INDICE

1.00	DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
1.01	FINALITÀ DEL P.R.G.C.	4
1.02	CONTENUTI DEL P.R.G.C.	4
1.03	ELABORATI DEL P.R.G.C.	4
1.04	EFFICACIA E CAMPO DI APPLICAZIONE.....	6
1.05	RIFERIMENTI ALLA NORMATIVA VIGENTE.....	6
2.00	ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	7
2.01	MODALITÀ DI ATTUAZIONE	7
2.02	STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)	7
2.03	CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIE	8
2.04	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.....	9
3.00	CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE	10
3.01	DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE - (R).....	10
3.02	DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA - ARTIGIANALE E TERZIARIA-COMMERCIALE - (P).....	11
3.03	DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA - (A).....	11
3.04	AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE - (S)	12
3.05	SEDI VIARIE (VA).....	12
4.00	AREE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE - (R).....	13
4.01	AREE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO ESISTENTE	13
4.02	AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE	15
4.03	AREE RESIDENZIALI DI RIORDINO.....	17
4.04	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO.....	19
4.05	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	21
4.06	EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE IMPROPRIA RICADENTI IN AREE AGRICOLE - (RI).....	22
5.00	AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA-ARTIGIANALE E TERZIARIA-COMMERCIALE - (P).....	24
5.01	AREE PRODUTTIVE CONSOLIDATE.....	24
5.02	AREA PRODUTTIVA A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE.....	25
5.03	AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO.....	27
5.04	ATTIVITÀ PRODUTTIVE-ARTIGIANALI IMPROPRIE RICADENTI IN AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE - (PI.1).....	31
5.05	ATTIVITÀ PRODUTTIVE PER IL TRASPORTO E LA MOBILITÀ (PT)	31
6.00	AREE DESTINATE ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE - (A).....	33
6.01	AREE AGRICOLE "AT" E "A1"	34
6.02	AREE AGRICOLE "A2".....	35
6.02.1	AREE AGRICOLE "A3".....	35
6.02.2	AREE AGRICOLE "A4"	36
6.03	ATTIVITÀ AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA IMPROPRIE RICADENTI IN AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	37
7.00	AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE - (S)	39
7.01	AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	39
7.02	AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (S5)	39
7.03	AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI DIREZIONALI E COMMERCIALI (S5)	40
8.00	VINCOLI TERRITORIALI E AREE DI RISPETTO.....	42
8.01	AREA DI RISPETTO CIMITERIALE.....	42
8.02	FASCE DI RISPETTO DALLE SEDI STRADALI	42
8.03	FASCIA DI RISPETTO IDROGEOLOGICO	44
8.03.1	VINCOLO PAESISTICO – AMBIENTALE.....	45
8.04	FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA	45

8.05	CLASSI GEOLOGICHE	47
8.05.1	CLASSE I	47
8.05.2	CLASSE II	47
8.05.3	CLASSE III a -AREA ESONDABILE	47
8.05.4	AREA ESONDABILE - CLASSE III b 2	48
8.05.5	AREA ESONDABILE - CLASSE IIIb3	49
8.05.6	AREA ESONDABILE - CLASSE IIIb4	50
8.06	FASCE DI RISPETTO DA IMPIANTI TECNOLOGICI.....	52
8.07	AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ	52
8.08	AREA SOTTOPOSTA A VINCOLO ARCHEOLOGICO	53
8.09	VINCOLO STORICO ARTISTICO	54
9.00	PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI - DEFINIZIONI	55
9.01	SUPERFICIE TERRITORIALE - (St)	55
9.02	SUPERFICIE FONDIARIA - (Sf).....	55
9.03	INDICE DI DENSITÀ TERRITORIALE - (It)	55
9.04	INDICE DI DENSITÀ FONDIARIA - (If).....	55
9.05	INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE - (Ut).....	55
9.06	INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA - (Uf)	56
9.07	RAPPORTO DI COPERTURA - (Rc).....	56
9.08	SUPERFICIE COPERTA - (Sc).....	56
9.09	SUPERFICIE UTILE LORDA (Sul)	56
9.10	VOLUME EDILIZIO (V).....	57
9.11	ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO - (H)	57
9.12	SAGOMA LIMITE	58
9.13	DISTANZA.....	58
9.14	RIBALTAMENTO	59
9.15	INTERVENTO URBANISTICO	59
9.16	INTERVENTO EDILIZIO	59
10.00	TIPI DI INTERVENTO	60
10.01	MANUTENZIONE ORDINARIA.....	60
10.02	MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	60
10.03	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	61
10.04	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	62
10.04.1	RISTRUTTURAZIONE DI TIPO "A"	62
10.04.2	RISTRUTTURAZIONE DI TIPO "B"	63
10.04.3	RISTRUTTURAZIONE DI TIPO "C"	63
10.05	DEMOLIZIONE	64
10.06	NUOVA COSTRUZIONE.....	64
10.07	COMPLETAMENTO	64
10.08	NUOVO IMPIANTO.....	65
10.09	ADEGUAMENTO PER SPECIFICI OBBLIGHI DI LEGGE	65
10.10	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	65
11.00	TIPOLOGIE EDILIZIE E CARATTERI FORMALI	66
11.01	EDILIZIA RESIDENZIALE TRADIZIONALE	66
11.01.1		66
11.01.2		67
11.02	EDILIZIA RESIDENZIALE CORRENTE.....	68
11.03	EDILIZIA RURALE TRADIZIONALE.....	69
11.04	EDILIZIA AGRICOLA CORRENTE	70
11.05	EDILIZIA INDUSTRIALE	71
11.06	BASSO FABBRICATO.....	71
11.07	FABBRICATO INTERRATO	71
11.08	ARREDO URBANO TRADIZIONALE	72
11.09	ARREDO URBANO CORRENTE.....	72
11.10	SOTTOTETTI ABITABILI	72
11.11	SOTTOTETTI NON ABITABILI.....	73

maria rosa cena rossi
ARCHITETTO

12.00	NORME PARTICOLARI.....	74
12.01	PARCHEGGI.....	74
12.02	RECINZIONI.....	75
12.03	SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA.....	76

1.00 DISPOSIZIONI GENERALI

1.01 FINALITÀ DEL P.R.G.C.

1. Con riferimento all'art. 11 della L.R. n. 56/1977 il Comune esercita le proprie competenze in materia di pianificazione e gestione del territorio mediante la formazione e l'attuazione del Piano Regolatore Generale, finalizzato al soddisfacimento delle esigenze sociali della comunità locale ed avente quali specifici obiettivi:
 - a) un equilibrato rapporto fra residenze, servizi ed infrastrutture;
 - b) il recupero all'uso sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
 - c) la difesa attiva del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e del patrimonio storico-artistico ed ambientale;
 - d) la riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e dei nuclei isolati di recente costruzione;
 - e) l'espansione equilibrata dei centri abitati;
 - f) il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
 - g) l'attuazione programmata degli interventi pubblici e privati.

1.02 CONTENUTI DEL P.R.G.C.

1. Il Piano Regolatore Generale si adegua alle previsioni del Piano Territoriale, che verifica e sviluppa, con riferimento alla organizzazione del territorio comunale per un arco di tempo di dieci anni.
2. Esso pertanto contiene tutte le indicazioni, le precisazioni e le valutazioni elencate all'art. 12 della L.R. n. 56/1977.

1.03 ELABORATI DEL P.R.G.C.

Gli elaborati che costituiscono il Piano Regolatore Generale Comunale sono:

- 1 - Relazione Illustrativa;
- 2 - Norme Tecniche di Attuazione;

- 2a - Norme Tecniche di Attuazione (schede);
- 3 - Le Tavole di progetto del Piano, comprendenti:
 - 3.1 - Planimetria Sintetica (DEF) scala 1:25.000;
 - 3.2 - Planimetria Generale (DEF) scala 1: 5.000;
 - 3.2.1 - Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica (DEF) scala 1: 5.000;
 - 3.3 - Planimetria delle Aree Urbanizzate ed Urbanizzande (DEF) scala 1: 2.000;
 - 3.4 - Planimetria delle Aree di Recupero (DEF) scala 1: 1.000;
 - 3.4.1 - Approfondimento d'indagine sulla situazione edilizia del centro storico (DEF) scala 1: 1.000;
 - 3.5 - Viabilità (DEF) scala 1: 2.000;
 - 3.6 Fasce di rispetto sedi stradali e dei corsi d'acqua in scala (DEF) scala 1: 5000
- Gli allegati tecnici, comprendenti:
 - 4 - Stato di Fatto:
 - 4.1 - Uso del suolo in atto scala 1: 5.000;
 - 4.2 - Stato di fatto degli insediamenti esistenti scala 1: 5.000;
 - 4.3 - Dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche scala 1: 5.000;
 - 4.4 - Impianti produttivi, artigianali e commerciali scala 1: 5.000;
 - 5 - Relazione geologico - tecnica;
 - 1 - Carta geologica, geomorfologica e dei dissesti scala 1: 5.000;
 - 1.1 - Relazione geologico – tecnica (integrativa);
 - 2 - Carta dell'acclività scala 1: 5.000;
 - 3 - Carta geoidrologica scala 1: 5.000;
 - 4 - Carta della rete idrografica scala 1: 5.000;
 - 5 - Carta delle opere idrauliche esistenti e in progetto scala 1: 5.000;
 - 5.1 - Carta delle opere idrauliche esistenti e in progetto scala 1: 5.000;
 - 6. - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio scala 1: 5.000;
 - 6.1 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio integrata con indicazioni/osservazioni della Direzione Servizi Tecnici di Prevenzione del 19.06.02 scala 1: 5.000;
 - 6.2 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio integrata con indicazioni/osservazioni della Direzione Servizi Tecnici di Prevenzione del 19.06.02 scala 1: 10.000;
 - 6 - Scheda Quantitativa dei dati urbani su modello fornito dalla Regione.

1.04 EFFICACIA E CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) estende la sua efficacia all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le prescrizioni contenute nelle presenti Norme, nelle schede allegate e nella Indagine Geologica-Tecnica ed Idrogeologica.
2. Le presenti Norme costituiscono parte integrante del P.R.G.C., integrano le prescrizioni indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.
In caso di controversa interpretazione fra tavole a scale diverse, fa testo la tavola a scala più dettagliata.
3. Le previsioni insediative del P.R.G.C. sono riferite ad un arco temporale decennale. Il P.R.G.C. è quindi sottoposto a revisione periodica ogni dieci anni e mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive revisioni e varianti.
Le revisioni e le varianti del P.R.G.C. non sono soggette ad autorizzazione preventiva e non richiedono la preliminare adozione della deliberazione programmatica.
4. Costituiscono varianti al P.R.G.C. le modifiche degli elaborati, delle presenti Norme di Attuazione o di entrambi come meglio definito ai commi 4, 6 e 7 dell'art. 17 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.
In particolare, sono considerate varianti parziali quelle elencate al comma 7 dell'art. 17 suddetto, la cui approvazione viene deliberata dal Consiglio Comunale secondo la procedura ivi riportata.
5. Non costituiscono varianti del P.R.G.C. le correzioni di errori materiali, gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente ed univoco il rimedio, nonché quanto più specificatamente elencato al comma 8 dell'art. 17 della L.R. n. 56/1977.
Le modificazioni del P.R.G.C. di cui al comma 8 suddetto sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare secondo la procedura di cui al comma 9 dell'art. 17 della L.R. n. 56/1977.

