rifugio con volumetrie variabili da min. 800 mc a max 1.450 mc per unità di intervento e inoltre:

- I.f. max = 2,4 mc/mq
- R.C. = 50%
- VI = 0,5
- H max = 8 ml.

7. Negli interventi edilizi nelle aree di riordino e completamento per attrezzature alberghiere dei nuclei rurali devono essere rispettate le disposizioni in materia di tipologia edilizia, elementi costruttivi, materiali, apparato decorativo e infissi di cui all'art. 5.3, è richiesta una specifica relazione, corredata da foto, disegni e schemi, sull'inserimento ambientale del manufatto.

8. Gli alberghi-rifugio sono inoltre previsti, con localizzazione affidata ad appositi S.U.E. di iniziativa pubblica entro le Unità di Popolamento Elementare - individuate in cartografia in scala 1:10.000, tav. 5 - sotto elencate:

		PREVISTI TOPOGR.	PREVISTI NORMATIV.
U.P.E. n.	4 Viozene	si	-
U.P.E. n.	5 Caccino	-	si
U.P.E. n.	6 Quarzina	-	si
U.P.E. n.	7 Ponte di Nava	si	-
U.P.E. n.	8 Prale	-	si
U.P.E. n.	9 Aimoni	si	-
U.P.E. n.	10 Bossieta	-	si
U.P.E. n.	11 Chioraira	-	si

U.P.E. n.	12 Chionea	-	si
U.P.E. n.	13 Valdarmella	-	si
U.P.E. n.	14 Villaro	-	si
U.P.E. n.	15 Albra	-	si
U.P.E. n.	16 Eca	-	si
U.P.E. n.	17 Barchi	-	si

9. Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà:

- a- elaborare un inquadramento geo-ambientale, infrastrutturale e storico-culturale dell'U.P.E. in scala 1:5.000, sviluppando le analisi prodotte per la formazione del P.R.G.I., per individuare le aree idonee all'intervento;
- b- localizzare l'intervento in aree prive di rischi;
- c- localizzare l'intervento in aree già servite da viabilità veicolare pubblica o ad una distanza max di 100 ml;
- d- approfondire, in scala 1:1.000, le analisi geo-ambientali prodotte per la formazione del P.R.G.I., per un intorno di almeno 200 ml dell'area di intervento;
- e- determinare le caratteristiche dell'edificio, in adeguamento a quanto disposto in materia di tipologie, elementi costruttivi, materiali, apparato decorativo ed infissi, all'art. 5.3;
- f- presentare una specifica relazione, corredata da foto, schemi e disegni, sull'inserimento ambientale del manufatto;
- g- prevedere la organizzazione a verde dell'area di pertinenza, dei parcheggi e della strada di collegamento con la viabilità pubblica;
- h- prevedere la organizzazione della fruizione ambientale leggera (sentieristica, segnaletica, percorsi ciclabili, ecc.).

10. Gli alberghi-rifugio devono avere almeno un quarto della superficie utile prevista destinata tipologicamente e funzionalmente a rifugio. In sede progettuale dovrà essere data priorità al riutilizzo di volumi preesistenti ripristinando, ove possibile, tipologie ed elementi costruttivi tradizionali presenti negli insediamenti rurali alpini della zona.

11. Per le attrezzature ricettive all'aperto valgono le disposizioni seguenti che individuano nel territorio i seguenti interventi di completamento e riordino:

T.T.C.1 = Camping Viozene

T.T.C.2 = Camping Ormea loc. Altrarmella

T.T.C.3 = Camping Rio Chiappino

T.T.C.4 = Camping Ormea **Via Orti**

12. Tali interventi possono essere realizzati esclusivamente attraverso uno strumento urbanistico esecutivo, di iniziativa pubblica o privata. Limitatamente al campeggio T.T.C.2 Camping Ormea loc. Altrarmella l'intervento potrà avvenire mediante concessione convenzionata ai sensi del 5° comma art. 49 L.R. 56/77. Dovranno essere osservate le prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata alla Variante Parziale n° 4.

13. Nelle aree a rischio potenziale non sono ammesse strutture edilizie, sono ammesse strutture in precario in legno per le attrezzature ed i servizi in comune, non sono ammesse strutture fisse o in precario nelle singole piazzole.

14. Gli impegni del concessionario, in ordine al ripristino della situazione preesistente, al numero massimo dei posti tende o roulotte ammissibili, alla dimensione delle attrezzature di

servizio, alla depurazione degli scarichi, alla qualità ambientale dell'offerta, sono sanciti da apposita convenzione con il Comune, approvata e registrata a termini di legge e sancita da idonee garanzie fidejussorie.

15. Gli indici e le prescrizioni sono le seguenti:

- $S_m = 2.500 \text{ mq}$ o il comparto individuato **con deliberazione di consiglio comunale**
- $S_f \text{ max}$ = superficie fondiaria massima destinata alle tende e alle roulotte = 60% della S_t
- Superficie per servizi interni al campeggio e attrezzature connesse per il tempo libero = max 500 mq
- $H \text{ max} = 4 \text{ ml.}$

16. Le altre caratteristiche tecniche e funzionali, nonché le procedure per l'autorizzazione all'esercizio dovranno essere rispondenti a quanto previsto dalla L.R. 31 agosto 1979 n. 54 "Disciplina dei complessi ricettivi all'aperto" e successive modifiche ed integrazioni. **L'attrezzatura ricettiva all'aperto T.T.C.1 = Camping Viozene dovrà essere adeguata alla normativa regionale inerente i complessi ricettivi all'aperto entro tre anni dall'approvazione della Variante strutturale n. 3.**

17. Per destinazioni terziarie ricreative valgono le disposizioni seguenti che individuano nel territorio i seguenti interventi di riordino e completamento:

T.R.1 = centro sportivo S. Carlo

T.R.2 = centro agroturistico Chiappino

T.R.3 = centro ricreativo Ceresè

T.R.4 = centro sportivo Cantarana.

18. E' prescritta l'attuazione tramite S.U.E., *a meno dell'area TR del centro sportivo S. Carlo, posta tra l'area per attrezzature ricettive alberghiere TTA ed il Comparto artigianale C, per la quale è ammessa l'attuazione mediante permesso di costruire diretto*; nelle more del S.U.E. le strutture esistenti potranno subire interventi di manutenzione e di ampliamento fino al 10% della S.u. e potranno essere previsti i servizi necessari per l'igiene della persona (spogliatoi, servizi igienici) e per la sosta delle autovetture (piazze non impermeabilizzati).

19. I S.U.E. non potranno attuare interventi edilizi superiori ai 1.200 mc al netto dell'esistente, strettamente funzionali alla organizzazione del servizio ricreativo, potendo in parte anche prevedere funzioni ricettive.

20. L'area produttiva di riordino e completamento posta nei pressi del ponte di S. Giuseppe, conseguente alla rilocalizzazione di un edificio produttivo danneggiato dall'alluvione '94, è sottoposta alle prescrizioni del terzo comma, lettera b), così modificate ed integrate:

- S_m = come da cartografia;
- $H = \text{m. } 7,00$;
- Distanza minima dalla strada pubblica: m. 5,00;
- Piano del terreno sistemato rialzato di m. 1,00 rispetto al piano attuale;
- La nuova costruzione deve rispettare le prescrizioni tecniche in materia di tutela ambientale fissata nella D.G.R. 198-16696 del 27-10-87 relativa al primo impianto del fabbricato danneggiato dall'alluvione;
- La costruzione del nuovo fabbricato è subordinata alla demolizione totale senza ricostruzione del volume esistente danneggiato dall'alluvione, la quale demolizione dovrà

essere completata entro il termine di fine lavori della nuova costruzione fissato nella relativa concessione edilizia.

Art. 6.4 - Aree produttive di nuovo impianto

1. Le aree produttive di nuovo impianto sono individuate in cartografia in scala 1:2.000 - tav. 1 - e 1:10.000 - tav. 2 - con apposita grafia.

2. In esse si interviene previa formazione di uno S.U.E.

3. Lo strumento urbanistico esecutivo può essere esteso alle intere aree delimitate in cartografia o a sub-comparti individuati **con le procedure dell'art. 3.2**, secondo le seguenti prescrizioni.

4. Comparto B

- Dest. d'uso = A+TA min 40% di S.U, TD, TC
- Ut max = 0,70 mq/mq
- RC = 50% di Sf
- Distanza viabilità pubblica esterna all'area = 10 ml
- Distanza minima dai confini di zona = 5 ml
- Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria 10% di St
- Cessione di aree per la viabilità, come da progetto.

Nel comparto B, vista la sensibilità ambientale ed urbanistica dell'area lo strumento urbanistico esecutivo deve:

- prevedere la sistemazione a verde delle aree, sia pubbliche che private, prevedendo anche cortine arboree opportunamente progettate - in particolare in prossimità della variante alla S.S. n° 28 -, e fasce di verde privato condominiale tra lotti confinanti;
- prevedere l'assetto planivolumetrico dell'area, le caratteristiche degli edifici e delle aree di pertinenza, gli elementi di arredo e le aree di pertinenza di specifiche funzioni quali raccolta rifiuti, cabine telefoniche, ecc., e le caratteristiche delle insegne pubblicitarie;
- prevedere l'arredo vegetazionale della viabilità e dei parcheggi;

Non sono comunque ammesse coperture piane o a shed o similari.

Non sono ammessi accessi privati sulla variante alla S.S. n° 28, non è ammesso un controviale parallelo alla variante alla S.S. n° 28.

Nelle more della formazione dello S.U.E. è ammessa l'attuazione, mediante permesso di costruire diretto, dell'area interna al comparto B individuata con la grafia delle "aree di riordino e completamento", anche finalizzata alla rilocalizzazione di attività produttive ubicate in zona impropria. L'attuazione è regolata da un indice $U.f. = 1,00 \text{ mq} \times \text{mq di Sf}$ e dalle norme del presente comma, essa dovrà essere congruente con la soluzione progettuale prevista per l'intero comparto.

Il lotto di riordino e completamento indicato con la sigla "D" (depositi), inserito con la Variante parziale n. 5, e ora compreso all'interno del perimetro del comparto B, si attua mediante permesso di costruire diretto secondo le norme dell'art. 6.3 integrate dalla stessa variante parziale.

Fino alla realizzazione da parte dell'Anas della variante alla strada statale n. 28, il tratto di questa compreso nel perimetro del comparto B costituisce viabilità comunale di accesso allo stesso, da attuarsi quale opera di urbanizzazione di competenza del comparto. L'edificazione dei fabbricati dovrà rispettare una distanza di almeno mt. 10 dalla previsione di variante indicata in cartografia e si dovrà creare una barriera di protezione che divida fisicamente l'area produttiva dalla previsione di variante alla S.S. n. 28.

5. Comparto C

- Dest. d'uso = A+TA+TC+TD+TR
- Ut max = 0,60 mq/mq
- Rc = 40% di Sf
- Distanza viabilità pubblica esterna all'area = 10 ml
- Distanza minima confini di zona = 5 ml
- Cessione per opere di urbanizzazione primaria e secondaria: 10% di St
- Cessione di aree per la viabilità, come da progetto.

Nel comparto C, vista la sensibilità ambientale dell'area è richiesta una particolare qualità formale dei manufatti e l'inserimento di questi in cortine arboree opportunamente progettate, non sono ammesse strutture in prefabbricato, coperture piane o a shed o similari.

6. Le aree di cessione per opere di urbanizzazione previste nei comparti B e C sono da integrare, per quanto attiene le eventuali funzioni terziarie previste o ammesse dagli S.U.E., con quanto disposto all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.

TITOLO VII - TERRITORIO LIBERO

Art. 7.1 - Aree agricole, pastorali, forestali, improduttive

1. Nelle aree agricole, pastorali, forestali e improduttive sono ammesse, fatte salve maggiori limitazioni previste nella presente normativa, le seguenti destinazioni, come proprie:

- abitazioni agricole;
- fabbricati direttamente funzionali alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata;
- costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali e interaziendali, quali fienili, depositi per mangimi, sementi, ricovero macchine ed attrezzi, ricovero per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollo, porcile, conigliera, ecc.) e simili;
- serre fisse;
- allevamenti aziendali;
- costruzioni specializzate destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali della azienda singola o associata (cantine, caseifici, silos, frigo).

2. Le aree di rispetto e vincolo di cui ai successivi Titoli VIII e IX sono da considerarsi aree agricole ai fini delle destinazioni d'uso, fatti salvi i limiti all'edificazione e all'utilizzo stabiliti per ogni singola area.

3. In presenza di Piani di Sviluppo Aziendale redatti ai sensi dell'art. 4 della L.R. 22.2.1977 n. 15 ed approvati ai sensi dell'art. 23 della medesima L.R., possono essere derogate le superfici minime di intervento e gli indici di densità e di utilizzazione fondiaria prevista dagli articoli delle presenti norme di attuazione, purchè nel rispetto degli indici di densità e utilizzazione stabiliti al 12° comma art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i..

4. Nelle aree agricole sono altresì ammessi edifici ed attrezzature per la erogazione di pubblici servizi, sia puntuali che a rete.

5. Nelle stesse aree sono ammesse:

1) destinazioni residenziali extragricole, e relative funzioni compatibili, in tutti gli edifici segnalati dal presente P.R.G. come tali e nei casi previsti all'art. 25, L.R. 56/77; gli interventi ammessi per gli edifici di cui al presente punto sono normati dall'art. 5.4 (aree residenziali a capacità insediativa esaurita) su di un lotto max. di 1.000 mq;

2) commercio al minuto consistente in piccole attività al servizio del territorio rurale, se ammesso dalle norme inerenti il settore commerciale, bar, ristoranti, pensioni, attività agroturistiche, attività terziarie di servizio al territorio rurale ed attività per il tempo libero e lo svago che non comportino sostanziali modifiche allo stato naturale dei luoghi o richi amino un elevato numero di frequentatori. Per tutte queste destinazioni d'uso non saranno previste nuove costruzioni, ma il riuso di edifici esistenti in abbandono o non più necessari alla conduzione dei fondi, per i quali è ammessa la variazione di destinazione d'uso, con esclusione di volumi incongrui quali precari, bassi servizi, stalle specialistiche. Per tali interventi di recupero è consentito un'ampliamento max del 20% del volume esistente, mq 25 di superficie utile lorda sono comunque ammessi, deve essere rispettata l'altezza massima di ml. 7,50.

3) variazione di destinazione d'uso a residenza o a funzioni ad essa compatibili delle residenze agricole e annessi colonici in abbandono o non più utilizzati per la conduzione

dei fondi, con esclusione di volumi incongrui quali precari, bassi servizi e stalle specialistiche, ricadenti anche parzialmente nelle fasce di rispetto della viabilità di livello comunale e provinciale, purchè siano posti ad una distanza minima di 5 ml dal ciglio della strada. Se gli stessi edifici ricadono fuori dalla fascia di rispetto la variazione di destinazione d'uso è ammessa a discrezione dell'**Amministrazione Comunale**, sentita la Commissione Edilizia e l'Ufficio Tecnico Comunale, nei casi in cui l'edificio sia già servito almeno da viabilità veicolare, acquedotto, energia elettrica e possa essere dotato di un idoneo sistema di smaltimento delle acque reflue, ed inoltre non comporti per il Comune un maggior carico urbanizzativo ed un allargamento dei servizi pubblici. Il rilascio del **permesso di costruire**, in tutti i casi del presente paragrafo, è subordinato alla stipula di un'atto di impegno del richiedente o di una convenzione tra il Comune ed il richiedente dalla quale risulti che il Comune non è tenuto a fornire al fabbricato alcuna dotazione di opere di urbanizzazione e prestazione di servizi pubblici. **Tali interventi di recupero ammettono l'ampliamento max del 20% del volume esistente, mq 25 di superficie utile lorda sono comunque consentiti, deve essere rispettata l'altezza massima di ml 7,50.**

6. I fabbricati extragricoli a destinazione non residenziale, per i quali non è previsto il trasferimento, sono confermati nella loro destinazione, con possibilità di trasformarla in destinazione d'uso agricola. Su di essi è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento max del 20% del volume esistente, altezza massima di ml 7,50.

7. Negli interventi di trasformazione del tessuto edilizio presente nelle aree agricole, pastorali, forestali e improduttive, e negli interventi edilizi ammessi in tali aree dalla presente normativa devono essere rispettate le disposizioni in materia di tipologie, elementi costruttivi, materiali, apparato decorativo ed infissi, dettate all'art. 5.3 e 3.12.

8. Gli interventi edilizi di rilocalizzazione di un'attività agricola in località Chiappino, inserita con la Variante n° 2 al P.R.G., dovranno essere localizzati in adiacenza alla strada comunale per la borgata Aimoni, fatta salva la fascia di rispetto stradale ai sensi del Nuovo Codice della Strada.

9. Prescrizione puntuale n. 3: Sul fabbricato extragricolo in zona agricola, localizzato sulla Tavola 1.5/V3 (Settore n. 5 – Aimoni), individuato con la sigla P3, è ammesso l'ampliamento fino al volume massimo di mc. 700 comprensivo dell'esistente, con destinazione residenziale.

I due fabbricati esistenti in zona agricola, posti nei pressi della Borgata Montenegro nel settore di Viozene (Tav. 1.1b/V8 – Zonizzazione – Settore n. 1 Viozene, in scala 1:2000), possono essere demoliti e ricostruiti a parità di volume, anche con diverso assetto planivolumetrico e con permesso di costruire diretto, all'interno dell'area definita in classe II sulla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica e compresa nell'ambito di ricostruzione individuato con apposita simbologia sulla Tavola 1.1b/V8 (Settore n. 1 – Viozene)

Prescrizione puntuale n. 6: Sul fabbricato posto in zona agricola lungo la strada comunale per la Frazione Chionea, localizzato sulla Tavola 1.8b/V8 (Settore n. 8 – Ormea) con la

sigla P6, è ammesso il mutamento in destinazione d'uso residenziale extragricola, con ampliamento fino al volume massimo di mc. 600 comprensivo dell'esistente.

Art. 7.2 - Soggetti titolari di permessi di costruire di manufatti agricoli

1. Tali soggetti sono così definiti:

- S1) imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- S2) proprietari dei fondi e chi abbia titolo, per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli S1 e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- S3) imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni e integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25, L.R. 56/77, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata;
- S4) proprietari dei fondi e chi abbia titolo.**

2. I permessi per la costruzione di abitazioni agricole sono rilasciati unicamente ai soggetti S1 e S2 indicati al presente articolo.

3. Per quanto non espressamente previsto nel presente e nei successivi articoli, valgono i disposti della L.R. 56/77.

Art. 7.3 - Costruzione di abitazioni agricole

1. Gli indici di densità fondiaria per le nuove abitazioni agricole non possono superare i limiti stabiliti dall'art. 25, comma 12°, della Legge Regionale n° 56/77 e successive modificazioni:

- a) terreni a colture protette in serre fisse: mc. 0,06/mq.;**
- b) terreni a colture orticole o fioricole specializzate: mc. 0,05/mq.;**
- c) terreni a colture legnose specializzate mc. 0,03/mq.;**
- d) terreni a seminativo e a prato permanente: mc. 0,02/mq.;**
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01/mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;**
- f) terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvopastorali: mc. 0,001/mq. per abitazioni non superiori a 500 mc..**

In ogni caso la cubatura per la residenza al servizio dell'azienda non deve nel complesso superare un volume di mc. 900, da edificare in un'unica soluzione architettonica.

2. L'altezza massima dei fabbricati è fissata in ml. 7,50.

3. Il volume edificabile per le abitazioni agricole è computato al netto dei terreni incolti ed abbondanti e al lordo degli edifici esistenti con uguale destinazione.

4. I terreni che formano la superficie minima di intervento devono essere goduti almeno per la metà in proprietà, quelli eccedenti devono essere goduti in proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento.

5. Gli interventi di cui ai precedenti commi sono realizzabili da parte dei soggetti S1 e S2 dell'art. 7.2.

6. Le abitazioni agricole esistenti possono comunque ampliare "una tantum" il volume del 50% entro il limite della applicazione dell'indice I_f 0,02 mc/mq, anche quando si tratti di soggetti di tipo S3. In alternativa possono ampliare il volume del 20% anche se eccedono tale densità fondiaria; 25 mq. di superficie utile lorda sono comunque consentiti. Deve essere rispettata l'altezza massima ml. 7,50.

7. L'applicazione degli indici di cui al primo comma esclude la possibilità di successivi ampliamenti "una tantum".

8. Non è consentita la costruzione di nuove abitazioni agricole al di sopra di mt. 1300 s.l.m., fatti salvi i ricoveri temporanei negli alpeggi.

Art. 7.4 - Costruzione di fabbricati di servizio

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

- Sm = Superficie minima aziendale = 5.000 mq
- Su = **100** mq aumentabili in proporzione all'ampiezza della azienda agricola nel rapporto di **30** mq per ogni ettaro di superficie **agricola utilizzata**, eccedente la Sm;
- H max = **7,50** ml.

2. Maggiori dotazioni di superficie edificabile e maggiori altezze potranno essere previste in sede di Programma di Conduzione Aziendale, purchè convenientemente dimensionate in ragione degli ordinamenti colturali prescelti.

3. Sui fabbricati esistenti è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento max del 20%, anche se eccede il valore di superficie utile consentito.

4. Fabbricati di servizio in materiali tradizionali (legno, pietra, **muratura intonacata**) con copertura a 2 falde, e di dimensioni non eccedenti i **25** mq di superficie **coperta** e i **3** ml di altezza, **nel rispetto del rapporto di copertura di 1/4**, possono essere realizzati in appezzamenti coltivati ad uso familiare **anche da soggetti non imprenditori agricoli. Qualora la superficie coltivata sia costituita da più mappali contigui, l'insieme di questi costituisce un singolo appezzamento e quindi può essere costruito un solo fabbricato di servizio**

Art. 7.5 - Definizione di allevamento aziendale

1. Sono considerati allevamenti aziendali di **bovini ed equini** quelli nei quali il carico di bestiame medio annuo non superi le **50 U.B.A.**, viceversa quelli per i quali almeno il 35% delle unità foraggere (U.F.) consumate all'anno per l'alimentazione del bestiame possa essere prodotta in azienda su terreni in proprietà, in affitto o altro titolo legale di godimento.¹ **Il valore di carico di bestiame medio annuo per gli allevamenti aziendali suinicoli e per i restanti allevamenti zootecnici minori è di 20 U.B.A.**
2. Sono considerati allevamenti di tipo industriale quelli che superano i valori di cui al precedente comma; tali allevamenti non sono ritenuti ammissibili dal presente P.R.G.I., fatte salve le deroghe espressamente previste negli articoli successivi.
3. La verifica dei valori di cui ai precedenti commi dovrà essere prodotta in sede di presentazione **della richiesta di permesso di costruire.**

¹In termini di unità foraggere equivalenti (U.F.E.), con il termine U.F.E. si tiene conto della possibilità-necessità di sostituire il foraggio prodotto in azienda con altro rispondente ai fabbisogni alimentari della specie allevata.