1.05 RIFERIMENTI ALLA NORMATIVA VIGENTE

Per quanto non espressamente riportato nella Relazione Illustrativa, nelle Norme Tecniche di Attuazione e negli elaborati planimetrici si dovrà fare riferimento al Regolamento Edilizio Tipo approvato dalla Regione Piemonte (L.R. n° 19/1999) ed al Nuovo Codice della Strada (D.P.r. n°495 del 1992, D.L. n°285 del 1992 e D.P.R. n°147 del 1993)

2.00 ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

2.01 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Il P.R.G.C. viene attuato attraverso:
 - a) Programmi Pluriennali di Attuazione;
 - b) Strumenti Urbanistici Esecutivi;
 - c) Intervento Edilizio Diretto (Concessione ed Autorizzazione).
2. Ai sensi dell'art. 36 della L.R. n. 56/1977, il Comune di Palazzo C.se, avendo una popolazione non superiore a diecimila abitanti, è esonerato dall'obbligo di dotarsi di un Programma Pluriennale di Attuazione, di cui all'art. 13 della L. n. 10/1977.
3. Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti od ammessi dal P.R.G.C., nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati a Concessione od Autorizzazione da parte del Responsabile del Servizio Tecnico, secondo le norme della L. R. n. 56/1977.
4. IL P.R.G.C. definisce le porzioni di territorio in cui è ammesso l'Intervento Diretto e quello in cui la Concessione è subordinata alla formazione e all'approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

2.02 STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)

1. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono esclusivamente:
 - a) Piani Particolareggiati (P.P.), di cui agli artt. 13 e seguenti della L. n. 1150/1942 e s.m.i. ed i Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P), di cui all'art. 27 della L. n. 865/1971, redatti secondo le modalità di cui agli artt. 38, 39, 40, 42 della L.R. n. 56/1977;
 - b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P), di cui alla L. n. 167/1962 e s.m.i., redatti secondo le modalità di cui agli artt. 38, 39, 40 e 41 della L.R. n. 56/1977;
 - c) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.), di cui alla L. n. 457/1978; essi disciplinano gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi e degli isolati; essi sono redatti secondo le modalità di cui all'art. 41 bis della L.R. n. 56/1977;
 - d) Piani Esecutivi Convenzionati di iniziativa privata (P.E.C.), di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. n. 56/1977 e costituiti dagli elaborati elencati all'art. 39

della suddetta legge; essi sono da attuarsi nelle porzioni di territorio non ancora dotate , in tutto o in parte, di opere di urbanizzazione.

- e) Piani Tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. n. 56/1977;
 - f) Programmi Integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'art. 16 della L. n. 179/1992 e regolati dalla L.R. n. 18/1996.
2. Il P.R.G.C. definisce le aree da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.
Con deliberazione del Consiglio Comunale si possono suddividere dette aree in porzioni da sottoporre ciascuna alla formazione di S.U.E., purché ciò consenta un insieme di interventi funzionalmente conclusi, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione primaria.

2.03 CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIE

1. Ai sensi dell'art. 48 ed a norma degli artt. 49 e 50 della L.R. n. 56/1977, il proprietario o avente titolo deve richiedere al Sindaco la Concessione o l'Autorizzazione, per eseguire qualsiasi intervento comportante trasformazione urbanistica od edilizia, per mutamenti di destinazione d'uso o manutenzione degli immobili, e per utilizzazione delle risorse naturali.
2. Il proprietario o avente titolo ha facoltà di sostituire tali atti con la Denuncia di Inizio Attività ai sensi e nei termini della L. n. 662/1996 - art. 2 - comma 60, aggiornata alla L. n. 127/1997.
3. Non sono necessarie né la Concessione né l'Autorizzazione nei seguenti casi:
 - a) mutamenti di destinazioni d'uso di immobili relativi ad unità che siano compatibili con le presenti Norme;
 - b) esercizio di attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;
 - c) impianto, scelta e modificazioni delle colture agricole;
 - d) interventi di manutenzione ordinaria.
3. Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della L. n. 10/1977 e quelli relativi all'edilizia convenzionata di cui all'art. 7 della suddetta legge, il rilascio della Concessione è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

2.04 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta sono quelle definite dall'art. 51 della L.R. n. 56/1977.
Il Comune o il Concessionario provvedono all'adeguamento delle urbanizzazioni nelle aree già urbanizzate o alla esecuzione ex-novo delle opere nelle aree di espansione.
2. I Concessionari, all'interno dell'area di pertinenza degli interventi, possono provvedere alla esecuzione diretta delle opere, contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, nei seguenti casi:
 - a) opere di allacciamento ai pubblici servizi;
 - b) consolidamento e protezione dei suoli, di ripristino di caratteristiche ambientali alterate da precedenti interventi;
 - c) nell'ambito di Piani Esecutivi Convenzionati.

3.00 CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE

1. L'intero territorio comunale, ai fini delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.R. n. 56/77, è distinto in porzioni con caratteristiche omogenee dette "aree", individuate nella cartografia del P.R.G.C.
2. Le classi di destinazione d'uso delle aree sono l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che si svolgono o sono prescritte su una determinata area.
Il Piano Regolatore disciplina le destinazioni d'uso del suolo e degli immobili.
Per ciascuna area di Piano sono indicate le destinazioni d'uso "proprie e prevalenti" e quelle "ammesse".
3. Per destinazione d'uso "ammessa" si intende quella relativa alle costruzioni preesistenti e non per le nuove costruzioni che sono soggette alla destinazione "propria e prevalente".
4. Nei seguenti Capi 4.00 - 5.00 - 6.00 - 7.00, e nelle schede allegate alle presenti Norme vengono definite, per ciascuna porzione del territorio comunale, la classe di destinazione della aree, le prescrizioni ed i modi mediante i quali sono disciplinate.
Vengono inoltre definiti gli interventi ammessi negli edifici ed attività a destinazione d'uso in contrasto con la destinazione dell'area in cui ricadono.
5. Per quanto riguarda le particolari prescrizioni relative alle porzioni di territorio ricadenti entro vincoli territoriali e fasce di rispetto si rimanda al successivo Capo 8.00.
6. Nei successivi Capi 9.00 – 10.00 – 11.00 –12.00 vengono infine illustrate le definizioni e le modalità quali i tipi di intervento, le tipologie, i caratteri formali e le norme particolari cui fare riferimento per l'attuazione degli interventi.

3.01 DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE - (R)

1. Sono le attività abitative in genere e gli usi ad esse complementari quali autorimesse, uffici, sedi di enti , associazioni ecc..
2. Tali attività sono "proprie e prevalenti" nelle seguenti aree:
(RR) aree residenziali di recupero del patrimonio esistente
(RA) aree residenziali consolidate
(RB) aree residenziali di riordino

- (RC) aree residenziali di completamento
- (RN) aree residenziali di nuovo impianto
- (RI) edifici a destinazione residenziale impropria in aree agricole.

3.02 DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA - ARTIGIANALE E TERZIARIA-COMMERCIALE - (P)

1. Sono le attività a carattere artigianale, per la lavorazione e la trasformazione di materie, nonché gli usi ad esse complementari inoltre le attività terziarie, commerciali, ricettive, direzionali ed amministrative, di servizio privato e pubblico e gli usi ad esse complementari in particolare :
 - l'area PE.1 è una zona produttiva già consolidata che contiene al suo interno delle attività di piccole dimensioni a carattere artigianale ;
 - l'area PE.2 è una cava di notevoli dimensioni dove viene svolta attività estrattiva e lavorazioni affini;
 - l'area PRir è un deposito di prodotti petroliferi (Liquigas) inserito nell'elenco delle industrie a rischio di incidente rilevante;
 - l'area PI.1 è un'area destinata ad attività produttivo-artigianale di modeste dimensioni situata in una zona con prevalente vocazione residenziale;
 - l'area PT è destinata ad attività terziario commerciale inerente ad una stazione di distribuzione carburante già esistente sul territorio;
 - l'area PN1 è una zona di nuovo impianto di dimensione medio grande in cui è prevista una destinazione mista produttiva e terziaria;
2. Tali attività sono “proprie e prevalenti” nelle seguenti aree:
 - (PE) aree produttive consolidate (attività esistenti)
 - (PRir) area produttiva a rischio di incidente rilevante
 - (PN) aree produttive di nuovo impianto
 - (PI) attività produttive improprie ricadenti in aree residenziali;
 - (PT) attività produttive per il trasporto e la mobilità

3.03 DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA - (A)

1. Sono le attività per la utilizzazione dei suoli a fini agricoli, silvo - pastorali, zootecnici e gli usi ad esse complementari quali residenze e autorimesse private e funzioni agroturistiche.
2. Tali attività sono “proprie e prevalenti” nelle seguenti aree:
 - (AT) aree agricole di tutela
 - (A1) aree di prevalente interesse agricolo
 - (A2) “ “ “ “

- (A3) “ “ “ “
- (A4) “ “ “ “
- (AI) attività agricole improprie ricadenti in aree residenziali.

3.04 AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE - (S)

1. Sono le attività di prestazioni di servizi sociali e di uso del territorio di carattere o di interesse pubblico.
2. Si suddividono in:
 - (S1) aree per l'istruzione dell'obbligo (asili-nido, scuole materne, scuole elementari)
 - (S2) servizi per attrezzature di interesse comune (amministrative, sociali, culturali, religiose, sanitarie, ecc.)
 - (S3) aree per il verde, il gioco e lo sport
 - (S4) aree per parcheggi pubblici
 - (S5) aree a servizi per gli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali.

3.05 SEDI VIARIE (VA)

- 3.05.1 Funzione di circolazione degli autoveicoli, con installazioni tecniche e spazi ed attrezzature per la fermata delle autolinee in particolare.
- 3.05.2 Funzione di circolazione dei pedoni, dei ciclisti e del traffico rurale e vicinale, con spazi arredati per la sosta e la fruizione dell'ambiente.

4.00 AREE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE - (R)

4.01 AREE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO ESISTENTE (RR.0 - RR.1 - RR.2 - RR.3 – RR.4) (RS.1 - RS.2 - RS.3)

1. E' la parte di territorio comunale, individuata dal P.R.G.C., caratterizzata da un impianto di importante interesse storico ed ambientale, secondo l'art. 24 della L.R. n. 56/1977.
Obiettivo prioritario è la salvaguardia e valorizzazione del complesso di immobili aventi rilevanza architettonica, la salvaguardia del carattere ambientale e dell'inserimento paesaggistico del nucleo, con la migliore utilizzazione del tessuto urbanistico e del patrimonio edilizio esistente.
In tali aree il P.R.G.C. si attua con interventi diretti e con Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica e privata.
2. La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale.
Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma ammesse e confermate, a meno che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.
Sono esclusi gli insediamenti che risultino incompatibili con l'ambiente storico, o che comportino rilevanti trasformazioni tipologiche ed architettoniche delle strutture edilizie di valore storico, artistico ed ambientale.
3. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso per attività nel settore terziario-commerciale con superficie utile non superiore a mq. 100, con esclusione del commercio all'ingrosso dei magazzini artigianali e commerciali.
I locali commerciali ricavati nei fabbricati esistenti, attraverso mutamenti di destinazione d'uso, dovranno avere altezza minima interna pari a metri 2.70 e dovranno essere forniti di servizio igienico interno ai loro muri d'ambito.
4. Nelle Aree di Recupero è consentito in generale:
 - a) realizzare opere interne ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 47/1985;
 - b) realizzare bassi fabbricati ad uso autorimessa o autorimesse interrato di pertinenza delle singole unità immobiliari, ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 122/1989.
 - c) è ammesso il mantenimento dei bassi fabbricati esistenti, chiusi o parzialmente chiusi e non in contrasto ambientale, mediante interventi di manutenzione, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di tipo "B", che ne permettano l'uso pertinenziale, nonché il ripristino o l'inserimento di attività compatibili con la residenza assicurando la valorizzazione della qualità edilizia e ambientale.