Art. 7.6 - Coefficienti di conversione dei dati sulla consistenza del bestiame in capi adulti

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

2. Per ciascuna specie e categoria i coefficienti di conversione sono:

Vacche	1,00
Vitelli scolastrati	0,10
Vitelli (fino a 6 mesi)	0,25
Vitelli (6-12 mesi)	0,35
Vitelli con più di 1 anno:	
- macello	0,70
- allevamento	0,60
Vitelli con più di 2 anni:	
- macello	0,90
- allevamento	0,75
Tori e torelli	0,700
Verri	0,400
Scrofe	0,500
Lattonzoli	0,027
Magroni	0,200
Suini da ingrasso	0,300
Ovini	0,100
Caprini	0,100
Equini	0,750
Polli da carne	0,007
Galline ovaiole	0,017
Altri volatili e conigli	0,030

3. I valori sopra indicati sono modificabili con semplice deliberazione di Consiglio Comunale su indicazione della **Commissione Comunale per l'agricoltura** senza che questo costituisca variante al P.R.G.

Art. 7.7- Costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici di tipo aziendale

1. Per gli allevamenti con carico di U.B.A. (unità bestiame adulto) non superiore a 10 è esclusivamente richiesta una superficie minima di 1 Ha di superficie agricola utilizzata. Per gli altri allevamenti, verificato il grado di autoapprovvigionamento alimentare, valgono i seguenti parametri:

- **Superficie minima aziendale: per gli allevamenti di bovini, equini $S_m = 30.000$ mq. di superficie agricola utilizzata (S.A.U.); per gli allevamenti di suini $S_m = 50.000$ mq. di S.A.U.; per gli allevamenti zootecnici minori $S_m = 10.000$ mq. di S.A.U.**
- **Carico animale massimo: per gli allevamenti di bovini, equini, suini 10 U.B.A./Ha di S.A.U. per aree irrigue e 5 U.B.A./Ha di S.A.U. per aree asciutte.**

2. Per la conversione U.B.A./n. capi vedi precedente articolo.

3. I ricoveri per alpeggi sono comunque consentiti a prescindere dai parametri di dimensionamento di cui **al presente articolo. Analoga deroga è consentita per i fabbricati per allevamenti zootecnici che utilizzano gli alpeggi di proprietà comunale, pur essendo posizionati fuori da questi.**

4. Gli allevamenti devono rispettare una distanza minima di 20 ml dalle residenze e di 200 ml dalle aree urbanizzate ed urbanizzande del centro capoluogo di Ormea, gli ampliamenti di allevamenti esistenti posti a distanze inferiori dovranno svilupparsi sul lato opposto a quello della residenza.

5. Nei centri aziendali posti ad una distanza inferiore di 50 ml dai nuclei rurali gli allevamenti devono essere realizzati e ampliati sul lato opposto al nucleo.

6. Gli allevamenti suinicoli devono rispettare, inoltre, una distanza minima di 50 ml dalle residenze esterne al centro aziendale e di 100 ml dai nuclei rurali.

7. Gli allevamenti sono disciplinati dai seguenti parametri:

a) Allevamenti bovini

Strutture di ricovero e di stabulazione:

- a) allevamenti da latte: da mq 6/U.B.A. a mq 14/U.B.A. a seconda del tipo di stabulazione previsto
- b) allevamenti da carne: da mq 3/U.B.A. a mq 8/U.B.A. a seconda del tipo di stabulazione previsto.

Le strutture di ricovero e di stabulazione sono comprensive di corsie di foraggiamento e di servizio mentre sono esclusi gli spazi accessori (fienile, depositi, ecc.).

b) Allevamenti suini

Per gli allevamenti suini valgono i seguenti parametri di tipo edilizio urbanistico max.

Dimensionamento:

- a) allevamenti a ciclo chiuso: mq 6 di S.U. x U.B.A.
- b) allevamenti con scrofe e vendita lattonzoli: mq 7 di S.U. x U.B.A.
- c) allevamenti con solo ingrasso: mq 5,5 di S.U. x U.B.A.

c) Allevamenti ovini caprini

Parametri edilizi-urbanistici massimi.

$S.U. = 2 \text{ mq} \times \text{capo adulto} = 20 \text{ mq} \times \text{U.B.A.}$

Superficie utile (S.U.) comprensiva di ricovero, stabulazione e alimentazione.

d) Allevamenti avicunicoli

Parametri edilizi-urbanistici massimi per allevamenti avicoli a terra e cunicoli in batteria.

$S.U. = 0,25 \text{ mq} \times \text{capo} = 8,50 \text{ mq} \times \text{U.B.A.}$ per anatre e oche

$S.U. = 0,05 \text{ mq} \times \text{capo} = 1,70 \text{ mq} \times \text{U.B.A.}$ per conigli in batteria

$S.U. = 0,20 \text{ mq} \times \text{capo} = 28 \text{ mq} \times \text{U.B.A.}$ per polli da carne

$S.U. = 0,25 \text{ mq} \times \text{capo} = 15 \text{ mq} \times \text{U.B.A.}$ per avicolo a terra

$S.U. = 0,15 \text{ mq} \times \text{capo} = 9 \text{ mq} \times \text{U.B.A.}$ per avicolo in batteria

Superficie utile (S.U.) comprensiva dei soli locali di ricovero.

e) Allevamenti equini

S.U.: massimo mq 10 per U.B.A.

f) Altri allevamenti non compresi tra i precedenti

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

- S_m = superficie minima aziendale = mq 10.000
- $S.U.$ = mq 100 per ettaro di superficie agricola **utilizzata**.

8. La costruzione dei fabbricati per qualsiasi tipo di allevamento deve inoltre rispettare: altezza massima ml 7,50; rapporto di copertura: 50% del lotto.

9. Le distanze minime tra fabbricati per allevamenti e residenze valgono reciprocamente, sia nel caso di impianto di un nuovo allevamento rispetto a residenze esistenti che in quello di realizzazione di una nuova abitazione rispetto ad allevamenti esistenti. Sono fatte salve le distanze minime tra allevamenti e residenze, esistenti alla data di adozione del P.R.G.

10. L'ampliamento del 20% degli allevamenti esistenti, fino ad un massimo di mq. 100 di S.U., potrà avvenire in deroga agli indici di edificazione.

11. Il rilascio di permessi di costruire per allevamenti di suini sarà subordinato all'approvazione, da parte del Comune e dell'Ente competente, di uno studio di compatibilità igienico-ambientale da allegare alla richiesta di concessione edilizia.

12. Per ogni tipo di allevamento il Comune, prima del rilascio del permesso di costruire, potrà richiedere uno studio eseguito da un tecnico abilitato che dimostri l'idoneità del terreno interessato allo spandimento del liquame, con l'indicazione della natura geopedologica, delle relative colonne stratigrafiche e delle possibili influenze sulla falda.

13. I parametri elencati ai commi 1 e 7, in relazione al tipo di allevamento, possono essere modificati con deliberazione di Consiglio Comunale per adeguarli a quelli richiesti da norme e leggi di settore emanate da enti pubblici (Regione, Stato, Comunità Europea), al fine di ottenere la concessione di forme di finanziamento agevolato.

Art. 7.8 - Costruzioni tecniche e tecnologiche

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

- lotto minimo = 500 mq
- $U_f = 0,4 \text{ mq/mq}$
- $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ ml.}$

2. Rientrano tra gli impianti produttivi ed attrezzature tecniche per l'agricoltura le costruzioni per attività florovivaistiche e le serre fisse. **Sono ammesse serre per autoconsumo, anche per soggetti non coltivatori, nella misura massima di mq. 30 di superficie utile per lotto, in deroga ai parametri di lotto minimo e utilizzazione fondiaria di cui sopra.**

3. Sui fabbricati esistenti è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento max del 20%, anche se eccede l'utilizzazione fondiaria.

4. Gli impianti di acquacoltura sono regolati dalle norme del presente articolo.

5. Il rilascio di permessi di costruire per gli interventi di cui al presente articolo potrà essere subordinato all'approvazione, da parte del Comune e dell'Ente competente, di uno studio di compatibilità igienico-ambientale da allegare alla richiesta di permesso di costruire.

Art. 7.9 - Documentazione richiesta per gli interventi

1. Nelle zone produttive agricole gli interventi di nuovo impianto sono sottoposti a verifica attraverso opportuna documentazione fornita dal concessionario contenente:

- documentazione comprovante l'appartenenza ad una delle classi di soggetti giuridici di cui all'articolo "soggetti titolari di **permessi di costruire di manufatti agricoli**" (7.2), oppure ad altre classi;
- documentazione sulla disponibilità dei terreni e sulla forma di conduzione dell'azienda;
- elenchi e planimetrie catastali con indicazione delle previsioni di P.R.G. e dei relativi indici utilizzati per i singoli mappali;
- estratto della cartografia del P.R.G. con la perimetrazione delle zone interessate alla edificazione;
- planimetrie dello stato di fatto e di progetto della azienda e relative suscettività agronomiche, dimensione degli appezzamenti e ripartizione colturale e infrastrutturale prevista, con il riparto degli indici edilizi utilizzati;
- planimetria e destinazione dei fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
- analisi della consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale nonché degli occupati già residenti sui fondi.

2. Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Comune di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola, le classi di coltura in atto e in progetto per la definizione degli indici urbanistico-edilizi, il vincolo del trasferimento di cubatura per gli appezzamenti asserviti e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti. L'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del richiedente, sui registri della proprietà immobiliare.

3. Gli adempimenti di cui al comma precedente non sono previsti nel caso di ampliamenti "una tantum" del 20% di fabbricati esistenti e nel caso di costruzione di piccoli fabbricati di servizio di dimensioni non eccedenti mq 25.