- d) ogni intervento, che porti ad un aumento di volume ex novo (nuovi bassi fabbricati, ampliamenti etc.) sarà ammissibile solo in assenza di volumi esistenti ex agricoli o sottotetti da recuperare.
- e) **In ogni caso gli ampliamenti saranno ammessi solo sui fronti privati.**
5. Nelle aree in cui è previsto la realizzazione di Piani di Recupero, individuate in tav. 3.4 con apposito tratteggio e corrispondenti alle arre RR.2, è consentita la ristrutturazione completa di tipo "B" e "C". I Piani di Recupero dovranno essere estesi ad un complesso coerente di edifici o che interessi almeno un'intero edificio con le relative pertinenze catastali.
6. Per gli edifici di interesse storico-artistico, compresi negli elenchi di cui alla Legge n. 1089/1939 (edifici pubblici con più di 50 anni), per gli immobili con valori architettonici-tipologici-ambientali., entrambi individuati con apposito retino nelle tav. 3.2 (DEF), 3.3 (DEF), 3.4 (DEF) e 3.4.1 (DEF), sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, opere interne ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 47/1985, infine opere finalizzate al mantenimento delle attività o all'inserimento di nuove nel rispetto delle presenti norme.
Tutti gli interventi relativi agli edifici compresi negli elenchi di cui alla Legge n. 1089/1939 (edifici pubblici con più di 50 anni) sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.
7. Nelle rimanenti aree RRn sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione di tipo "B".
8. Negli edifici con allineamenti stradali da conservare, evidenziati in tav. 3.4, al fine di evitare interventi poco coerenti con l'impianto storico non sono ammissibili innalzamenti delle quote d'imposta e di colmo.
9. In tutte le aree RR dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi di carattere tipologico e decorativo come gli allineamenti stradali, le scalinate d'accesso al Centro Storico e gli elementi architettonici di pregio come cornicioni, androni, volte, archi nicchie ed affreschi votivi, scale e balconi prospicienti la strada pubblica. Viene inoltre prescritto il mantenimento delle coperture in coppi o in lose, gli sporti del tetto con orditura lignea e gli antichi intonaci sulle facciate delle vie pubbliche.
10. **Compete al Comune , prima del rilascio dei titoli abilitativi ad edificare, la responsabilità di individuare e verificare di volta in volta le eventuali limitazioni agli interventi richiesti allo scopo di salvaguardare le porzioni di edificio contenenti elementi tipologici e decorativi meritevoli di tutela, sia quelli segnalati in cartografia di piano in scala 1:1000 con simbolo asterisco, sia quelli individuabili successivamente in sede progettuale, in modo da consentire interventi rispettosi alle caratteristiche del patrimonio edilizio esistente ed in particolare dei valori documentari della cultura edilizia e abitativa ancora riscontrabili nel nucleo di antica formazione.**
11. **In presenza di edifici d'epoca o con tipologia rurale di rilevanza documentaria, caratterizzati da elementi architettonici, compositivi e decorativi di pregio come volte, archi, cornicioni, balconi in legno o in pietra, tetti in coppi con orditura lignea, si considera prioritario il riuso ed il recupero di tali fabbricati rispetto alla costruzione di nuovi volumi, sempre riferendosi ai limiti imposti ai paragrafi precedenti, ai parametri**

delle schede di zona ed al mantenimento ed alla valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e decorative.

4.02 AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE

(RA.1 - RA.2 - RA.3 - RA.4 - RA.5 - RA.6 - RA.7 - RA.8 - RA.9 - RA.10 - RA.12 - RA.13) (RS.5 - RS.6 - RS.7 - RS.10 - RS.11 - RS.12 - RS.13 - RS.14 - RS.15 - RS.16 - RS.17 - RS.18)

1. Sono aree già strutturate e pressoché totalmente edificate di vecchio impianto o di epoca recente, in quanto già previste nel precedente P.R.G.C. Il loro territorio ricade in parte, per quanto riguarda le aree RA.2, RA.3 e una porzione delle RA.1, RA.5, RA.6, RA.7, RA.8, RA.9, RA.12 e RA.13, nella perimetrazione relativa alla classe III b2, oppure nella perimetrazione relativa alla classe III b4, per quanto riguarda l'area RA.4, della Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica allegata. Una piccola parte delle aree RA.7 e RA.12 ricade nella perimetrazione relativa alla classe IIIa della Carta di sintesi della Pericolosità geomorfologica allegata.
2. E' possibile edificare solamente nelle porzioni di territorio non comprese nella perimetrazione della Classe IIIa della Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica. Considerata la minima entità ricadente in classe IIIa, il calcolo della volumetria potrà essere effettuato sull'intero lotto
3. La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale.
Le destinazioni d'uso in atto sono ammesse e confermate, salvo che le attività esistenti compromettano la tutela dell'igiene e della salute pubblica.
4. Nelle porzioni di territorio comprese nella perimetrazione della classe III b4 gli elementi di pericolosità geologica e di rischio idrogeologico sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto non sarà possibile alcun incremento del carico antropico e sono da escludersi nuove unità abitative e completamenti.
5. Nelle porzioni di territorio comprese all'interno della perimetrazione della Classe IIIb2 della Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica, considerato il grado di pericolosità e di rischio, oltre agli interventi di riassetto di carattere pubblico, necessari per la tutela del patrimonio urbanistico esistente, sono consentiti unicamente gli interventi meglio specificati al successivo Capo 8.05.4. Nelle porzioni retinate, corrispondenti all'area RA.7 ed a parte dell'area RA.12, a seguito degli interventi di messa in sicurezza, sarà possibile solo il recupero ed eventuali ampliamenti funzionali degli edifici esistenti.

6. Nelle porzioni di territorio ~~non~~ comprese nella perimetrazione della Classe IIIb della Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica sono ammessi gli interventi edilizi per la conservazione degli immobili e più precisamente:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - ristrutturazione di tipo "A" - "B" - "C";
 - per gli edifici uni-bifamiliari esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare è ammessa la facoltà di ampliamento una-tantum indipendentemente dagli indici di Piano, ma nel rispetto delle prescrizioni relative alle distanze dai confini e dagli edifici, nella misura massima di mc. 100; il volume complessivo risultante non dovrà essere superiore a mc. 1000;
 - realizzazione di bassi fabbricati ad uso autorimessa nel sottosuolo o fuori terra, di pertinenza delle singole unità immobiliari, ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 122/1989;
 - è ammesso l'ampliamento e la sopraelevazione di edifici esistenti nel rispetto dei parametri per i lotti liberi di cui al paragrafo 5.
- In assenza di interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico, saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, ovvero 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.
12. I lotti liberi, non compresi nella perimetrazione della Classe III b della Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica, non destinati a pubblici servizi, o asserviti a costruzioni esistenti, o divenuti liberi a seguito della demolizione di edifici preesistenti, o non conseguenti a frazionamenti intervenuti a partire **dall'adozione** del presente P.R.G.C., sono edificabili:
- per uso residenziale nel rispetto dei seguenti parametri:
 - indice di densità fondiario max: 0.70 mc/mq
 - rapporto di copertura max: 30%
 - altezza dell'edificio max: 7.50 mt
 - distanza minima dai confini: 5.00 ml
 - per uso terziario-commerciale con una superficie utile lorda di calpestio non superiore a mq. 100, comunque nel rispetto dei parametri di cui alla lettera a).
7. Per gli interventi di cui al precedente paragrafo 6., all'interno dei lotti di pertinenza, dovranno essere riservate delle superfici destinate alla formazione di parcheggi nella misura di mq. 10 ogni 100 mc. di costruzione, localizzabili per almeno il 50% della loro superficie all'esterno della recinzione della proprietà.
- E' ammessa una superficie inferiore qualora la conformazione del lotto non ne permetta la realizzazione nella misura richiesta. In tal caso è data al Concessionario possibilità di monetizzazione delle superfici mancanti mediante apposita deliberazione di Consiglio Comunale.
- All'interno dei lotti di pertinenza dovranno essere localizzate, inoltre, delle superfici destinate a spazi verdi con piantumazione nella misura di mq. 5 ogni 100 mc. di costruzione.

9. Gli interventi di cui al paragrafo 6. sono subordinati alla corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione, come determinati dalla Delibera del Consiglio Comunale in vigore al momento del rilascio della Concessione Edilizia.
10. In presenza di edifici d'epoca o con tipologia rurale di rilevanza storica, caratterizzati da elementi architettonici e decorativi di pregio, come volte, archi, cornicioni, balconi in legno o pietra, tetti in coppi e sporti con orditura lignea, si considera prioritario il riuso ed il recupero di tali fabbricati, rispetto alla costruzione di nuovi volumi, con la possibilità di cambiamenti di destinazione d'uso, sempre riferendosi ai limiti imposti al paragrafo 4, ai parametri delle schede di zona ed al mantenimento ed alla valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e decorative.

4.03 AREE RESIDENZIALI DI RIORDINO (RB.1 - RB.2 - RB.3) (RS.4 - RS.8 - RS.9)

1. Sono aree parzialmente edificate ed urbanizzate, poste lungo la Strada Statale n. 228 del Lago di Viverone, costituite prevalentemente da porzioni di suolo inedificate e la cui edificazione, prevista dal P.R.G.C., non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte di tessuto in cui ricadono.
Obiettivo prioritario è una edificazione razionale ed unitaria.
Una piccola parte di esse, aree RB.1 e RB.2; ricade nella perimetrazione relativa alla classe IIIa della Carta di sintesi della Pericolosità geomorfologica allegata.
2. E' possibile edificare solamente nelle porzioni di territorio non comprese nella perimetrazione della Classe IIIa della Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica. Considerata la minima entità ricadente in classe IIIa. il calcolo della volumetria potrà essere effettuato sull'intero lotto.
3. In tali aree le previsioni del P.R.G.C. si attuano di norma con semplice concessione, singola od in comparto.
La destinazione d'uso prevalente è residenziale.
Le attività produttive-artigianali e terziarie-commerciali sono ammesse, anche mediante cambio di destinazione d'uso, purché la superficie utile di solaio di ogni unità non superi 100 mq. e sia sviluppata ai primi due piani fuori terra dell'edificio, oltre che all'eventuale piano seminterrato.
4. Sui lotti già edificati sono ammessi, con Concessione singola, i seguenti interventi edilizi per la conservazione degli immobili:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) ristrutturazione di tipo "A" - "B" - "C";

- c) per gli edifici uni-bifamiliari esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare è ammessa la facoltà di ampliamento una-tantum indipendentemente dagli indici di Piano ma nel rispetto delle prescrizioni relative alle distanze dai confini e dagli edifici, nella misura massima di mc.100; il volume complessivo risultante non dovrà essere superiore a mc.1000;
- d) realizzazione di bassi fabbricati ad uso autorimessa nel sottosuolo o fuori terra, di pertinenza delle singole unità immobiliari, ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 122/1989;
- e) é ammesso l'ampliamento e la sopraelevazione di edifici esistenti purché vengano rispettati i parametri fissati per le aree libere, di cui alla successiva lettera g);
- f) è ammessa l'edificazione di nuova costruzione nei lotti liberi non destinati a pubblici servizi o asserviti a costruzioni esistenti, o divenuti liberi a seguito di demolizione di edifici preesistenti o non conseguenti a frazionamenti intervenuti a partire dall'approvazione del presente P.R.G.C.
- g) nel caso di cui alle precedenti lettere e) ed f), l'edificazione per uso residenziale, oltre alle condizioni generali stabilite per gli interventi edilizi di nuova costruzione, deve rispettare i seguenti parametri:
- indice di densità fondiaria max: 0.70 mc/mq
 - rapporto di copertura max: 30%.
 - altezza degli edifici max: 7.50 mt
 - distanza minima dai confini: 5.00 ml
5. Per gli interventi di cui alle lettere e) ed f), all'interno dei lotti di pertinenza, dovranno essere riservate delle superfici destinate alla formazione di parcheggi nella misura di mq. 10 ogni 100 mc. di costruzione, localizzabili per almeno il 50% della loro superficie all'esterno della recinzione della proprietà.
E' ammessa una superficie inferiore qualora la conformazione del lotto non ne permetta la realizzazione nella misura richiesta. In tal caso è data al Concessionario possibilità di monetizzazione delle superfici mancanti mediante apposita deliberazione di Consiglio Comunale.
All'interno dei lotti di pertinenza dovranno essere localizzate, inoltre, delle superfici destinate a spazi verdi con piantumazione nella misura di mq. 5 ogni 100 mc. di costruzione.
6. Gli interventi di cui alle lettere e) ed f), sono subordinati alla corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione, come determinati dalla Delibera del Consiglio Comunale in vigore al momento del rilascio della Concessione Edilizia.
7. In presenza di edifici d'epoca o con tipologia rurale di rilevanza storica, caratterizzati da elementi architettonici e decorativi di pregio, come volte, archi, cornicioni, balconi in legno o pietra, tetti in coppi e sporti con orditura lignea, si considera prioritario il riuso ed il recupero di tali fabbricati, rispetto alla costruzione di nuovi volumi, con la possibilità di cambiamenti di destinazione d'uso, sempre riferendosi ai limiti imposti al

paragrafo 4, ai parametri delle schede di zona ed al mantenimento ed alla valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e decorative.