Art. 7.10 - Applicazione dei parametri edilizi-urbanistici agli interventi a destinazione d'uso agricola

1. Gli indici di densità fondiaria residenziale si intendono riferiti alle colture in atto o di progetto documentate in sede di **richiesta di permesso di costruire**. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio del **permesso**, senza che ciò costituisca variante al Piano Regolatore.
2. Le classi di colture in atto e di progetto, documentate a norma del precedente comma, fanno parte integrante dell'atto di impegno di cui all'art. 25 L.R. 56/77, e la inosservanza degli impegni assunti costituisce, al fine della applicazione delle sanzioni di cui all'art. 69, L.R. 56/77, modifica di destinazione d'uso.
3. Per la residenza, per gli allevamenti e per gli edifici per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e impianti tecnologici è necessario trascrivere nei registri immobiliari il vincolo di inedificabilità su tutti i terreni utilizzati ai fini edificatori. **Fanno eccezione i fabbricati per allevamenti che utilizzano gli alpeggi di proprietà comunale, anche posizionati fuori da questi, per i quali il vincolo di inedificabilità è limitato alla superficie minima aziendale di cui all'art. 7.7.**
4. Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare.
5. Le volumetrie ricavabili con l'applicazione degli indici urbanistici delle presenti norme, andranno considerate al lordo degli edifici esistenti nel fondo dell'azienda alla data di adozione delle presenti norme salvo il caso di demolizione senza ricostruzione degli edifici stessi.
6. **Per la costruzione di abitazioni agricole gli indici di densità fondiaria sono applicabili cumulativamente sulla stessa superficie con gli altri interventi ammessi in zona agricola; gli indici relativi alla costruzione di allevamenti aziendali non sono reciprocamente cumulabili.**
7. **Nel calcolo degli indici di edificabilità è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui e posti nei Comuni contermini.**
8. **Per tutti gli interventi in aree agricole la superficie minima deve essere goduta almeno per la metà in proprietà, la restante parte in proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento.**
9. **Per la trasformazione del tipo di allevamento dovrà essere richiesto il permesso di costruire, in cui sia dimostrato il rispetto dei parametri edilizi-urbanistici del nuovo allevamento che si intende attivare.**

Art. 7.11 - Aree agricole speciali

1. Le aree agricole speciali sono individuate in cartografia in scala 1:2.000 - tav. 1 - con apposita grafia.
2. Sono aree che per le loro caratteristiche di qualità ambientale risultano strategiche nel processo di equipaggiamento territoriale.
3. In tali aree non sono ammessi gli interventi di nuova edificazione ammessi dalle presenti norme in territorio agricolo, **fatta eccezione per i piccoli fabbricati di servizio di cui al comma quarto dell'art. 7.4, previsti a permesso di costruire diretto**; le aree possono essere computate nella determinazione delle volumetrie trasferendo all'esterno la cubatura.
4. Gli interventi ammessi, tutti da sottoporre a strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, potranno riguardare il terziario ricreativo (in particolare connesso ad attività sportivo-riabilitative-salutistiche), strutture per l'università, per la ricerca, pubbliche e private, terziario ricettivo, T.T.A., T.C.C., T.T.C.
- 5. In alternativa alle destinazioni previste dal precedente comma e senza possibilità di coesistenza con esse all'interno della stessa area agricola speciale perimetrata, potranno nello stesso modo essere localizzate strutture agricole, forestali e per l'allevamento zootecnico esemplari e di rilievo territoriale.**
6. Requisito fondamentale per la ammissibilità degli interventi resta la qualificazione ambientale dell'area.
7. Gli edifici esistenti nelle more sono normati dalla presente normativa del territorio libero.
8. L'adozione del S.U.E. dovrà essere fatta come Variante Specifica al presente P.R.G.

Art. 7.12 - Aree agricole dei domini sciabili

1. Il P.R.G. individua domini sciabili esistenti e potenziali su aree ai fini della ammissibilità degli interventi edificatori e infrastrutturali prevedibili.
2. Entro le aree dei domini sciabili potranno essere allestiti impianti di risalita per l'esercizio dello sci e le relative piste di discesa **e di fondo**.
3. Sarà inoltre ammessa l'installazione di strutture tecniche necessarie alla completa funzionalità del sistema impianti piste.
4. Nelle aree di valore ambientale l'eventuale inserimento dei volumi tecnici di cui sopra dovrà essere effettuato quando possibile in soluzione interrata.
5. I domini sciabili individuati risultano:
A - D.S. degli Aimoni
B - D.S. di Cantarana per lo sci da fondo.
6. Nei domini sciabili **A e B** è consentita, verificandone le condizioni di inserimento ambientale, l'edificazione di modesti volumi in legno e pietra con tetto a due falde, altezza max 4,00 ml, nella misura di 100 mq per le funzioni ricreative e di ristoro.
7. Le aree occupate da piste e impianti sono inedificabili.
8. Il progetto di allestimento di nuove piste e impianti deve essere corredato da adeguate analisi ambientali in specie relative alla gestione del manto erboso e alla manutenzione della copertura forestale, con adeguate fidejussioni previste convenzionalmente.

Art. 7.13 - Aree agricole di coltivazione di cave

1. Il P.R.G.I. individua, in cartografia in scala 1:2.000 - tav. 1 - con apposita grafia, e conferma le aree di coltivazione di cave esistenti.
2. Nelle aree riservate alla coltivazione di cave e torbiere è consentito l'esercizio delle attività estrattive nel rispetto della Legge Regionale 69/78. La relativa concessione, solo all'avente titolo munito dell'autorizzazione prevista dalla legge stessa, comporta la corresponsione di un contributo determinato, giusto l'art. 10 della legge 10/77, tenuto conto dei costi delle opere di accesso e degli interventi atti a garantire durante e dopo l'esercizio di questa attività il ripristino e la ricomposizione del paesaggio naturale da esse alterato.
3. Nelle aree di coltivazione di cava sono ammesse le attività di prima lavorazione del materiale estratto.
4. In tali aree non sono ammesse strutture edilizie eccedenti i volumi esistenti alla data di adozione delle presenti norme, sono ammessi ampliamenti fino ad un max del 20% del volume produttivo esistente, al netto di precari e bassi servizi, e con altezza massima di 9,00 ml; sono ammesse attrezzature in precario e in prefabbricato, per funzioni di servizio al personale quali spogliatoi, servizi igienici, ecc., fino ad un max di 50 mq e con altezza massima di 3,00 ml, al lordo di attrezzature analoghe esistenti.
5. I volumi esistenti non possono subire variazioni di destinazione d'uso fino alla cessazione dell'attività di coltivazione della cava.

TITOLO VIII – RISPETTI

1. Le fasce di rispetto fissate nel presente Titolo VIII sono prescrittive e vigenti anche qualora le stesse non siano rappresentate graficamente sulle tavole di P.R.G. o siano rappresentate in misura minore. Sono fatte salve fasce di rispetto individuate graficamente con profondità maggiore rispetto al dettato normativo.

2. Le fasce di rispetto devono essere calcolate con riferimento all'esatta ubicazione in loco dei manufatti e infrastrutture da tutelare, la quale ubicazione è prevalente rispetto all'indicazione cartografica riportata sulle tavole di P.R.G.

Art. 8.1.- Rispetto alla viabilità

1. Le fasce di rispetto stradale, relative alle strade esistenti e di progetto, determinano la distanza minima da osservarsi nella edificazione; pertanto nessun nuovo edificio può essere costruito in tali aree.

2. Ogni costruzione e trasformazione del suolo all'interno di tali fasce deve rispettare le prescrizioni del Codice della strada (Decreto legislativo 30/4/1992 n. 285 e s.m.i.; Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 16/12/1992 n.495 e s.m.i.).

3. In tale fascia di rispetto sono possibili solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. L'eventuale ampliamento dovrà avvenire sul lato opposto alle infrastrutture da salvaguardare, in sopraelevazione o in allineamento al prospetto fronteggiante la strada, nei limiti dell'art. 2.5. Nel caso di terreni sistemati a terrazzamenti è inoltre consentita, fatto salvo il parere dell'Ente proprietario della strada, la realizzazione di garages interamente interrati nel versante su tre lati e con il prospetto in vista allineato al muro di contenimento del terrazzamento. Gli interventi di cui al presente comma sono subordinati ad atto di rinuncia del proprietario all'incremento di valore dell'intero manufatto in caso di esproprio.

4. In tali fasce di rispetto sono consentiti, fatto salvo il parere dell'Ente proprietario della strada, impianti ed infrastrutture per il trasporto dell'energia, attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi, impianti per la distribuzione di carburante, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e coltivazioni agricole che non limitino la visibilità negli incroci, punti di vendita stagionali che non richiedano attrezzature permanenti e non limitino la circolazione e la visibilità.

5. Le fasce di rispetto alla viabilità, individuate in cartografia o la cui misura sia prevista nelle norme di attuazione, sono preordinate all'esproprio per la realizzazione o il miglioramento funzionale delle infrastrutture.

6. Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di uguale volume su adiacente area agricola, di rispetto all'abitato o a capacità insediativa esaurita, quand'anche questa risulti inferiore alle norme di

edificabilità su dette aree e purchè non in contrasto con la legge 29 giugno 1939, n° 1497 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale. La ricostruzione deve rispettare le distanze dalle strade pubbliche fissate dalle presenti norme.

7. Le recinzioni delimitanti aree private dovranno essere poste alle distanze dalle strade fissate dall'art. 2.5; mentre gli ingressi carrabili su strade statali e provinciali devono avere una piazzola di sosta di almeno ml. 4,00 di profondità, fatta salva una maggiore dimensione se richiesta dall'Ente competente.

8. I permessi di costruire che comportino aperture di nuovi accessi su strade provinciali o statali possono essere rilasciati soltanto se sia stata ottenuta preventivamente la autorizzazione alla apertura dei nuovi accessi, da parte dell'ente interessato.

9. Con opportuna grafia - tav. 1 - sono stati riportati i rispetti dei tracciati viari di nuovo impianto di livello statale.

10. All'interno delle aree urbanizzate ed urbanizzande e dei nuclei rurali valgono le eventuali prescrizioni grafiche relative agli allineamenti da tenere nelle nuove costruzioni e ricostruzioni, in mancanza delle quali valgono le prescrizioni relative alle singole zone. Le fasce di rispetto fissate dall'art. 2.5 prevalgono su eventuali indicazioni grafiche con minore profondità.

Art. 8.2 - Rispetto cimiteriale

1. Tutte le zone di rispetto cimiteriale hanno una profondità di m. 150 su tutti i lati, indipendentemente da diverse rappresentazioni cartografiche. Sono fatte salve eventuali minori profondità regolarmente autorizzate dall'Autorità pro tempore competente.
2. In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni, nè l'ampliamento di quelle esistenti, fatte salve le opere inerenti i servizi cimiteriali.

Art. 8.3 - Rispetto alle opere di presa di acque sotteranee

1. Per le opere di captazione degli acquedotti ad uso idropotabile (pozzi e sorgenti) ai sensi del D. legs. 11 maggio 1999 n° 152, modificato ed integrato dal D. legs. 18 agosto 2000 n° 258, in mancanza di studi idrogeologici di maggior dettaglio, è stabilita un'area di salvaguardia suddivisa in zona di tutela assoluta e zona di rispetto:

- la zona di tutela assoluta è di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;**
- la zona di rispetto ha un'estensione di almeno 200 m di raggio rispetto al punto di captazione o derivazione.**

2. All'interno della zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;**
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;**
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;**
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;**
- e) aree cimiteriali;**
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;**
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;**
- h) gestione di rifiuti;**
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;**
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;**
- k) pozzi perdenti;**
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.**

3. Per gli insediamenti o le attività di cui ai punti precedenti, preesistenti, ove possibile, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

4. Modifiche alle perimetrazioni delle zona di tutela assoluta e zona di rispetto come sopra definite potranno essere effettuate esclusivamente tramite indagini specifiche basate su criteri idrogeologici che definiscano in dettaglio la tipologia di sorgente o pozzo, le caratteristiche dell'acquifero (permeabilità, trasmissività, direzione di deflusso della falda, tempo di permanenza delle acque nel sottosuolo, ecc.), la zona di alimentazione della sorgente, gli eventuali centri di pericolo, l'eventuale interconnessione con corpi idrici superficiali, ecc...

5. Il P.R.G. visualizza in cartografia le sorgenti di acque minerali con i limiti della concessione, le aree di protezione assoluta e le aree di salvaguardia. Esse sono regolate dai disposti della Legge Regionale 12 luglio 1994, n. 25 (Ricerca e coltivazione di acque minerali e termali).