4.04 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

(RC.1 - RC.2 - RC.3 - RC.4 - RC.5 - RC.6 - RC.7) (RS.10-11-12-13-14-15-16-17-18)

1. Sono aree di una certa dimensione che non risultano pertinenze di proprietà già edificate e sono libere da ogni tipo di edificazione. Il completamento della edificazione ad insediamento diffusivo, prevista dal P.R.G.C., comporta un incremento delle dotazioni infrastrutturali per la definitiva urbanizzazione delle aree interessate. Parte del territorio di queste aree (RC.1, RC.2, RC.3, RC.4, RC.7) ricade nella perimetrazione relativa alla Classe IIIb 2 della Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica allegata.
Obiettivo prioritario è il completamento edilizio delle aree inedificate con il riordino dell'impianto urbanistico e l'adeguamento della rete infrastrutturale e della dotazione di servizi.
2. Nelle porzioni di territorio comprese all'interno della perimetrazione della Classe IIIb2 della Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica, considerato il grado di pericolosità e di rischio, oltre agli interventi di riassetto di carattere pubblico, necessari per la tutela del patrimonio urbanistico esistente, sono consentiti unicamente gli interventi meglio specificati al successivo Capo 8.05.4. In assenza di interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico, saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, ovvero 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.
3. Nelle aree RC. 2, RC.6 e RC.7 l'edificazione è subordinata alla preventiva formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo esteso all'intera area che preveda la dismissione delle parti destinate a servizi pubblici nelle quantità minime prescritte dall'art. 21 della L.R. n. 56/1977 (calcolando per ogni abitante un volume di 100 mc) ed individuate nella cartografia di P.R.G.C. **In ogni caso è prescritta la dismissione all'interno del perimetro del P.E.C. delle dovute superfici per parcheggi pubblici e verde pubblico di arredo, al fine di garantire un minimo standard di servizi di fruibilità pubblica diffuso sul territorio. Nelle rimanenti aree RC l'attuazione degli interventi ammessi è subordinata a intervento diretto convenzionato (5° comma, art. 49, L.R.56/77) nei casi di maggiore complessità organizzativa, con particolare riferimento all'accessibilità veicolare dei singoli lotti.**
In sede di formazione di S.U.E. è consentita la variazione di disegno e di distribuzione planimetrica delle aree a servizi, nel rispetto delle quantità previste, senza che ciò comporti variante al P.R.G.C.

Tali aree a servizi dovranno comunque essere direttamente accessibili dalle strade pubbliche. In particolare per le aree RC.2 ed RC.7, nel rispetto dei caratteri di valore ambientale e paesistico presenti sul territorio comunale ed in particolare sul versante collinare in cui esse sono inserite, si prescrive per gli interventi di nuovo impianto l'utilizzo di proporzioni, forme aggregative tra corpi edilizi, materiali da costruzione e tipologie formali, coerenti con quelle tradizionali presenti in loco, in modo che la realizzazione dell'intervento edilizio risulti di impatto sostenibile rispetto al territorio circostante costituendone elemento qualificante.

4. Al fine di facilitare la formazione di iniziative unitarie tra le proprietà, lo Strumento Urbanistico Esecutivo potrà essere frazionato in unità minime, comprensive delle urbanizzazioni, cui potrà essere limitato l'intervento di nuova edificazione, purché la superficie minima del lotto non sia inferiore a mq. 2.500.
5. Nelle altre aree le previsioni del P.R.G.C. si attuano di norma con semplice concessione, singola o in comparto.
La destinazione d'uso propria è residenziale.
6. L'edificazione per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, dovrà rispettare i seguenti parametri:
 - indice di densità fondiaria max: 0.70 mc/mq
 - rapporto di copertura max: 30%
 - altezza massima degli edifici: 7.50 mt
 - distanza minima dai confini: 5.00 ml
7. Per gli interventi di cui ai precedenti paragrafo 4. e 6., all'interno dei lotti di pertinenza, dovranno essere riservate delle superfici destinate alla formazione di parcheggi nella misura di mq. 10 ogni 100 mc. di costruzione, localizzabili per almeno il 50% della loro superficie all'esterno della recinzione della proprietà
E' ammessa una superficie inferiore qualora la conformazione del lotto non ne permetta la realizzazione nella misura richiesta. In tal caso è data al Concessionario possibilità di monetizzazione delle superfici mancanti mediante apposita deliberazione di Consiglio Comunale.
All'interno dei lotti di pertinenza dovranno essere localizzate, inoltre, delle superfici destinate a spazi verdi con piantumazione nella misura di mq. 5 ogni 100 mc. di costruzione.
8. Gli interventi di cui ai paragrafi 4. e 6. sono subordinati alla corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione, come determinati dalla Delibera del Consiglio Comunale in vigore al momento del rilascio della Concessione Edilizia.
9. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano, sono consentiti interventi di:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione di tipo "A" - "B" - "C";
- c) realizzazione di bassi fabbricati ad uso autorimessa nel sottosuolo o fuori terra, di pertinenza delle singole unità immobiliari, ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 122/1989;
- d) ampliamento e sopraelevazione nel rispetto dei parametri per le aree libere.

4.05 AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (RN.1 - RN.2)

1. Sono aree di medie dimensioni poste a nord-est del centro abitato ed adiacenti ad un contesto polifunzionale di recente insediamento.
La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale.
Obiettivo prioritario è quello di realizzare un idoneo seppur limitato insediamento collinare a carattere residenziale in forma compatta e razionale.
2. L'edificazione è subordinata alla preventiva formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo esteso all'intera area che preveda la dismissione delle parti destinate a servizi pubblici nelle quantità minime prescritte dall' art. 21 della L.R. n. 56/1977 (calcolando per ogni abitante un volume di 100 mc) ed individuate nella cartografia di P.R.G.C.
In sede di formazione di S.U.E. è consentita la variazione di disegno e di distribuzione planimetrica delle aree a servizi, nel rispetto delle quantità previste, senza che ciò comporti variante al P.R.G.C.
Tali aree a servizi dovranno comunque essere direttamente accessibili dalle strade pubbliche.
3. Al fine di facilitare la formazione di iniziative unitarie tra le proprietà, lo Strumento Urbanistico Esecutivo potrà essere frazionato in unità minime, comprensive delle urbanizzazioni, cui potrà essere limitato l'intervento di nuova edificazione, purché la superficie minima del lotto non sia inferiore a mq. 2.500.
4. L'edificazione per uso residenziale, oltre alla dotazione minima di aree da dismettere per servizi pubblici di cui al paragrafo 2 e oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, dovrà rispettare i seguenti parametri:

• indice di densità territoriale max:	0.50 mc/mq
• rapporto di copertura max:	30%
• altezza degli edifici max:	7.50 mt
• distanza minima dai confini:	5.00 ml
• parcheggi privati:	10 mq/ab
• verde privato:	15 mq/ab

5. Nel rispetto dei caratteri di valore ambientale e paesistico presenti sul territorio comunale ed in particolare sul versante collinare in cui le aree Rn sono inserite, si prescrive per gli interventi di nuovo impianto l'utilizzo di proporzioni, forme aggregative tra corpi edilizi, materiali da costruzione e tipologie formali coerenti con quelle tradizionali presenti in loco, in modo che la realizzazione dell'intervento edilizio risulti di impatto sostenibile rispetto al territorio circostante costituendone elemento qualificante.
6. La progettazione dell'area dovrà rispettare le caratteristiche di valore e le preesistenze di tipo ambientale-naturalistico eventualmente riscontrabili sulle aree RN.1 e RN.2. Dovrà inoltre essere tutelato e riqualificato il percorso viario che attraversa l'area RN.1 e collega la S.P. 263 alle zone rurali a nord dell'area RN.1 stessa.

4.06 EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE IMPROPRIA RICADENTI IN AREE AGRICOLE - (RI)

1. Il P.R.G.C. individua gli edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale in contrasto con la destinazione dell'area in cui ricadono. Tali edifici sono comunque confermati. Parte di questi fabbricati e dei loro terreni di pertinenza ricadono nella perimetrazione delle Classi IIIb2 , IIIb3 e IIIb4 della Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica.
2. Nelle porzioni di territorio comprese all'interno della perimetrazione della Classe IIIb2 della Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica, considerato il grado di pericolosità e di rischio, oltre agli interventi di riassetto di carattere pubblico, necessari per la tutela del patrimonio urbanistico esistente, sono consentiti unicamente gli interventi meglio specificati al successivo Capo 8.05.4.
3. Nelle porzioni di territorio comprese nella perimetrazione della classe III b3 gli elementi di pericolosità geologica e di rischio idrogeologico sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente. A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile un modesto incremento del carico antropico per consentire il recupero degli edifici esistenti.
4. Nelle porzioni di territorio comprese nella perimetrazione della classe III b4 gli elementi di pericolosità geologica e di rischio idrogeologico sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto non sarà possibile alcun incremento del carico antropico e sono da escludersi nuove unità abitative e completamenti.
5. Negli edifici sono ammessi i seguenti interventi, fermo restando le prescrizioni relative alle porzioni del territorio comunale soggette a vincoli particolari in cui essi ricadono:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;

- restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione di tipo “A” - “B” - “C”;
per gli edifici uni-bifamiliari esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare, ampliamento e/o sopraelevazione una-tantum nella misura massima di mc.100, nel rispetto delle prescrizioni relative alle distanze dai confini e dagli edifici, Il volume complessivo non dovrà essere superiore a mc.1000; nelle aree ricadenti in classe IIIb4 tale ampliamento sarà possibile solamente se non porterà alla creazione di nuove unità abitative ed al conseguente incremento del carico antropico.
realizzazione di bassi fabbricati ad uso autorimessa nel sottosuolo o fuori terra, di pertinenza delle singole unità immobiliari, ai sensi dell’art. 9 della Legge n. 122/1989.
6. In presenza di edifici d’epoca o con tipologia rurale di rilevanza storica, caratterizzati da elementi architettonici e decorativi di pregio, come volte, archi, cornicioni, balconi in legno o pietra, tetti in coppi e sporti con orditura lignea, si considera prioritario il riuso ed il recupero di tali fabbricati, rispetto alla costruzione di nuovi volumi, con la possibilità di cambiamenti di destinazione d’uso, sempre riferendosi ai limiti imposti al paragrafo 5, ai parametri delle schede di zona ed al mantenimento ed alla valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e decorative.

5.00 AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA-ARTIGIANALE E TERZIARIA-COMMERCIALE - (P)

5.01 AREE PRODUTTIVE CONSOLIDATE (PE.1 - PE.2) (ES.4 - ES.1)

1. Sono le attività a carattere artigianale, per la lavorazione e la trasformazione di materie nel settore primario e secondario in particolare :
 - l'area PE.1 è una zona produttiva già consolidata che contiene al suo interno delle attività di piccole dimensioni a carattere artigianale ;
 - l'area PE.2 è una cava di notevoli dimensioni dove viene svolta attività estrattiva e lavorazioni affini

Obiettivo del P.R.G.C. è contenere il carico urbanistico e permettere gli interventi necessari per eventuali adeguamenti tecnologici, funzionali e fisici degli edifici esistenti.

La destinazione d'uso propria è per attività produttive a carattere artigianale.

Una piccola parte delle area PE.2 ricade nella perimetrazione relativa alla classe IIIa della Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica allegata.

2. E' possibile edificare solamente nelle porzioni di territorio non comprese nella perimetrazione della Classe IIIa della Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica.
3. Le destinazioni d'uso in atto negli edifici esistenti al momento di adozione del progetto preliminare del P.R.G.C. sono confermate, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.
4. Sono ammessi interventi di:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) ristrutturazione di tipo "A" e "B" per l'adeguamento tecnologico e funzionale degli edifici esistenti;
 - c) modificazioni delle attività insediate che comportino cambiamenti del settore, ramo, classe, o sottoclasse di attività, così come definiti dalla classificazione Istat, purché subordinati ad autorizzazione;
 - d) completamento o ampliamento nell'ambito delle aree in proprietà e nel rispetto dei parametri di cui al paragrafo 4.;
 - e) costruzione di edifici ad uso residenziale esclusivamente in accorpamento con l'edificio produttivo e limitatamente all'abitazione del proprietario o del personale di custodia, fino ad un massimo di 150 mq. di superficie utile

- lorda residenziale per ogni unità produttiva, comunque nel rispetto del rapporto di copertura fondiario massimo del 50%;
- f) demolizione totale di edifici fatiscenti e ricostruzione nel rispetto dei parametri elencati al successivo paragrafo 5;
- g) adeguamento per specifici obblighi di legge.
5. Gli interventi di cui alle lettere d), e), f) del precedente paragrafo 4. dovranno rispettare i seguenti parametri:
• indice di utilizzazione fondiario max:	0.60 mq/mq
• rapporto di copertura fondiario max:	50%
• altezza massima degli edifici
all'intradosso del trave di copertura:	10.00 mt
• distanza minima dai confini:	5.00 ml
• distanza minima dal ciglio stradale:	10.00 ml
• aree a servizi pubblici (art. 21 della L.R. n. 56/1977):	10% Sf
• aree a parcheggi privati:	10% Sf
• aree a verde privato con alberi di alto fusto:	20% Sf
• altezza massima delle recinzioni:	2.00 mt
6. La superficie da destinare a parcheggio sia pubblico che privato potrà essere reperita all'interno degli edifici, sulla loro copertura o preferibilmente nel piano interrato, nonché in apposite strutture multipiano nel sottosuolo purché ciò non pregiudichi le aree soprastanti e queste siano pavimentate o sistemate a tappeto erboso.

5.02 AREA PRODUTTIVA A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE (PRir) (ES.3)

1. Si tratta di una area già edificata interessata dalla localizzazione di un deposito di prodotti petroliferi (Liquigas) inserito nell'elenco delle industrie a rischio di incidente rilevante .
Obiettivo del P.R.G.C. è contenere il carico urbanistico e permettere gli interventi necessari per eventuali adeguamenti tecnologici, funzionali e fisici degli edifici esistenti. La destinazione d'uso propria è deposito di prodotti petroliferi (Liquigas).
Una piccola parte dell'area ricade nella perimetrazione relativa alla classe IIIa della Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica allegata.
2. E' possibile edificare solamente nelle porzioni di territorio non comprese nella perimetrazione della Classe IIIa della Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica. Considerata la minima entità ricadente in classe IIIa. il calcolo della volumetria potrà essere effettuato sull'intero lotto.

3. Le destinazioni d'uso in atto negli edifici esistenti al momento di adozione del progetto preliminare del P.R.G.C. sono confermate, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.
4. Sono ammessi interventi di:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) ristrutturazione di tipo "A" e "B" per l'adeguamento tecnologico e funzionale degli edifici esistenti;
 - c) modificazioni delle attività insediate che comportino cambiamenti del settore, ramo, classe, o sottoclasse di attività, così come definiti dalla classificazione Istat, purché subordinati ad autorizzazione;
 - d) completamento o ampliamento nell'ambito delle aree in proprietà e nel rispetto dei parametri di cui al paragrafo 4.;
 - e) costruzione di edifici ad uso residenziale esclusivamente in accorpamento con l'edificio produttivo e limitatamente all'abitazione del proprietario o del personale di custodia, fino ad un massimo di 150 mq. di superficie utile lorda residenziale per ogni unità produttiva, comunque nel rispetto del rapporto di copertura fondiario massimo del 50%;
 - f) demolizione totale di edifici fatiscenti e ricostruzione nel rispetto dei parametri elencati al successivo paragrafo 5;
 - g) adeguamento per specifici obblighi di legge.
5. Gli interventi di cui alle lettere d), e), f) del precedente paragrafo 4. dovranno rispettare i seguenti parametri:
 - indice di utilizzazione fondiario max: 0.60 mq/mq
 - rapporto di copertura fondiario max: 50%
 - altezza massima degli edifici
all'intradosso del trave di copertura: 10.00 mt
 - distanza minima dai confini: 5.00 ml
 - distanza minima dal ciglio stradale: 10.00 ml
 - aree a servizi pubblici (art. 21 della L.R. n. 56/1977): 10% Sf
 - aree a parcheggi privati: 10% Sf
 - aree a verde privato con alberi di alto fusto: 20% Sf
 - altezza massima delle recinzioni: 2.00 mt
6. Le concessioni o autorizzazioni inerenti alla creazione di un nuovo stabilimento, alle modifiche dello stabilimento ed alla realizzazione di insediamenti o infrastrutture attorno allo stabilimento esistente, come ad esempio vie di comunicazione, luoghi frequentati dal pubblico e zone residenziali verranno rilasciate previo parere tecnico dell'Autorità Competente individuata dalla Regione Piemonte a norma del art. 21 comma 1 del D.L.N.334/99, in ordine alla compatibilità della localizzazione degli interventi con le esigenze di sicurezza.
7. Il presente P.R.G.C. prevede una fascia di rispetto di ml 150 all'interno della quale non è prevista l'edificazione fatta eccezione per le attrezzature connesse all'impianto stesso.
8. Il gestore dovrà adottare misure tecniche complementari per contenere i rischi per le persone e per l'ambiente, utilizzando le migliori tecniche disponibili, tali misure

vengono sempre esaminate dell'Autorità Competente individuata dalla Regione Piemonte a norma del art. 21 comma 1 del D.L.N.334/99.

9. La superficie da destinare a parcheggio sia pubblico che privato potrà essere reperita all'interno degli edifici, sulla loro copertura o preferibilmente nel piano interrato, nonché in apposite strutture multipiano nel sottosuolo purché ciò non pregiudichi le aree soprastanti e queste siano pavimentate o sistemate a tappeto erboso.

5.03 AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO (PN.1) (ES.2)

1. Sono aree inedificate poste lungo la Strada Statale n. 228 del Lago di Viverone soggette ad interventi di nuova costruzione, per l'insediamento di attività produttive nel settore secondario a carattere artigianale (per un 70%), e di attività terziarie (per il restante 30%), anche non connesse alle attività artigianali, a destinazioni commerciali, direzionali, ricettive (limitatamente agli esercizi di ristoro, come bar e ristoranti, annessi all'apparato produttivo o commerciale), con accessibilità dalla grande viabilità e adiacenti agli insediamenti produttivi esistenti.

Obiettivo del Piano è la urbanizzazione complessiva dell'insediamento, situato in un punto strategico del territorio, e l'eventuale rilocalizzazione di attività artigianali e commerciali site attualmente nell'abitato in situazione di congestione.

Gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata (P.E.C.) o pubblica (P.I.P.). Gli interventi non potranno essere superiori a n.3 per l'intera area, la superficie minima di ciascuno dei quali non dovrà essere inferiore a mq. 5.000.

L'organizzazione dell'area prevista nelle planimetrie di P.R.G.C. dovrà essere rispettata e nel caso risultasse necessario modificarla dovrà essere presentato un nuovo disegno unitario in sede di approvazione di **strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero ambito.**

Ai fini dell'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, dovrà essere preventivamente concordata con l'Ente gestore della S.S. 228 un'adeguata risoluzione dell'immissione del traffico indotto dall'area PN.1 sulla viabilità principale, per la quale dovrà risultare in ogni caso evitata ogni penalizzazione del flusso di traffico principale.

2. In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo le nuove costruzioni a destinazione artigianale-produttiva dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:
 - indice di utilizzazione territoriale max: 0.40 mq/mq
 - rapporto di copertura fondiario max: 50%
 - altezza max degli edifici
all'intradosso del trave di copertura: 10.00 mt
 - distanza minima dai confini: 5.00 ml
 - distanza minima dal ciglio stradale: 10.00 ml

- aree a servizi pubblici
(art. 21 della L.R. n. 56/1977): 20% della St
 - aree a parcheggi privati: 10% della Sf
 - aree a verde privato con alberi di alto fusto: 20% della Sf
 - altezza massima delle recinzioni: 2.00 mt
3. In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo le nuove costruzioni a destinazione terziaria dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:
- indice di utilizzazione territoriale max: 0.50 mq/mq;
 - rapporto di copertura fondiario max: 40%;
 - distanza minima dai confini: 5.00 ml;
 - distanza minima dal ciglio stradale: 10.00 ml;
 - altezza max degli edifici
all'intradosso del trave di copertura: 10.00 ml;
 - altezza massima delle recinzioni: 2.00 ml;
 - aree a servizi pubblici
(art.21 punto 3 L.R. n. 56/1977): 100% della Sul
di cui il 50% destinato a parcheggi pubblici;
 - aree a parcheggi privati: 10% della Sf;
 - aree a verde privato con alberi di alto fusto: 20% della Sf;
4. Sono ammesse costruzioni adibite a residenza, esclusivamente in accorpamento con l'edificio produttivo e limitatamente all'abitazione del proprietario o del personale di custodia, nella misura massima di mq 150 di superficie utile lorda residenziale, per ogni unità produttiva-artigianale o terziaria, comunque nel rispetto del rapporto di copertura fondiario massimo corrispondente.
5. La superficie da destinare a parcheggio sia pubblico che privato potrà essere reperita all'interno degli edifici, sulla loro copertura o preferibilmente nel piano interrato, nonché in apposite strutture nel sottosuolo purché ciò non pregiudichi le aree soprastanti e queste siano pavimentate o destinate a tappeto erboso.
6. Con riferimento al comma 4 dell'art. 21 della L.R. n. 56/1977, oltre alle aree dismesse a servizi pubblici, sono computabili ai fini degli standards anche le aree private da assoggettare ad uso pubblico, disciplinato con apposita convenzione e nelle proporzioni definite dallo Strumento Urbanistico Esecutivo.
7. Ai sensi del comma 6 e seguenti dell'art. 26 della L.R. n. 56/1977 così come modificato dall'art. 7 della L.R. n.28/99 e s.m.i. e dall'art.5 della L.R. 70/91:
- Il rilascio delle concessioni edilizie relative ad insediamenti commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a mq 1.500 è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D.L., 114/98, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq. 4000.

- Il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia, nel caso di insediamenti commerciali con superficie lorda di calpestio compresa fra mq 4.000 e mq 8000, è subordinato alla stipula di una convenzione o atto d'impegno unilaterale, ai sensi dell'art.49 comma 5, ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione viene rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'art.3 della L.R. sulla Disciplina del Commercio in Piemonte in attuazione del D.L. 114/98.
 - Il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia, nel caso di insediamenti commerciali con superficie lorda di superiore a mq 8000, è subordinato a preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione viene rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'art.3 della L.R. sulla Disciplina del Commercio in Piemonte in attuazione del D.L. 114/98.
 - Nei casi di cui sopra nella concessione o autorizzazione edilizia, nella convenzione o atto di impegno unilaterale che disciplinano l'intervento, sono precisate:
 - a. La superficie utile lorda e la superficie lorda di pavimento dell'insediamento commerciale.
 - b. La superficie di vendita ripartita per tipologia di strutture distributive limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita.
 - c. Le superfici a magazzino e deposito.
 - d. Le superfici destinate ad attività accessorie.
 - e. Le superfici destinate ad altre attività, ad esempio artigianali, di servizio.
 - f. Le superfici a servizi pubblici (parcheggio e verde) a norma dell'art.21 della L.R.56/77
 - g. Le superfici destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi previsti dai citati indirizzi e criteri
 - h. Parcheggi privati ai sensi della Legge n.122/89 e le superfici destinate a carico e scarico merci
 - Nei casi di superficie lorda di pavimento superiore a mq 4000, nella convenzione devono essere adeguatamente dettagliate le soluzioni che risolvono i problemi d'impatto con la viabilità e deve essere definita l'attribuzione dei relativi costi di realizzazione.
 - L'ampliamento della superficie lorda di pavimento originaria o la modifica delle destinazioni d'uso, di cui al punto precedente, comporta l'acquisizione dell'autorizzazione regionale, la revisione della convenzione o dell'atto d'impegno unilaterale e dello strumento urbanistico esecutivo solamente quando le variazioni superino il 10% della superficie lorda di pavimento originaria, salvo che per, per successivi ampliamenti, non si superino i limiti di cui ai punti precedenti.
 - Il Comune è tenuto ad effettuare il formale adeguamento alla L.R. 28/99 per quanto riguarda gli addensamenti e le localizzazioni di tipo commerciale; fino a quando non sarà approvato ed in vigore tale adeguamento formale, per il rilascio delle autorizzazioni commerciali saranno vigenti le norme sostitutive ai sensi dell'art.30 della D.C.R.563-13414 del 29.10.99 e s.m.i.
8. Ad attuazione avvenuta degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, negli edifici realizzati saranno ammessi, con intervento diretto di concessione e autorizzazione, i seguenti interventi:

maria rosa cena rossi
ARCHITETTO

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) ristrutturazione di tipo “A” e “B”;
 - c) demolizione totale o parziale di edifici per mutate esigenze tecniche e organizzative, e ricostruzione nel rispetto dei parametri elencati ai precedenti paragrafi 2. e 3.;
 - d) adeguamento per specifici obblighi di legge.
9. In caso di realizzazione dell'area in diversi sub-ambiti (massimo n°3), i tempi di realizzazione dovranno essere regolati in modo che venga edificato per primo quello più vicino al centro abitato e solo quando quest'ultimo sarà completato si potrà procedere alla realizzazione di quello adiacente e così via.