Art. 8.4 - Rispetto agli impianti di depurazione e alle discariche

1. Gli impianti pubblici di depurazione determinano una fascia di rispetto di ml 100; tale fascia è ridotta a ml 20 nel caso tali impianti siano coperti. In tali aree è inibita l'edificazione di nuovi volumi.
2. Le aree dovranno essere asservite alle proprietà degli impianti protetti; in esse il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia indicherà le essenze da piantumare.
3. Non sarà ammessa alcuna nuova edificazione se non quella necessaria all'allestimento di eventuali servizi pubblici.
- 4. La profondità della fascia di rispetto da discariche di materiali inerti a cui consegua il risanamento del sito, viene definita in sede di autorizzazione all'esercizio delle stesse.**

Art. 8.5 - Rispetto alle ferrovie

1. Il rispetto alle ferrovie, salvo maggiori prescrizioni grafiche, agisce per una fascia di ml 30 dalla linea della più vicina rotaia o a ml 10 dal confine dell'area di proprietà delle FF.SS.; si intende che tra le due misure va applicata la più prescrittiva.

2. In esse vale il disposto del D.P.R. 11/7/1980 n. 753, e quello dell'art. 27 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e succ. modificazioni.

Art. 8.6 - Rispetto alle condotte idriche principali o ai collettori fognari principali

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

Art. 8.7 - Rispetto all'abitato

1. Le aree di rispetto all'abitato sono individuate in cartografia in scala 1:2.000 - tav. 1 - con apposita grafia.
2. In tali aree è di norma vietata la nuova edificazione ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente.
3. In tali aree sono consentiti generalmente interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamenti non superiori al 20% quando concessi dalla normativa di zona agricola.
- 4. I fabbricati di servizio in materiali tradizionali (legno, pietra, mattoni, muratura intonacata) e copertura a falde inclinate in laterizio o pietra, di dimensioni non eccedenti mq 25 di superficie coperta e ml 3 di altezza, nel rispetto del rapporto di copertura massimo di 1/4, possono essere concessi in appezzamenti coltivati ad uso familiare anche da soggetti non imprenditori agricoli. Qualora la superficie coltivata sia costituita da più mappali contigui, l'insieme di questi costituisce un singolo appezzamento e quindi può essere costruito un solo fabbricato di servizio**

Art. 8.8 - Rispetto alle linee elettriche.

1. La costruzione di manufatti e la piantumazione di alberi di alto fusto devono rispettare le distanze dai conduttori e funi di guardia delle linee elettriche fissate dalle normative di settore.

2. In particolare i nuovi fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati devono adottare le distanze, da qualunque conduttura di linee elettriche aeree e dalle parti in tensione di cabine e sottostazioni elettriche, stabilite ai sensi del D.P.C.M. 8 luglio 2003.

TITOLO IX - VINCOLI

Art.9.1 - Vincoli territoriali e di difesa delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua

1. Ogni intervento edilizio e urbanistico su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalle possibilità edificatorie consentite dalle tavole di progetto e dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G., è sottoposto ai limiti e vincoli della “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” e delle tavole sottoelencate, alle prescrizioni dell’elaborato “GEO 5 - Relazione geologico-tecnica sui lotti di espansione” (in data aprile 2006) e dell’elaborato “GEO 13 – Schede di sintesi relative ai principali abitati ed a situazioni particolari di potenziale amplificazione sismica”, alle prescrizioni del parere della Direzione OO.PP. – Settore Protezione Civile – Regione Piemonte del 22/05/2006, ed alle seguenti prescrizioni relative alle classi di idoneità d’uso.

2. Le classi di idoneità d’uso sono riportate anche nei seguenti elaborati:

- Tavole GEO 1.../V3 (14 tavole: da tav. GEO 1.1/V3 a tav. GEO 1.14/V3) – Zonizzazione del territorio comunale con sovrapposizione delle classi di rischio geomorfologico, in scala 1:2.000;**
- Tavole GEO 2.1/V3, 2.2/V3, 2.4/V3, 2.5/V3 – Zonizzazione del territorio comunale con sovrapposizione delle classi di rischio geomorfologico, in scala 1:10.000.**

3. In caso di discordanza tra le tavole alle scale 1:2.000 e 1:10.000 valgono le prescrizioni contenute sulle tavole alla scala più grande (di maggior dettaglio).

4. Le possibilità edificatorie ammesse dalla normativa geologica del presente articolo per le varie classi di rischio non prevalgono sulla norme di zona più restrittive relativamente a: destinazioni d’uso, tipi di intervento, parametri edilizi ed urbanistici.

5. Per gli edifici legalmente esistenti non individuati cartograficamente e riconosciuti come tali secondo la procedura di correzione di errori materiali prevista dall’art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono ammessi gli interventi previsti nella classe in cui ricadono, fatte salve le eventuali limitazioni di carattere urbanistico dettate dalle norme di attuazione del P.R.G..

6. Le aree a vincolo di tutela idrogeologica, corrispondenti alle superfici a bosco, individuate sulle tavole della zonizzazione – scala 1:2000 sono sottoposte alle prescrizioni del presente articolo.

9.1.1 Classe II

1. Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

2. Terreni edificabili a seguito di rigorosi accertamenti geognostici, con verifiche locali di profondità, giacitura e stato di conservazione del substrato roccioso, con prescrizione delle eventuali opere di sistemazione idrogeologica e di consolidamento / contenimento ed individuazione delle più opportune tipologie di fondazione.

3. In tali zone sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe.

4. Tutti i progetti che riguardano:

- ristrutturazioni che comportano movimenti terra,
- interventi sulle strutture di fondazione,
- ampliamenti in pianta,
- nuovi edifici in genere (compresi gli edifici di pertinenza),

dovranno essere verificati sotto l'aspetto geologico e geotecnico, in ottemperanza a quanto prescritto dalla Circolare 16/URE- 1989 e dal D.M. 11.03.1988.

5. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

7. Per queste aree dovranno essere pertanto individuate, da parte del progettista e del geologo, le tipologie e le localizzazioni più idonee degli interventi costruttivi, contestualmente alla elaborazione delle progettazioni esecutive, in considerazione della situazione geomorfologica vincolante.

9.1.2 Classe III indifferenziata

1. Porzioni di territorio inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi, ritenute potenzialmente dissestabili (aree in frana quiescente o stabilizzata, aree allagabili da acque a bassa energia, aree caratterizzate da fattori morfologici e geotecnici penalizzanti quali acclività eccessiva, scarpate, coltri terrigene particolarmente potenti disposte su versanti, depositi sciolti e cedevoli).

2. Porzioni di versante di norma non edificate, decisamente marginali ai contesti urbanizzati, che presentano caratteri di potenziale vulnerabilità a forme di attività geomorfica legate soprattutto all'assetto morfologico ed alla fragilità dal punto di vista idrogeologico del territorio. Si tratta di aree di norma non edificate e in generale non

edificabili (salvo quanto specificato nel seguente punto c) nelle quali vengono consentiti i seguenti interventi:

a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;

3. Gli interventi edilizi ammessi risultano dalla Nota Tecnica Esplicativa (di seguito abbreviata con NTE) alla Circolare 7/LAP (punti 6.2 – 6.3 – 7.3, ecc) e sono riassumibili come segue:

b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:

b1) manutenzione ordinaria;

b2) manutenzione straordinaria

b3) restauro e risanamento conservativo;

b4) ristrutturazione edilizia con ampliamento o sopraelevazione “una tantum” (max 20%) del volume esistente per:

- adeguamento igienico sanitario e funzionale-distributivo,**
- realizzazione di volumi tecnici,**
- ampliamento delle unità abitative esistenti (i suddetti ampliamenti non devono comportare nuove unità immobiliari residenziali autonome),**
- dotazione di volumi pertinenziali, escludendo ai piani terra, nelle zone allagate e allagabili visualizzate sulla Carta geomorfologica, dei dissesti e della dinamica fluviale, la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri che possa significativamente aumentare il rischio di vulnerabilità;**

b5) mutamento di destinazione d’uso dei fabbricati residenziali esistenti in destinazioni dove vi sia una diminuzione del carico urbanistico e dove non sia prevista la presenza continuativa di persone;

b6) mutamento di destinazione d’uso dei fabbricati esistenti solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio e nel rispetto di quanto contenuto al punto 6.3 della NTE.

c) sono consentite nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale (punto 6.2 della NTE). Sono inoltre consentiti fabbricati di servizio come specificato nelle norme di attuazione del PRG all’Art. 7.4. ultimo comma, di dimensioni non eccedenti i 25 m² di superficie coperta e 3 ml di altezza; nei versanti terrazzati segnalati sulla Carta geomorfologica, dei dissesti e della dinamica fluviale, le dimensioni massime dovranno essere limitate a 12 m² di superficie coperta e 3 ml di altezza.

4. Prescrizioni per tutti gli interventi in classe III che eccedano la ristrutturazione:

- **La fattibilità degli interventi di cui ai precedenti punti b4) e b6) dovrà essere condizionata all’esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi dell’espletamento di indagini geologiche, idrogeologiche e qualora necessario geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio, con**

l'indicazione degli interventi di riassetto territoriale necessari per la loro mitigazione, nel quale si attesti altresì che l'intervento nel suo complesso non determina un incremento di pericolosità per le aree circostanti, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11.03.1988 n° 47 e secondo quanto indicato al punto 6.2 della NTE.

- **I nuovi edifici per attività agricole e residenze rurali di cui al punto c) , devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e se necessario geognostiche di dettaglio in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11.03.1988 n° 47 e secondo quanto indicato al punto 6.2 della NTE.**

d) Infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico

Sono consentiti interventi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, secondo quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77. La realizzazione di nuove opere pubbliche di competenza degli organi statali, regionali o di altri enti territoriali e quelle di interesse pubblico nelle aree soggette a rischio per fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico è consentita solo se i progetti dimostrano, attraverso opportuna documentazione tecnica, la compatibilità dell'opera con le condizioni di dissesto e di instabilità presenti e l'assenza di effetti negativi indotti dall'opera stessa. Gli interventi di carattere pubblico e le infrastrutture interessanti la rete idrografica potranno essere realizzate a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possono aver luogo in alveo, costituendo significativo ostacolo al deflusso liquido e solido, che non limitino in modo sostanziale la capacità d'invaso. A tal fine i progetti dovranno essere corredati da uno studio di compatibilità idraulica.

e) Pratiche colturali e forestali

Sono ammesse le pratiche colturali e forestali (ivi comprese le piste forestali) realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto; sono da evitare quelle pratiche agronomiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale ed infiltrazione (aratura profonda o a "ritocchino").

f) Attività estrattive

Le attività estrattive dovranno essere regolarmente autorizzate in ottemperanza alle norme di legge vigenti in materia; in particolare:

- 1. Attività estrattive fuori alveo: saranno consentite le attività estrattive e di cava attualmente in atto e regolarmente autorizzate. I progetti relativi all'ampliamento e apertura di nuove cave saranno consentiti purché corredati di uno studio di compatibilità idraulico, geologico, geotecnico e ambientale.**
- 2. Attività estrattive in alveo: si mantiene il regime di limitazione dei prelievi in alveo inciso, con possibilità di interventi di estrazione limitatamente alle esigenze di sistemazione idraulica connesse al mantenimento dell'officiosità dell'alveo.**

9.1.3 Classe IIIa

1. Porzioni di territorio inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (attività geomorfica recente o in atto e pericolosità molto elevata: aree in frana attiva, dissestate o potenzialmente dissestabili, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia e/o battente a pericolosità elevata o molto elevata, aree caratterizzate da fattori geomorfologici e geotecnici fortemente penalizzanti).

2. Sono ammessi:

a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti.

3. Gli interventi edilizi ammessi, risultano dalla NTE (punti 6.2 – 6.3 – 7.3, ecc) e sono riassumibili come segue:

b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:

b1) manutenzione ordinaria;

b2) manutenzione straordinaria;

b3) restauro e risanamento conservativo;

b4) ristrutturazione edilizia di tipo A, ampliamento o sopraelevazione "un-tantum" (max 20%) del volume originario per:

- adeguamento igienico-sanitario e funzionale-distributivo,**
- realizzazione di volumi tecnici (i suddetti ampliamenti non devono comportare nuove unità immobiliari residenziali autonome),**
- dotazione di volumi pertinenziali, escludendo ai piani terra, nelle zone allagate ed allagabili (cfr. l'elaborato n° 3 "Carta geomorfologica, dei dissesti e della dinamica fluviale), la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri che possa significativamente aumentare il rischio di vulnerabilità.**

Le ristrutturazioni e gli ampliamenti sono condizionati (a livello di singolo permesso di costruire) alla realizzazione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione e comunque si potranno effettuare esclusivamente esternamente agli ambiti di dissesti attivi l.s., dei settori interessati da processi distruttivi torrentizi o di conoide, delle aree nelle quali si rilevino evidenze di dissesto attivo od incipiente (cfr Carta geomorfologica, dei dissesti e della dinamica fluviale) ;

b5) mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati residenziali esistenti in destinazioni dove vi sia una diminuzione del carico urbanistico e dove non sia prevista la presenza continuativa di persone.

c) sono consentite, con le modalità di cui all'Art. 7.4 delle norme di attuazione, nuove costruzioni di fabbricati di servizio per attività agricole (fabbricati d'alpe per il ricovero del pastore, fabbricati per la caseificazione, conservazione e stagionatura dei formaggi, ecc) localizzate nell'ambito degli alti versanti montani (alpeggi) connesse alla conduzione aziendale (punto 6.2 della NTE); si esclude in ogni caso la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambiti di dissesti attivi L.s., in settori interessati da processi distruttivi torrentizi o di conoide, in aree nelle quali si rilevino evidenze di dissesto incipienti o attivi, settori interessati dalla dinamica valanghiva (cfr Carta geomorfologica, dei dissesti e della dinamica fluviale).

4. Prescrizioni per tutti gli interventi in classe IIIa che eccedano la ristrutturazione:

➤ La fattibilità degli interventi di cui al precedente punto b4) - con esclusione dell'intervento di sola ristrutturazione edilizia senza ampliamenti planimetrici, e al precedente punto c) dovrà essere attentamente verificata ed accertata a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici facendo ricorso a indagini geognostiche, con l'indicazione degli interventi di riassetto territoriale necessari per la minimizzazione del rischio per ogni edificio, nel quale si attesti altresì che l'intervento nel suo complesso non determina un incremento di pericolosità per le aree circostanti, in ottemperanza della Circolare Regionale n°16/URE e del D.M. 11.03.1988 n° 47 e secondo quanto indicato nella Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. n° 7/LAP.

d) Infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico

Vale quanto riportato per la Classe III indifferenziata

e) Pratiche colturali e forestali

Vale quanto riportato per la Classe III indifferenziata

f) Attività estrattive

Vale quanto riportato per la Classe III indifferenziata

9.1.4 Classe IIIb

1. Porzioni di territorio edificate ricadenti od attigue ad aree in dissesto attivo o quiescente, nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio, pur risultando non elevati, sono tali da richiedere, cautelativamente, interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico o privato a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

2. Tali interventi di riassetto possono essere presentati e realizzati dai privati, purché sottoposti all'approvazione e al controllo sull'esecuzione da parte del Comune o degli altri organismi competenti.

3. Prima di autorizzare interventi edilizi che comportino l'aumento del carico antropico e/o insediativo, ad intervento di riassetto concluso e completo di collaudo e di certificato di regolare esecuzione, l'amministrazione comunale dovrà acquisire dai progettisti una certificazione che garantisca l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

4. Per quanto riguarda le Infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico si rimanda a quanto già indicato per la Classe III e IIIa.

5. La classe IIIb è stata suddivisa in sottoclassi come indicato nella NTE.

6. La classe IIIb1 come definita al punto 7.8 della NTE "Aree in cui l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa sino alla verifica della validità delle opere esistenti con successiva prevista trasformazione in una delle Classi IIIb successive" non è presente nell'ambito del territorio comunale di Ormea.

7. Gli interventi ammessi nelle altre sottoclassi risultano dalla lettura della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. n° 7/LAP e sono riassumibili come segue:

a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;

Sottoclasse IIIb2

b) Oltre agli interventi di cui al precedente punto a) sono possibili, relativamente ai fabbricati esistenti:

b1) manutenzione ordinaria;

b2) manutenzione straordinaria;

b3) restauro e risanamento conservativo;

b4) ristrutturazione edilizia di tipo "A" senza ampliamento planimetrico, con sopraelevazione "una-tantum" del 20% del volume esistente, per:

- adeguamento igienico sanitario e funzionale distributivo,**
- realizzazione di volumi tecnici e manufatti pertinenziali, escludendo ai piani terra, nelle zone allagate ed allagabili visualizzate sulle Tavv. GEO 3a, 3b, 3c, 3d "Carta geomorfologica, dei dissesti e della dinamica fluviale", la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri o la realizzazione di qualsivoglia manufatto (pertinenze, autorimesse o muri di recinzione) che possa significativamente aumentare il rischio di vulnerabilità nei settori circostanti;**

b5) in assenza degli interventi di riassetto: mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati residenziali esistenti in destinazioni dove vi sia una diminuzione del carico

urbanistico e dove non sia prevista la presenza continuativa di persone, nel rispetto di quanto contenuto al punto 6.3 della NTE.

b6) a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità: ampliamento in pianta del 20% del volume esistente e mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati nel rispetto di quanto contenuto al punto 6.3 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. 8/5/1996 n° 7 LAP;

c) a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni come previsto nella definizione generale della classe IIb.

Gli interventi di ampliamento planimetrico e cambi di destinazione d'uso con aumento del carico antropico saranno possibili soltanto a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità (o verifiche dell'idoneità degli stessi se già presenti).

Sottoclasse IIb3

b) Oltre agli interventi di cui al precedente punto a) sono possibili relativamente ai fabbricati esistenti:

b1) manutenzione ordinaria;

b2) manutenzione straordinaria;

b3) restauro e risanamento conservativo;

b4) ristrutturazione edilizia, ampliamento o sopraelevazione "una-tantum" del 20% del volume esistente, per:

- adeguamento igienico sanitario e funzionale distributivo,
- realizzazione di volumi tecnici e manufatti pertinenziali, escludendo ai piani terra, nelle zone allagate ed allagabili visualizzate sulle Tavv. GEO 3a, 3b, 3c, 3d "Carta geomorfologica, dei dissesti e della dinamica fluviale", la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri o la realizzazione di qualsivoglia manufatto (pertinenze, autorimesse o muri di recinzione) che possa significativamente aumentare il rischio di vulnerabilità nei settori circostanti;

b5) mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati residenziali esistenti in destinazioni dove vi sia una diminuzione del carico antropico e dove non sia prevista la presenza continuativa di persone, nel rispetto di quanto contenuto al punto 6.3 della NTE;

b6) a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità: mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati nel rispetto di quanto contenuto al punto 6.3 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. 8/5/1996 n° 7/LAP;

b7) nell'ambito dei nuclei agricoli di antico impianto Pornassino, Aimoni, Figalli ed Albra, ricadenti all'interno di areali con indizi di dissesto a grande scala in

condizioni di quiescenza (mancanza di segni di attività geomorfica in tempi storici ed assenza di particolari lesioni sugli antichi edifici esistenti) e nell'ambito dei quali non è attualmente ipotizzabile e definibile un intervento di sistemazione e consolidamento a tutela del patrimonio edilizio esistente, si ritiene che, limitatamente a tali ambiti e sui fabbricati esistenti, possano essere ammessi gli interventi di cui ai precedenti punti b1, b2, b3, b4, b5 e b6 anche con mutamenti di destinazione che comportino modesto aumento del carico antropico nel rispetto di quanto contenuto al punto 6.3 della NTE;

- c) anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto non sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni.

Al di fuori delle deroghe di cui al precedente punto b7) i cambi di destinazione d'uso con aumento del carico antropico saranno possibili soltanto a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità (o verifiche dell'idoneità delle stesse se già presenti).

Sottoclasse IIb4

- b) Oltre agli interventi di cui al precedente punto a) sono possibili esclusivamente sui fabbricati esistenti:

- b1) manutenzione ordinaria;
- b2) manutenzione straordinaria;
- b3) restauro e risanamento conservativo.
- b4).ristrutturazione edilizia di tipo "A" senza ampliamento e sopraelevazione
- b5) mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati residenziali esistenti in destinazioni dove vi sia una diminuzione del carico antropico e dove non sia prevista la presenza continuativa di persone nel rispetto di quanto contenuto al punto 6.3 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. 8/5/1996 n° 7LAP.

Gli interventi comportanti cambi di destinazione d'uso con aumento del carico antropico non saranno possibili neanche a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto.

9.1.5 Classe IIIc

1. Porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla legge 9 luglio 1908, n° 445.
--

2. In queste aree sono ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e di difesa del suolo.
3. Sono da evitare quelle pratiche agronomiche che possano favorire il processo accelerato di erosione superficiale (aratura profonda o “a ritocchino”).
4. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto dall’art. 31 della L.R. 56/77.
5. I Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere redatti tenendo conto delle necessità di intervento in tali aree.

9.1.6 Normativa generale di carattere geologico tecnico

1. Per tutte le aree mediamente stabili, ricadenti nella Classe II, vale inoltre la seguente normativa:
 - a) Nelle aree urbane ed extraurbane individuate dal PRGC in classe II sono consentiti tutti gli interventi edilizi ed urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistinguono questa classe.
 - b) Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con l’eventuale potenziale situazione di rischio, con indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest’ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una Relazione geologico – tecnica, comprendente l’analisi geomorfologica dell’intorno significativo, nonché geotecnica dei litotipi costituenti il versante o la base di fondazione dell’opera. La Relazione geologico – tecnica dovrà fare esplicito riferimento al D.M. 11.03.1988.
 - c) Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all’edificabilità. Pertanto si dovranno prevedere ed evitare situazioni che pregiudichino la fruibilità dei terreni adiacenti per motivi vari, tra cui sbancamenti eccessivi o non risarciti al piede, sbarramenti e ritombamenti di compluvi, rilevati non stabilizzati su versanti, immissione di acque concentrate su versanti, assenza di rete di drenaggio superficiale, ecc.....
 - d) Saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità, giacitura e stato di conservazione del substrato di fondazione. Ogni nuova opera d’arte impegnativa (es. P.E.C., edifici pubblici, ecc...) dovrà essere preceduta da adeguate ed approfondite verifiche ed analisi.
 - e) Relativamente alle aree di nuova trasformazione urbanistica si fa richiamo, per quanto riguarda le prescrizioni geologico – tecniche, alle singole schede riportate nell’allegato 5. – Relazione geologico tecnica sui lotti di espansione.
 - f) La Relazione Geologica deve essere redatta da un tecnico abilitato all’esercizio della professione di Geologo, a norma della Legge n°112/1963 e Legge n°616/1996 e deve analizzare ed illustrare quanto segue:
 - 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, relazioni e verifiche di stabilità, secondo quanto previsto dal D.M. 11.03.1988;
 - Indicazioni di massima di eventuali interventi di bonifica, di sistemazione, di consolidamento, ecc.; stima dei tempi e piano di realizzazione.
- g) Per quanto riguarda gli interventi ricadenti lungo i corsi d'acqua dovranno essere considerate le caratteristiche ideologiche ed idrauliche dell'asta fluviale o torrentizia.
- h) Le strutture dovranno essere progettate tenendo conto della tendenza evolutiva del corso d'acqua.
- i) per le zone in cui è prevedibile la presenza di una falda freatica ad una profondità di ordine metrico rispetto al piano di campagna dovranno essere considerate le caratteristiche idrogeologiche dell'acquifero ed indagate le variazioni stagionali del livello piezometrico; le strutture dovranno essere progettate tenendo conto della potenziale influenza delle oscillazioni della falda. Si dovrà inoltre verificare che le opere in progetto e/o le attività previste non interferiscano negativamente con la circolazione idrica sotterranea e, in modo particolare, che non siano causa di inquinamento.
- j) In merito alle opere di attraversamento va osservato quanto previsto nelle N.d.A. del P.A.I. (art. 19 comma 1): "1. Le nuove opere di attraversamento stradale o ferroviario, o comunque le infrastrutture a rete interessanti il reticolo idrografico non oggetto di delimitazione delle fasce fluviali nel Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, approvato con D.P.C.M. 24 luglio 1998 e nel presente Piano, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui in apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino del fiume Po con Delibera C.I. n° 2/99 del 11.05.99".
- k) 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).