5.04 ATTIVITÀ PRODUTTIVE-ARTIGIANALI IMPROPRIE RICADENTI IN AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE - (PI.1)

Il P.R.G.C. individua gli edifici esistenti con destinazione d'uso produttiva-artigianale in contrasto con la destinazione dell'area in cui ricadono. Si tratta di un'area il cui territorio ricade, per la quasi totalità, nella perimetrazione relativa alla classe III b2 della Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica allegata.

1. Le attività in essi svolte sono confermate, salvo che le attività esistenti compromettano la tutela dell'igiene e della salute pubblica.
Nel caso di attività incompatibile, fino alla sua trasformazione, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria.
2. Nel caso di attività compatibile, sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) ristrutturazione di tipo "A" - "B" - "C" per l'adeguamento tecnologico e funzionale degli edifici esistenti;
 - c) adeguamento per specifici obblighi di legge;
 - e) cambiamenti di destinazione d'uso in residenziale.
3. Nelle porzioni di territorio comprese all'interno della perimetrazione della Classe IIIb2 della Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica, considerato il grado di pericolosità e di rischio, oltre agli interventi di riassetto di carattere pubblico, necessari per la tutela del patrimonio urbanistico esistente, sono consentiti unicamente gli interventi meglio specificati al successivo Capo 8.05.4.

5.05 ATTIVITÀ PRODUTTIVE PER IL TRASPORTO E LA MOBILITÀ (PT)

1. Sono aree già edificate interessate da impianti di distribuzione di carburante anche attrezzati come stazioni di servizio comprensive di impianti di assistenza ed esercizi pubblici, attività di manutenzione e ricovero degli automezzi con eventuali attrezzature di servizio, deposito delle merci o attesa delle persone trasportate, e uffici di gestione.
Obiettivo del P.R.G.C. è contenere il carico urbanistico e permettere gli interventi necessari per eventuali adeguamenti tecnologici, funzionali e fisici degli edifici esistenti.

Gran parte delle area ricade nella perimetrazione relativa alla classe IIIa della Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica allegata.

Inoltre l'area risulta quasi totalmente interessata dalla fascia di rispetto cimiteriale .

2. E' possibile edificare solamente nelle porzioni di territorio non comprese nella perimetrazione della Classe IIIa della Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica.
3. Le destinazioni d'uso in atto negli edifici esistenti al momento di adozione del progetto preliminare del P.R.G.C. sono confermate, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.
4. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di :
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione di tipo "A" - "B" e "C" limitatamente alla lettera a), in ogni caso sono ammesse solo ristrutturazioni senza aumenti di volume e della superficie utile.

6.00 AREE DESTINATE ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE - (A)

1. Sono le parti del territorio preminentemente utilizzate per colture agricole.
Si suddividono in:
 - (AT) Aree agricole di tutela
 - (A1) - (A4) Zone a prevalente interesse agricolo
 - (AI) Attività agricole improprie.Obiettivo del P.R.G.C. è la migliore utilizzazione agricola dei suoli, la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e delle risorse naturali, il recupero del patrimonio edilizio esistente.
2. In dette aree sono ammesse esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale, le attrezzature e le infrastrutture quali stalle, concimaie, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli.
Le concessioni per la edificazione delle residenze rurali possono essere ottenute esclusivamente da soggetti singoli od associati, aventi i requisiti di cui al comma 3. dell'art. 25 della L.R. n. 56/1977.
Il rilascio delle concessioni per gli interventi edificatori in dette aree è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento per almeno 20 anni della destinazione dell'immobile a servizio della attività agricola.
3. E' ammesso l'esercizio di attività ricreative, sportive e agri-turistiche connesse all'uso di spazi all'aperto e che non alterino le caratteristiche di ambiente naturale dei luoghi.
Gli interventi per l'esercizio di tali attività sono subordinati a concessione e le modalità di esercizio dovranno essere regolamentate mediante convenzione.
4. Il territorio produttivo agricolo e silvo-pastorale è così suddiviso:
 - 1) colture protette in serre fisse;
 - 2) colture orticole e floricole specializzate;
 - 3) vigneti D.O.C.
 - 4) colture legnose specializzate;
 - 5) seminativi e prati;
 - 6) boschi e coltivazioni del legno;
 - 7) prati e prati-pascoli permanenti.
5. Gli indici di densità fondiaria e di copertura si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto.
Il volume edificabile relativo alle abitazioni rurali, è computato per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati, ed al lordo degli edifici esistenti, considerando tutti gli appezzamenti componenti l'azienda,

anche non contigui, compresi nel Comune di Palazzo o nei Comuni limitrofi, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi un volume massimo di mc. 1500.

Nella verifica della superficie coperta si devono computare tutti gli edifici, compresi quelli residenziali.

6. L'edificabilità delle abitazioni rurali e delle attrezzature per lo svolgimento delle attività agricole è subordinata ai seguenti parametri:
 - altezza massima degli edifici: 7.00 mt
 - distanza minima dai confini: 5.00 ml
 - distanza minima da altri edifici: 10.00 ml
 - distanza minima dalle strade: 5.00 ml
7. Le stalle e le concimaie dovranno essere collocate rispettivamente ad almeno metri 10 e 20 dalle abitazioni e ad almeno metri 100 dal perimetro di aree normative a destinazione non agricola.
8. In presenza di edifici d'epoca o con tipologia rurale di rilevanza storica, caratterizzati da elementi architettonici e decorativi di pregio, come volte, archi, cornicioni, balconi in legno o pietra, tetti in coppi e sporti con orditura lignea, si considera prioritario il riuso ed il recupero di tali fabbricati, rispetto alla costruzione di nuovi volumi, con la possibilità di cambiamenti di destinazione d'uso, sempre riferendosi ai limiti imposti al paragrafo 6 ed alla valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e decorative.
9. In caso di realizzazioni di abitazioni rurali ed aziende agricole ex novo, considerati i caratteri di valore ambientale e paesistico presenti sul territorio, si prescrive l'utilizzo di materiali da costruzione e tipologie formali ispirate a quelle rurali storiche presenti in loco, come i tetti in coppi e il mattone "faccia a vista" alternato all'intonaco, l'uso dell'arco ribassato, dei serramenti e delle persiane in legno.

6.01 AREE AGRICOLE "AT" e "A1"

1. Nelle aree agricole di tutela (AT) e nella zona di prevalente interesse agricolo (A1) è ammessa esclusivamente la costruzione di infrastrutture per l'agricoltura che siano direttamente connesse alla coltivazione e irrigazione dei fondi, nel rispetto dei seguenti indici di copertura relativi ai differenti tipi di coltura, indipendentemente dal volume, ed applicati alla superficie agricola utilizzata dall'azienda e comunque entro l'indice di copertura di 0.25 mq/mq riferito al fondo su cui insistono i fabbricati:
 - 1) colture protette in serre fisse: 0.025 mq/mq
 - 2) colture orticole e floricole specializzate: 0.007 mq/mq
 - 3) colture legnose specializzate: 0.006 mq/mq
 - 4) seminativi e prati: 0.013 mq/mq

5) boschi e coltivazioni del legno:	0.005 mq/mq
6) prati e prati-pascoli permanenti:	0.010 mq/mq.
2. Sugli edifici rurali esistenti ad uso abitativo sono consentiti interventi di:
 - a) ~~manutenzione ordinaria e straordinaria~~;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione di tipo "A" - "B" - "C".
 3. In ogni caso le aree At non assumono valore alcuno di prefigurazione della possibile espansione insediativi futura, né sotto il profilo urbanistico né per quanto attiene eventuali diritti acquisiti.

6.02 AREE AGRICOLE "A2"

1. Nelle aree di prevalente interesse agricolo "A2" i tipi di intervento ammessi sono:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione di tipo "A" - "B" - "C";
 - d) demolizione di porzioni accessorie di fabbricati, al fine di conseguire una migliore funzionalità dell'edificio e della sua area di pertinenza.
2. Nelle aree A2 sono ammessi bassi fabbricati a servizio della conduzione dei fondi di superficie coperta non superiore a mq 16,00, con altezza massima di mt 2,50 all'imposta e di mt 4,00 al colmo.
3. In fondi limitrofi non è possibile costruire bassi fabbricati in aderenza, ma dovrà essere mantenuta una distanza minima fra basso fabbricato e basso fabbricato pari a m 6. La costruzione di tali bassi fabbricati, **nella quantità massima di uno ogni azienda agricola**, resta comunque vincolata ad una soglia coltivata pari a mq 1.000.
4. Per la costruzione dei bassi fabbricati a servizio della conduzione dei fondi si prescrive l'utilizzo di materiali da costruzione e tipologie formali ispirate a quelle rurali storiche presenti in loco, come i tetti con orditura lignea e manto in coppi e i tamponamenti in mattone "faccia a vista" alternato all'intonaco oppure in assiti di legno.

6.02.1 AREE AGRICOLE "A3"

1. Nelle aree di prevalente interesse agricolo "A3" i tipi di intervento ammessi sono:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;

- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione di tipo “A” - “B” - “C”;
- d) demolizione di porzioni accessorie di fabbricati, al fine di conseguire una migliore funzionalità dell’edificio e della sua area di pertinenza;
- e) sostituzione edilizia di fabbricati esistenti strutturalmente e funzionalmente obsoleti, senza aumento della superficie utile e della volumetria originaria, purché non rientrino fra gli edifici riconosciuti di pregio architettonico o ambientale dal P.R.G.C. e previa documentazione fotografica delle condizioni dell’immobile;
- f) realizzazione di strutture tecniche aziendali, nel rispetto dei seguenti indici di copertura relativi ai differenti tipi di coltura, indipendentemente dal volume, ed applicati alla superficie agricola utilizzata dall’azienda e comunque entro l’indice di copertura di 0.25 mq/mq riferito al fondo su cui insistono i fabbricati:
1) colture protette in serre fisse:	0.025 mq/mq
2) colture orticole e floricole specializzate:	0.007 mq/mq
3) colture legnose specializzate:	0.006 mq/mq
4) seminativi e prati:	0.013 mq/mq
5) boschi e coltivazioni del legno:	0.005 mq/mq
6) prati e prati-pascoli permanenti:	0.010 mq/mq.
- g) realizzazione di abitazioni rurali che rispettino, a norma dell’art. 25 della L.R. n. 56/1977, i seguenti limiti massimi di densità fondiaria relativi ai tipi di coltura sopra elencati;
- 1) 0.06 mc/mq
 - 2) 0.05 mc/mq
 - 3) 0.03 mc/mq
 - 4) 0.02 mc/mq
 - 5) 0.01 mc/mq (considerando non più di 5 ha/azienda)
 - 6) 0.001 mc/mq (fino ad un massimo di 500 mc/azienda);
- h) è consentito il mutamento di destinazione d’uso con richiesta di Concessione rilasciata a titolo oneroso:
- nei casi di morte o invalidità del concessionario;
 - nei casi di abbandono, imposto da motivi di forza maggiore, dell’attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l’atto di impegno;
 - nei casi in cui il concessionario abbia ottenuto la concessione dell’indennità di anticipata cessazione dell’attività agricola di cui all’art. 37 della L.R. n. 15/1977, accertata dalla Commissione Comunale per l’Agricoltura di cui alla L.R. n. 63/1978.

6.02.2 AREE AGRICOLE “A4”

1. Nelle aree “A4” compatibili con l’agricoltura sono ammesse abitazioni ed attrezzature agricole di cui è verificata la non sussistente necessità per l’attività agricola, per le quali è ammesso il recupero a destinazioni

residenziali e ad esercizi pubblici, con particolare indirizzo alla funzione agrituristica.

2. L'attività agrituristica si potrà attivare e sviluppare solamente in area agricola da parte di coltivatori diretti.
3. Nelle aree di prevalente interesse agricolo "A4" i tipi di intervento ammessi sono:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione di tipo "A" - "B" - "C";
 - d) demolizione di porzioni accessorie di fabbricati, al fine di conseguire una migliore funzionalità dell'edificio e della sua area di pertinenza; mq/mq.
4. L'edificazione, oltre alle condizioni generali fissate per le nuove costruzioni, dovrà rispettare i seguenti parametri:

• Indice di densità territoriale max:	0.20 mc/mq
• Rapporto di copertura max.	30%
• Altezza degli edifici max:	7.50 mt
• Distanza minima dai confini	5.00 ml

6.03 ATTIVITA' AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA IMPROPRIE RICADENTI IN AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (AI.1 – AI.2 – AI.3)

1. Il P.R.G.C. individua gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con la destinazione dell'area in cui ricadono. Si tratta di attività ricadenti, per la quasi totalità, nella perimetrazione relativa alla classe III b2, classe III b3 e della classe IIIb4 della Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica allegata.
Le attività in essi svolte sono confermate, salvo che queste compromettano la tutela dell'igiene e della salute pubblica.
Nel caso di attività incompatibile (stalle se moleste, locali di allevamento di bestiame e concimaie), fino alla sua trasformazione, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria.
2. Nel caso di attività compatibile, sugli edifici, impianti ed attrezzature, sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo;ristrutturazione di tipo "A" - "B" - "C" per l'adeguamento tecnologico e funzionale degli edifici esistenti;

3. Nelle porzioni di territorio comprese all'interno della perimetrazione della Classe IIIb2 della Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica, considerato il grado di pericolosità e di rischio, oltre agli interventi di riassetto di carattere pubblico, necessari per la tutela del patrimonio urbanistico esistente, sono consentiti unicamente gli interventi meglio specificati al successivo Capo 8.05.4.
4. Nelle porzioni di territorio comprese nella perimetrazione della classe III b3 gli elementi di pericolosità geologica e di rischio idrogeologico sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente. A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile un modesto incremento del carico antropico per consentire il recupero degli edifici esistenti.
5. Nelle porzioni di territorio comprese nella perimetrazione della classe III b4 gli elementi di pericolosità geologica e di rischio idrogeologico sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto non sarà possibile alcun incremento del carico antropico e sono da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

7.00 AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE - (S)

1. Il P.R.G.C. assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata alla entità degli insediamenti residenziali, produttivi e terziari, sulla base minima dei parametri stabiliti dall'art. 21 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i , alla L.R. n.28/99 e al D.L. 114/98, qui sotto riportati.
In sede di formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, è consentita la variazione di disegno e di distribuzione planimetrica delle aree a servizi individuate nella cartografia di Piano, nel rispetto delle quantità previste, senza che ciò comporti variante al P.R.G.C.

7.01 AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

S1	aree per l'istruzione dell'obbligo	5.00 mq/ab
S2	servizi per attrezzature di interesse comune	5.00 mq/ab
S3	aree per il verde, per il gioco e lo sport	12.50 mq/ab
S4	aree per parcheggi pubblici	2.50 mq/ab

totale complessivo 25.00 mq/ab

di cui sino a 7 mq/abitante possono essere reperiti in aree private assoggettate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione edilizia.

7.02 AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (S5)

1. Sono aree da destinarsi al servizio degli insediamenti produttivi come parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie.
2. La superficie minima da destinarsi a tali servizi viene così calcolata:
 - 20% della superficie territoriale se in area di nuovo impianto;
 - 10% della superficie fondiaria se in area consolidata o di completamento.

7.03 AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI DIREZIONALI E COMMERCIALI (S5)

1. Sono aree da destinarsi al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali per attrezzature ai nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale o all'ampliamento di quelli esistenti, da destinarsi a parcheggi, verde, centri e servizi sociali ed attrezzature varie .
2. La superficie minima da destinarsi a tali servizi viene così calcolata :
 - 100% della superficie lorda di calpestio di cui almeno il 50% destinato a parcheggio se in area di nuovo impianto di cui all'art. 13, comma 3 lettere g) della L.R.56/77;
 - 80% della superficie lorda di calpestio di cui almeno il 50% destinato a parcheggio nei casi di interventi all'interno del centro storico, individuato in conformità a quanto disposto dall'art.24 della L.R.56/77, di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'art. 13, comma 3 lettere e) ed f) della L.R.56/77
3. Per le attività commerciali al dettaglio di cui all'art.4 del d.lgs 114/98 con superficie di vendita superiore a 400 mq devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici in osservanza di quanto disposto dall'art.3 della L.R. sulla disciplina del Commercio in attuazione del d. lgs 114/ 98, in tale caso la superficie da destinare a parcheggi pubblici sarà così calcolata :
 - 100% della superficie lorda di pavimento , che possono essere ridotti all'80% della superficie lorda di pavimento all'interno del centro storico, individuato in conformità a quanto disposto dall'art.24 della L.R.56/77.
2. La realizzazione degli interventi sulle aree a servizi previste dal P.R.G.C., è riservata in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.
3. Sono ammessi interventi attuati da privati per la realizzazione di strutture da assoggettare all'uso pubblico, previa redazione di specifica convenzione deliberata dal Consiglio Comunale, che determini l'uso e l'interesse pubblico delle attrezzature previste in progetto.
4. Sono altresì ammessi interventi da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area e mediante convenzione che regolamenti le modalità per la realizzazione, ed eventualmente la gestione e l'utilizzo delle opere previste.

5. I fabbricati per pubblici servizi si considerano privi di cubatura qualora abbiano contemporaneamente le prerogative di insistere su aree di proprietà del Comune, della Provincia, della Regione, dello Stato o di Enti di diritto pubblico (Enel, Italgas, Telecom), di essere di proprietà dei predetti Enti e di essere gestiti dai predetti Enti direttamente o mediante convenzione.
6. Nelle aree di nuovo impianto e di completamento l'edificazione per servizi pubblici dovrà comunque rispettare i seguenti parametri:
 - a) l'altezza degli edifici destinati a servizi pubblici non dovrà superare l'altezza massima di ml 7.50;
 - b) nelle aree (S2) si dovrà rispettare un indice di utilizzazione fondiaria massimo di 0.40 mq/mq;
 - c) nelle aree (S3) destinate a parco si dovrà rispettare un indice di utilizzazione fondiario massimo di 0.03 mq/mq;
 - d) nelle aree (S3) destinate ad attrezzature sportive si dovrà rispettare un indice di utilizzazione fondiario massimo di 0.25 mq/mq.
7. E' ammessa la realizzazione di parcheggi privati nel sottosuolo di aree vincolate a servizi, subordinatamente alla stipula di atto di convenzionamento con il Comune.

In particolare, nelle aree che il P.R.G.C. destina a verde pubblico, la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo deve garantire un riporto di terra non inferiore a cm. 80 per la realizzazione del manto erboso e le piantumazioni; dovrà comunque essere garantita una quota minima del 30% per la realizzazione del verde in piena terra.

8.00 VINCOLI TERRITORIALI E AREE DI RISPETTO

8.01 AREA DI RISPETTO CIMITERIALE

1. Il P.R.G.C. individua la fascia di rispetto del cimitero, ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie n. 1265/1934 e s.m.i., dell'art. 27 della L.R. n. 56/1977 e della Circolare P.G.R. n.16/URE del 9 dicembre 1987.

Tali aree non sono edificabili, fatta eccezione per la realizzazione di parchi pubblici anche attrezzati, parcheggi, culture arboree industriali, sistemazione a giardini o ad orti privati.

5. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di :
 - d) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - e) restauro e risanamento conservativo;
 - f) ristrutturazione di tipo "A" - "B" e "C" limitatamente alla lettera a), in ogni caso sono ammesse solo ristrutturazioni senza aumenti di volume e della superficie utile.

8.02 FASCE DI RISPETTO DALLE SEDI STRADALI

1. Tali aree non sono edificabili, fatta eccezione per la realizzazione di infrastrutture tecniche a rete, percorsi pedonali e ciclabili, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi in superficie e recinzioni, rampe di accesso ai locali interrati con un tratto piano di almeno metri 4.50.
2. Sugli edifici esistenti nelle fasce di rispetto all'interno del perimetro abitato, e sugli edifici rurali ad uso abitativo esistenti nelle fasce di rispetto fuori dal perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G.C., sono consentiti interventi di:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione di tipo "A" - "B" - "C", purché l'ampliamento interessi il lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.
3. Sulla planimetria di Piano vengono evidenziate le varie larghezze delle fasce di rispetto, misurate dal ciglio stradale comprensivo dei marciapiedi, in relazione alle diverse categorie tipologiche delle strade ed alle Aree Normative in cui rientrano.

4. Le distanze di rispetto dalle strade sono quelle contenute nel regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. 16/12/92 n.495) e s.m.i. ~~(D.P.R. 04/08/98 n.355).~~

~~All'interno del Centro Abitato, così come delimitati con deliberazione di Giunta Comunale n.14 del 06.03.03 :~~

~~• nessuna strada~~

Al di fuori dei centri abitati, così come delimitati con deliberazione di Giunta Comunale n.14 del 06.03.03:

- strade di tipo B (strade extra urbane primarie) : strada Statale n°228 Ivrea-Viverone per la quale, ai sensi dell'art.26 comma 2 del DPR 495/92 e s.m.i., la distanza minima dal confine stradale ai fini della sicurezza, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggiati le strade non può essere inferiore a 40m.

La distanza dal confine stradale delle strade di tipo B, da rispettare, ai sensi del comma 2 quater, sempre al di fuori dei centri abitati, nella costruzione e ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade non può essere inferiore a 5,00m.

- strade di tipo C (strade extraurbane secondarie): strada Provinciale n° 263 di Piverone per la quale, ai sensi dell'art.26 comma 2 del DPR 495/92 e s.m.i., la distanza minima dal confine stradale ai fini della sicurezza, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggiati le strade non può essere inferiore a 30m.

La distanza dal confine stradale delle strade di tipo C, da rispettare, ai sensi del comma 2 quater, sempre al di fuori dei centri abitati, nella costruzione e ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade non può essere inferiore a 3,00m.

- strade di tipo F (strade locali escluse quelle "vicinali" come definite dall'art.3 comma 1/52 del Codice*), per le quali ai sensi dell'art.26 comma 2 DPR 495/92 e s.m.i., la distanza minima dal confine stradale ai fini della sicurezza, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggiati le strade non può essere inferiore a 20m.

- strade vicinali di tipo F per le quali la distanza minima da rispettare non può essere inferiore a 10m.

La distanza dal confine stradale delle strade di tipo F, da rispettare, ai sensi del comma 2 quater, sempre al di fuori dei centri abitati, nella costruzione e ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza è fissata in 3,00m.

Al di fuori dei centri Abitati, così come delimitati con deliberazione di Giunta Comunale n.14 del 06.03.03, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformati dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già eseguiti gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggiati le strade non potranno essere inferiori a:

- 30m. per le strade di tipo A
- 20m. per le strade di tipo B
- 10m. per le strade di tipo C

per le strade di tipo F e per le strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione non sono stabilite distanze minime

Per confine stradale si intende: il 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.

5. Gli arretramenti dalle sedi stradali devono essere mantenuti anche dai corpi interrati e dai bassi fabbricati, con esclusione delle strutture aggettanti (balconi, cornicioni ecc.) non superiori a metri 1.50 e poste ad un'altezza minima di metri 4.00 dal piano del terreno sistemato.
6. L'arretramento dal ciglio delle strade destinate al traffico non veicolare non potrà essere inferiore a metri 2.50 per parte.
7. Nelle zone di elevata compromissione edilizia si dovranno rispettare gli allineamenti in atto.