2. Nel caso di interventi su edifici ricadenti entro la Classe II, III, IIIa o nelle sottoclassi IIb2, IIb3 e IIb4 riguardanti

- ristrutturazioni che comportano movimenti terra significativi,
 - interventi sulle strutture di fondazione,
 - ampliamenti in pianta,
 - cambi di destinazione d'uso con aumento del carico antropico (ad esclusione di quelli ricadenti in classe II),
 - rilascio di provvedimenti autorizzativi in sanatoria di edifici od opere abusive,
 - nuovi edifici in genere (compresi gli edifici di pertinenza),
- interventi sempre che siano consentiti ed ammessi dalle rispettive classi di appartenenza, la progettazione delle opere dovrà essere accompagnata da uno studio di fattibilità di carattere geologico – tecnico, mirato a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio, con l'indicazione degli interventi di riassetto territoriale necessari per la minimizzazione del rischio, nel quale si attesti altresì che l'intervento, nel suo complesso, non determina un incremento di pericolosità per le aree circostanti.

3. Per gli interventi ricadenti nelle Classi III, IIIa e IIIb valgono in generale le indicazioni sui contenuti della Relazione geologico – tecnica indicati per la Classe II.

4. Le scelte progettuali dovranno essere sempre motivate e correlate da adeguate indagini puntuali sui terreni, così come previsto dalla normativa di legge e di tutela ambientale, in particolare:

- D.M. 11.03.1988 “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l’esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione” e relativa Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 18.05.1990, n°11/PRE, esplicativa sugli adempimenti in ordine all’applicazione del D.M. suddetto.

- L.R. n°45 del 09.08.1989 “Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici. Abrogazione L.R. 12.08.1981, n°27” e relativa deliberazione della Giunta Regionale n°112 – 31886 del 03.10.1989, concernente la definizione della documentazione.

5. Il territorio comunale soggetto a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923 n° 3267, è individuato in cartografia con perimetrazione riportata nelle Tavole GEO 1.../V3 (14 tavole: da tav. GEO 1.1/V3 a tav. GEO 1.14/V3) – Zonizzazione del territorio comunale con sovrapposizione delle classi di rischio geomorfologico, in scala 1:2.000.

6. Per tutti gli interventi edilizi ed anche di trasformazione fondiaria da “bosco” (termine definito all’art. 1 della L.R. 45/89) in altra qualità di coltura o di “terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione mediante lavori di scasso profondo o di riprofilatura dei versanti” (cfr l’Art. 11 della LR 45/89) si dovranno rispettare e richiedere le autorizzazioni previste dall’art. 2 “Categorie di opere e deleghe” della L.R. 45/1989.

9.1.7 Norme in materia delle aree di pertinenza dei corsi d’acqua

1. Per i settori posti in prossimità di corsi d’acqua fluvio - torrentizi e del reticolo idrografico minore individuati graficamente nell’elaborato “Carta geoidrologica e delle opere di difesa idraulica censite” sono ammessi gli interventi propri della classe in cui sono inseriti secondo la seguente distinzione:

- **aree di fondovalle inondabili da acque con elevata energia e caratterizzate dalla presenza di rilevanti fenomeni di erosione/deposito; aree ad alta probabilità di inondazione EeA: ricomprese in classe IIIa nella Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica;**

- **aree di fondovalle inondabili da acque caratterizzate dalla presenza di modesti fenomeni di erosione/deposito; aree a moderata probabilità di inondazione EbA:**

ricomprese in classe IIIa o III in funzione delle caratteristiche evolutive del corso d'acqua;

- aree di fondovalle inondabili da acque con bassa energia; aree a bassa probabilità di inondazione EmA: ricomprese in classe III o II in funzione delle caratteristiche evolutive del corso d'acqua;

- reticolo idrografico minore: fascia minima di 15 metri per parte non utilizzabile ai fini edificatori, ricompresa in classe IIIa.

2. In ogni caso per tutti i corsi d'acqua esistenti sul territorio comunale, in aggiunta alle limitazioni imposte dalle classi di rischio visualizzate sulla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica", è comunque vietata ogni nuova edificazione per una fascia di rispetto di profondità pari a:

- a) mt. 15 per fiumi e torrenti su tutto il territorio comunale;
- b) mt. 10 per i canali (canalizzazioni località Gorreto e quelle al servizio delle Centrali idroelettriche esistenti);
- c) mt. 5 per fossi e bealere;
- d) mt. 200 per i laghi naturali e artificiali.

3. Tali fasce di rispetto sono misurate dal ciglio superiore della sponda o dell'arginatura risultante da rilievo aggiornato alla data del progetto di intervento, o, comunque nel caso di abbandono dell'alveo, dal limite del demanio, o in caso di canali privati dal limite della fascia direttamente asservita.

4. In tali fasce di rispetto sono ammesse le utilizzazioni di cui all'art. 29, 3° comma, e art. 31 della L.R. 56/77. Sono ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e di difesa del suolo.

5. Ai sensi dell'art. 96 del R.D. 25/7/1904 n. 523, per tutte le acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese, dovrà essere osservata una fascia di tutela assoluta in cui sono vietate le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e gli scavi.

6. In corrispondenza di queste fasce di tutela assoluta dei corsi d'acqua sono vietate:

- le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico infrastrutturale, edilizio: la realizzazione di manufatti di alcun tipo, rilevati o riporti di terreno, recinzioni, parcheggi;

- gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità d'invaso;
- in presenza di argini, interventi e strutture che tendano ad orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine;
- arginature che tendano ad indirizzare l'eventuale esondazione sui terreni degli opposti frontisti;
- l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti, di trattamento dei reflui, le discariche di qualsiasi tipo, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o rifiuti di qualsiasi genere;
- le coltivazioni erbacee non permanenti ed arboree per una ampiezza pari a quella di tutela assoluta, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente.

7. Gli interventi relativi ai corsi d'acqua dovranno essere conformi ai seguenti principi:

- ⇒ La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolo minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso;
- ⇒ Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la lunghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica della portata di massima piena;
- ⇒ Dovranno quindi essere evitate le 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;
- ⇒ Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua e delle aree di tutela assoluta, incluse le zone di testata, tramite riporti vari;
- ⇒ Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

8. In merito alle opere di attraversamento va osservato quanto previsto nelle N.d.A. del P.A.I. (art. 19 comma 1): "Le nuove opere di attraversamento stradale o ferroviario, o comunque le infrastrutture a rete interessanti il reticolo idrografico non oggetto di delimitazione delle fasce fluviali nel Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, approvato con

D.P.C.M. 24 luglio 1998 e nel presente Piano, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui in apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino del fiume Po con Delibera C.I. n° 2/99 del 11.05.99".

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 anche essere fatto riferimento al Codice Civile, sez. IX "Delle acque": art. 915 "Riparazione di sponde e argini", art. 916 "Rimozione degli ingombri", art. 917 "Spese per la riparazione, costruzione o rimozione".

9.1.8 Norme in materia di costruzioni ed interventi di scavo sui versanti

1. Per tutte le edificazioni su terreni in pendenza, devono essere adottate le norme che seguono:

- Per le aree di nuova previsione urbanistica, le massime altezze di sbancamento e di riporto, le opere di risarcimento e gli interventi di rinaturalizzazione dei fronti di scavo di neoformazione vengono specificatamente indicati nelle singole schede illustrative.**
- I muri di contenimento o i fronti di scavo che si innalzano a ridosso delle nuove costruzioni non possono distare dalle stesse meno di metri 3,50.**
- Per profondità uguali o superiori a metri 3,50 dal fabbricato l'altezza massima di sbancamento non potrà superare metri 3,50.**
- E' fatto divieto di realizzare sbancamenti successivi su terrazzi o gradinate.**
- Nel caso di edifici esistenti, particolarmente quelli più vetusti, posti su versanti a potenziale rischio di frana o aventi muro perimetrale retrostante posto a diretto contatto con il terrapieno, ad esclusivo fine di risanamento e/o di aumento della sicurezza dal rischio di frana, è consentita la realizzazione di uno scavo di sbancamento con relativo muro di sostegno, retrostante l'edificio, di altezza ritenuta idonea dal tecnico e dal geologo che seguono la progettazione e l'esecuzione dell'intervento.**

2. Gli interventi di scavo sui versanti dovranno prevedere adeguate opere di risarcimento al piede, di stabilizzazione del fronte di scavo e del suo ciglio, nonché fornire adeguate garanzie per la stabilità dei terreni e manufatti sovrastanti. A tale proposito, per gli interventi più significativi, si dovranno produrre le verifiche di stabilità del versante previste dal D.M. 11.03.1988.

3. Le suddette norme si applicano a tutti gli interventi di scavo su versante, sia risarciti al piede che non, ma non agli interventi finalizzati a sistemazioni agro – silvo – pastorali e di consolidamento dei versanti autorizzati ai sensi della L.R. n°45/89.

9.1.9 Norme in materia di interventi di viabilità

1. L'ubicazione o la scelta di tracciato degli interventi di viabilità dovrà attenersi alle indicazioni contenute nell'elaborato di sintesi della pericolosità geomorfologica. Per tali interventi è quindi necessario far precedere la fase di progettazione esecutiva da

un'indagine geologica e geotecnica atta a valutare i percorsi più opportuni, evitando la compromissione di aree problematiche. Qualora non vi fossero alternative sulle possibilità di scelta dei tracciati, dovendo quindi interessare settori di versante soggetti a rischi di natura geologica, dovranno essere prodotte documentazioni finalizzate alla quantificazione delle tipologie e modi d'intervento, procedendo come segue:

- l'indagine dovrà essere estesa ai pendii interessati e più in generale a quelli limitrofi;**
- dovranno essere verificati i metodi di stabilizzazione delle scarpate in scavo;**
- si dovrà prevedere la stabilizzazione dei tratti in rilevato ottenuti in materiali sciolti;**
- si dovranno prevedere delle opere di contenimento opportune (strutture rigide in calcestruzzo, elastiche drenanti quali gabbionate, muri cellulari e scogliere, palificate in legname e pietrame, ecc);**
- si dovrà prevedere l'eventuale impiego di drenaggi sia superficiali (cunette, canalette, tombini, attraversamenti, ecc.) che profondi (trincee drenanti di vario tipo);**
- gli attraversamenti dei corsi d'acqua con ponti o sottopassi dovranno avere la luce opportunamente dimensionata in considerazione delle portate di massima piena del corso d'acqua, dovranno essere stimati anche i possibili carichi solidi ed il volume dei materiali flottati. In talune situazioni per attraversamenti di piccoli rii è preferibile la creazione di guadi in pietrame o in calcestruzzo.**

2. A livello generale, laddove tecnicamente possibile ed economicamente giustificabile, si dovrà prioritariamente fare ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica che consentono di raggiungere un'efficace stabilizzazione dei terreni con il minimo impatto ambientale.

9.1.10 Pericolosità sismica

1. Il Comune di Ormea risulta inserito tra i comuni con grado di pericolosità sismica di terza categoria. Dovranno pertanto essere rispettate le prescrizioni da adottarsi nelle costruzioni a diverso grado di sismicità, secondo le normative di settore in vigore.

Art. 9.2 - Tutela paesaggistico-ambientale

1. Le aree sottoposte a vincolo di tutela paesaggistico-ambientale sono individuate in cartografia in scala 1:10.000 - tav. 2 - con apposita grafia.

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

3. Sono consentiti solo gli interventi di manutenzione, demolizione senza ricostruzione degli elementi incongrui, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento degli edifici esistenti; sono consentiti altresì interventi ed opere connesse alla produzione agricola, alla fruizione ambientale e alla funzionalità ecologica dei siti, purché previste da strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, previa approfondite analisi di impatto.

4. Vanno attentamente evitate destinazioni d'uso deturpanti i luoghi, attività che ne impediscano una corretta fruizione o provochino rumori, odori, transiti molesti.

5. Il vincolo si applica:

- a) ai contesti di interesse idrogeomorfologico (carsismo e glacialismo);
- b) agli ambiti di particolare pregio ambientale;
- c) alle aree di rispetto degli elementi della cultura materiale esterne ai nuclei, per una fascia di 10 ml attorno al manufatto;
- d) alle aree poste a quota superiore al limite fitoclimatico della vegetazione arborea;
- e) alle aree dei terrazzamenti con muretti a secco;

6. In particolare nelle aree dei terrazzamenti con muretti a secco non sono consentiti inserimenti di essenze arboree con ampio apparato radicale.

7. In generale la costruzione di ricoveri per attrezzi sarà consentita solo se interrata o realizzata di modeste dimensioni e completamente in pietra.

8. Su tutto il territorio comunale è vietata la discarica e il deposito di materiali inerti ed ingombranti, al di fuori delle aree appositamente individuate dal Comune ai sensi delle normative di settore.

9. Ai sensi delle disposizioni legislative vigenti in materia di beni culturali e ambientali, sono beni tutelati per legge in ragione del loro interesse paesaggistico, anche se non individuati in cartografia:

- a) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;**
- b) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;**
- c) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina;**
- d) i ghiacciai e i circhi glaciali;**

- e) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- f) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
- g) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- h) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;
- i) le zone di interesse archeologico.

I fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua di cui al precedente punto b), nel territorio comunale di Ormea, sono i seguenti:

- ☐ corsi d'acqua per i quali le funzioni amministrative riguardanti il rilascio delle autorizzazioni sono di competenza regionale: F. Tanaro, T. Corsaglia, T. Negrone;
- ☐ corsi d'acqua per i quali le funzioni amministrative riguardanti il rilascio delle autorizzazioni sono sub delegate al Comune: Rio di Barchi, Rio di Prale (o Pondaie), Rio Regioso, Rio Borgosozzo e Navetti, Rio Chiappino e Soma, Torrente Armella, Rio Armella (Armelletta) e Conche, Rio Peisino, Rio Albra.

10) Sul territorio comunale, nella zona dell'alta valle Tanaro al confine con Briga Alta, è delimitata un'area di rilevante interesse paesaggistico ed ambientale, ai sensi del D.M. 21 settembre 1984, art. 2 (comunemente nota come "galassino"): gli interventi all'interno di tale area sono sottoposti all'autorizzazione dell'Ente competente alla verifica di compatibilità paesaggistica.

Art. 9.3 - Difesa bio-vegetazionale e geomorfologica

1. Tale vincolo agisce, ed è topograficamente individuato in cartografia in scala 1:10.000 - tav. 2 -:

- a) sugli affioramenti rocciosi e versanti prevalentemente rocciosi;
- b) sui terreni a forte energia di rilievo;
- c) sui crinali del sistema orografico principale;
- d) sulle scarpate di versante;
- e) sui circhi glaciali;
- f) sui cordoni e archi morenici;
- g) sulle rocce montonate, le doline e le grotte;
- h) sulle zone umide comprese le sorgenti non captate.

2. In essi sono di norma vietate modifiche allo stato dei luoghi.

3. Opere infrastrutturali che si rendessero necessarie dovranno essere opportunamente inserite, previa approfondita analisi di impatto ambientale.

Integrazione all'articolato delle Norme di Attuazione con i contenuti degli indirizzi e dei criteri di cui all'articolo 3 della LR 28/99 così come approvati nella Deliberazione del Consiglio Regionale 24 marzo 2006 n. 59-10831

Articolo 1 – Riconoscimento delle zone di insediamento e riferimenti grafici.

1. Ai sensi e per effetti del D.lgs 114/98, della LR 28/99 e della DCR N. 563-13414, si riconosce il seguente addensamento come perimetrato nella tavola di piano, in scala 1:2.000, allegata:

Addensamento o localizzazione	Descrizione	Note
A1	Centro storico urbano	Delimitazione estesa rispetto a quella di Strumento Urbanistico

Articolo 2 – Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo

1. Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 563-13414, si definisce come vincolante – fatta salva ogni successiva modifica – la tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo allegata ai criteri.

Articolo 3 – Aree da destinare a parcheggio pubblico e privato funzionali agli impianti commerciali e aree per carico e scarico.

1. Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR si conferma che le aree da destinare a parcheggio pubblico e privato funzionali agli impianti commerciali nell'ambito di ciascuna zona di insediamento commerciale – come riconosciute all'articolo 1 del presente articolato e perimate nell'allegata tavola di PRG – sono individuate e normate secondo quanto disposto dall'art.21 della LR 56/77 e dall'art.25 della DCR.

2. L'attivazione di medie e grandi strutture di vendita è subordinata alla disponibilità di aree adeguate al carico e scarico merci. Nell'addensamento A1 il carico e lo scarico merci, sempre per medie strutture di vendita, potrà essere ospitato su aree di pubblico demanio previa opportuna convenzione.

3. Laddove nell'Addensamento A1 per l'attivazione di una media struttura il proponente non disponga in tutto o in parte dello standard di cui all'art. 21 della LR 56/77 e/o dell'art. 25 della DCR lo stesso potrà, in sede convenzionale, essere monetizzato, nel rispetto delle normative vigenti.

Articolo 4 – Limiti d'insediamento commerciale relativi a beni culturali e ambientali

1. Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 59-10831 articolo 23, per quanto attiene ai limiti d'insediamento commerciale relativi a beni culturali e ambientali già individuati/ individuabili sul territorio comunale, si rimanda alle norme contenute nello Strumento Urbanistico.

Articolo 5 – Limiti a cui sottoporre il commercio nei centri storici e negli ambiti di interesse artistico e naturale

1. Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR articolo 23, per quanto attiene i limiti cui sottoporre il commercio nei centri storici e negli ambiti di interesse artistico e naturale, limiti già individuati sul territorio comunale, si rimanda alle norme contenute nello Strumento Urbanistico, con particolare riguardo alle prescrizioni di cui al Piano Colore e alle prescrizioni afferenti i beni artistici.

Articolo 6 – Destinazioni d'uso

1. Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR articolo 24 l'individuazione della destinazione d'uso commerciale è definita, in base agli addensamenti individuati e alle localizzazioni individuabili nel rispetto di quanto disposto dallo Strumento Urbanistico vigente.

Articolo 7 – Tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 59-10831, si definisce come vincolante e non derogabile – fatta salva ogni successiva modifica – la seguente tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio:

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO (tipologie compatibili)		
Tipologie delle strutture distributive	Superficie di vendita (mq) (S)	Metodo di calcolo del numero di posti a parcheggio (N)
M – SAM2(*)	401 - 900	$N=35+0,05 (S-400)$
(*) Nel comune di Ormea sono compatibili solo esercizi la cui superficie di vendita non supera i 400 mq, pertanto gli esercizi commerciali attivandi nel Comune devono soddisfare la prescrizione del comma 1 dell'art 25 della DCR, che fa riferimento all'art. 21, primo comma, numero 3) della LUR 56/77.		

Per quanto non definito nelle presente si rinvia alla tabella di cui all'art. 25 della DCR.

Articolo 8 – Aree di sosta

1. Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 59-10831 articolo 26, a parziale integrazione di quanto previsto dal vigente regolamento di polizia locale, si disciplina l'orario di carico e scarico delle merci, nell'addensamento A1, secondo il seguente orario:

Addensamento	Via	Orario di carico e scarico
A1	Centro storico urbano	6.30 – 22.00

Articolo 9 – Verifiche di impatto ambientale e sulla viabilità

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 59-10831 articolo 27, per quanto attiene alle verifiche di impatto ambientale e sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative si rileva che le stesse sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinata; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica a aggiunta di settore merceologico) con superficie di vendita superiore a mq 1.800.

NOTA ESPLICATIVA AD USO INTERNO

La Variante strutturale n. 3 è stata definitivamente approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. 21/12/2009, n. 53-12888, subordinatamente all'introduzione "ex officio" delle modifiche riportate nell'allegato A alla stessa deliberazione regionale.

Durante l'iter di redazione, adozione ed approvazione della Variante strutturale n. 3, durato alcuni anni, il Comune di Ormea ha apportato al PRGI le seguenti modifiche:

- Variante parziale n. 4
- Variante parziale n. 5
- Variante parziale n. 6
- Variante n. 7 ex art. 81 D.P.R. 616 – Sistemazione S.S. 28 - tratto Nasagò – Isola Perosa – Progetto ANAS
- Variante parziale n. 8
- Modifica ex art. 17, comma 8°, della L.R. 56/1977 e s.m.i. (marzo 2003)
- Modifica ex art. 17, comma 8°, della L.R. 56/1977 e s.m.i. (settembre 2003)
- Modifica ex art. 17, comma 8°, della L.R. 56/1977 e s.m.i. (aprile 2009)

La Variante n. 7 e le modifiche ex art. 17, comma 8°, non hanno variato le norme di attuazione.

Le restanti Varianti parziali 4, 5, 6 e 8 sono state approvate dal Comune nel corso dell'iter di formazione della Variante strutturale n. 3. Parte di esse sono state già recepite nel testo finale delle norme di attuazione della Variante strutturale n. 3 approvato dalla Regione Piemonte, mentre la restante parte erano escluse dallo stesso testo per motivazioni di ordine cronologico e procedimentale.

Il presente testo integrato comprende:

- il testo delle norme di attuazione della Variante strutturale n. 3 approvato con D.G.R. 21/12/2009, n. 53-12888, comprese le modifiche "ex officio" apportate dalla Regione, (le parti in grassetto riguardano le modifiche ed integrazioni apportate dalla Variante strutturale n. 3 rispetto al testo normativo previgente la stessa);
- le modifiche introdotte con le restanti Varianti parziali fino alla n° 8 compresa (riportate in corsivo).