8.03 FASCIA DI RISPETTO IDROGEOLOGICO

1. Sono le aree soggette a dissesto geologico in atto o potenziale, oppure a valle di versanti franosi.
Per tutto quanto concerne i vincoli e le prescrizioni di natura idrogeologica sul territorio, si rimanda alla Relazione geologica-tecnica e idrogeologica allegata e facente parte integrante del P.R.G.C.
Tali aree non sono edificabili, fatta eccezione per le infrastrutture indispensabili e per le opere di protezione e bonifica.
2. Sugli edifici esistenti in tali aree sono consentiti interventi di:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione di tipo "A"
 - d) per gli edifici rurali ad uso abitativo aumento del 20% della superficie utile lorda esistente per adeguamenti igienici o tecnici, per una superficie utile lorda non superiore a 150 mq.
3. **Non saranno ammessi nuovi interventi edificatori interrati nelle zone di pianura inondabili o posti al di sotto della quota di massima escursione della falda.**

8.03.1 VINCOLO PAESISTICO – AMBIENTALE

1. Il P.R.G.C. individua il vincolo paesistico – ambientale denominato Biotopo Comunitario BC 100057 Serra d'Ivrea. Sono classificati Biotopi le aree individuate dalla Regione ai sensi della Legge Regionale n° 47/95. I Biotopi sono inclusi nel piano regionale delle aree protette della Regione Piemonte, essi sono posti a vincolo ambientale- paesaggistico ai sensi della legge 431/85. Negli ambiti delimitati come biotopi sono consentiti esclusivamente gli interventi che non compromettono il raggiungimento degli obiettivi di tutela e che non alterino le caratteristiche naturalistico-ambientali e le tendenze evolutive naturali.
2. Inoltre il P.R.G.C. individua il vincolo ambientale della "zona del Lago di Viverone e della Serra Morenica d'Ivrea ex D.M. 1.8.1985 "Galassino"; per le aree interessate da tale vincolo si fa specifico richiamo alle prescritte autorizzazione ai sensi del D.L. 490/99 (L.1497/39).

8.04 FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

1. Il P.R.G.C. individua le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, ai sensi dall'art. 1 della Legge n. 431/1985 e norma i vincoli d'uso come disposto dall'art. 29 della L.R. n. 56/1977.
Tali aree non sono edificabili, fatta eccezione per le opere di protezione e di sistemazione del suolo e le necessarie strutture tecniche.
2. A meno di situazioni morfologiche sufficientemente rilevate, dovranno essere garantite, in linea di massima, le seguenti fasce di rispetto dei corsi d'acqua, anche se tombinati e fatte salve le eventuali prescrizioni più restrittive imposte dalla normativa vigente.
 - 50 m dalla linea di sponda dell'alveo attivo dei corsi d'acqua a regime permanente; per i corsi d'acqua Rio della Volpe e Riale del Confine è prescritta in ogni caso, per le attuali caratteristiche morfologiche, la fascia di metri 50;
 - 20 m dalla linea di sponda dell'alveo attivo degli altri corsi d'acqua minori.

Le fasce di rispetto individuate, nella perimetrazione del centro abitato, in metri 5 per i tratti dei corsi d'acqua interessati da adeguate opere di protezione, potranno essere dichiarate ammissibili solo in seguito all'avvenuta e risolutiva sistemazione del rio dei Mulini (sedime comunale). Per quanto riguarda gli altri impluvi, ad est del rio dei Mulini, che attraversano anche il centro abitato, eventuali riduzioni della fascia di rispetto a 5 metri potranno essere ammesse solo in seguito all'avvenuta esecuzione di opere di

sistemazione e di approfondite verifiche idrauliche anche relative agli attraversamenti esistenti, così come disposto dalla D.G.R. 45-6656 del 15.07.2002. In particolare:

- per il corso d'acqua proveniente dalla località Pont S.germano, nel tratto compreso nella perimetrazione del centro abitato, anche a seguito di accertamento in sito, è prevista una fascia di rispetto non inferiore ai 10 m;
- per gli altri corsi d'acqua è prevista al momento una fascia non inferiore a m.20, che potrà essere ridotta solo nel caso di avvenuta eliminazione delle condizioni di rischio (attraversamenti e/o sezioni di deflusso insufficienti);
- per i corsi d'acqua a sedime demaniale si intende stabilita una fascia inderogabile di 10 metri così come disposto dal R.D. 523/1904.

Le aree ubicate all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua rappresentate nelle carte di Sintesi, si intendono ascritte alla classe IIIa e nelle stesse non possono essere realizzati interventi edilizi compresi box, pertinenze e simili.

3. Tutti i corsi d'acqua sia pubblici che privati non dovranno essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia forma e sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso; è fatto inoltre divieto assoluto di edificare al disopra dei corsi d'acqua intubati.
4. Non sono ammesse occlusioni, nemmeno parziali, dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari.
5. Dovrà essere garantita costantemente la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, pubblici e privati, limitrofi agli insediamenti previsti, verificando le loro sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, ed adeguando quelli insufficienti.
6. Nelle zone acclivi o poste alla base di ripidi versanti dovrà essere posta particolare attenzione alla regimentazione delle acque superficiali, che dovranno essere captate, regimate e convogliate in impluvi naturali.
7. Le eventuali 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 larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle verifiche di portata.
8. Sugli edifici esistenti, coinvolti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, sono consentiti i seguenti interventi, subordinatamente all'adozione di provvedimenti di difesa dal rischio di esondazione:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione di tipo "A" - "B" e "C" limitatamente alla lettera a);
 - d) per gli edifici rurali ed ex rurali ad uso abitativo, aumento del 20% della superficie utile lorda esistente, per adeguamenti igienici o tecnici, per una superficie utile lorda complessiva non superiore a 150 mq.

8.05 CLASSI GEOLOGICHE

1. Ai sensi della Legge n. 183/1989 e degli artt. 9 bis e 12 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., il P.R.G.C. individua le zone ove, per le condizioni di rischio di calamità naturali, si rende opportuno sottoporre l'attività edilizia a speciali norme, ai fini di assicurare un livello di sicurezza adeguato rispetto ai fenomeni alluvionali, nonché di difesa del suolo e dell'ambiente.
2. Il territorio comunale, così come evidenziato nella allegata Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica e facente parte integrante del P.R.G.C., viene suddiviso in "aree tipo" in relazione al grado di pericolosità geomorfologica ed individuate nelle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, così come definite dalla circolare P.G.R. n. 7/LAP del 08.05.1996.

8.05.1 CLASSE I

Sono porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.
Per i tipi di intervento realizzabili in tali porzioni di territorio, si rimanda a quanto specificato nelle varie Aree Normative di appartenenza.

8.05.2 CLASSE II

Sono 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 a livello delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, ispirate al D.M. 11.03.1988, ed a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.
Per i tipi di intervento realizzabili in tali porzioni di territorio, si rimanda pertanto a quanto specificato nelle varie Aree Normative di appartenenza.

8.05.3 CLASSE III a -AREA ESONDABILE

Sono porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici e idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

Le aree che rientrano in questa classe sono da considerarsi inedificabili.

Potranno essere realizzate opere infrastrutturali a difesa del territorio, successivamente alla predisposizione di un piano di intervento che risolva le problematiche di carattere idraulico e che sia esteso organicamente su una porzione significativa del bacino idrografico di pertinenza.

Sono comunque consentiti i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione di tipo "A";

- d) l'installazione di impianti tecnologici purché ad altezza superiore a metri 1.00 rispetto al piano naturale del terreno;
- e) la posa di serbatoi interrati, contenenti combustibili solidi e/o liquidi per autotrazione o riscaldamento, previa idonea documentazione attestante la impermeabilità del sito interrato o del contenitore da interrare in caso di immersione;
- f) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- g) le opere di demolizione ed i reinterri che non siano finalizzati ad una successiva attività costruttiva;
- h) attività estrattive se individuate all'interno dei piani di settore e opere di movimentazione di terra per bonifiche agrarie se finalizzate al livellamento delle superfici coltivate con compenso dei volumi di scavo e di riporto;
- i) opere infrastrutturali primarie ed impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale, previo studio di compatibilità che documenti l'assenza di interferenze al deflusso naturale delle acque che dovrà essere valutato ed approvato dall'Autorità Idraulica competente.

8.05.4 AREA ESONDABILE - CLASSE III b 2

Sono porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità e di rischio sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Nelle porzioni retinate, così come individuate nella Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica, a seguito degli interventi di messa in sicurezza, sarà possibile solo il recupero ed eventuali ampliamenti funzionali degli edifici esistenti.

Sono consentiti interventi di:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione di tipo "A" - "B";

- d) sopraelevazione con aumenti di volumetria pari a quella necessaria a compensare la superficie utile lorda allagata , previa verifica strutturale attestante l' idoneità delle fondazioni; la superficie scomputata dovrà essere assoggettata al vincolo di non utilizzo ai fini abitativi;
 - e) negli interventi di cui alle precedenti lettere c) e d) sono da escludere la costruzione di locali interrati;
 - f) l'installazione di impianti tecnologici purché ad altezza superiore a m 1.00 rispetto al piano naturale del terreno;
 - g) la posa di serbatoi interrati, contenenti combustibili solidi e/o liquidi per autotrazione o riscaldamento, previa idonea documentazione attestante la impermeabilità del sito interrato o del contenitore da interrare in caso di immersione;
 - h) per gli edifici rurali ed ex rurali ad uso abitativo, oltre agli interventi della lettera d), aumento una-tantum del 20% della superficie utile lorda esistente, per adeguamenti igienici o tecnici, e per una superficie utile lorda complessiva non superiore a 150 mq; inoltre tettoie, porticati, stalle ed attrezzature di stretta pertinenza dell'attività agricola, previa verifica strutturale attestante l' idoneità delle fondazioni che non dovranno costituire ostacolo al deflusso delle acque e limitare la capacità di invaso delle aree inodabili e a condizione che il livello del piano terreno sia impostato alla quota:
 - di almeno cm 50 sopra la quota naturale del terreno se destinato a funzioni accessorie alla residenza (centrali termiche, autorimesse, cantine ecc.), depositi, attività produttive agricole;
 - di almeno cm 50 sopra il livello raggiunto dalla piena del novembre 1994 o eventualmente raggiungibile dalla piena di riferimento definita dall'Autorità di Bacino, se destinato a residenza;
 - i) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
 - j) le opere di demolizione e i reinterri che non siano finalizzati ad una successiva attività costruttiva;
 - k) attività estrattive se individuate all'interno dei piani di settore e opere di movimentazione di terra per bonifiche agrarie se finalizzate al livellamento delle superfici coltivate con compenso dei volumi di scavo e di riporto;
 - l) opere infrastrutturali primarie ed impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale, previo studio di compatibilità che documenti l' assenza di interferenze al deflusso naturale delle acque che dovrà essere valutato ed approvato dall'Autorità Idraulica competente.
- In assenza di interventi di riassetto adeguati potranno essere ammesse soltanto trasformazioni che non aumentino il carico antropico.

8.05.5 AREA ESONDABILE - CLASSE IIIb3

Sono porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio idrogeologico sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente. A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile un modesto incremento del carico antropico per consentire il recupero degli edifici esistenti.

Sono consentiti interventi di:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione di tipo "A" - "B";
- d) sopraelevazione con aumenti di volumetria pari a quella necessaria a compensare la superficie utile lorda allagata, previa verifica strutturale attestante l'idoneità delle fondazioni; la superficie scomputata dovrà essere assoggettata al vincolo di non utilizzo ai fini abitativi;
- e) negli interventi di cui alle precedenti lettere c) e d) sono da escludere la costruzione di locali interrati;
- f) l'installazione di impianti tecnologici purché ad altezza superiore a m 1.00 rispetto al piano naturale del terreno;
- g) la posa di serbatoi interrati, contenenti combustibili solidi e/o liquidi per autotrazione o riscaldamento, previa idonea documentazione attestante la impermeabilità del sito interrato o del contenitore da interrare in caso di immersione;
- h) per gli edifici rurali ed ex rurali ad uso abitativo, oltre agli interventi della lettera d), aumento una-tantum del 20% della superficie utile lorda esistente, per adeguamenti igienici o tecnici, e per una superficie utile lorda complessiva non superiore a 150 mq; inoltre tettoie, porticati, stalle ed attrezzature di stretta pertinenza dell'attività agricola, previa verifica strutturale attestante l'idoneità delle fondazioni che non dovranno costituire ostacolo al deflusso delle acque e limitare la capacità di invaso delle aree inodabili e a condizione che il livello del piano terreno sia impostato alla quota:
 - di almeno cm 50 sopra la quota naturale del terreno se destinato a funzioni accessorie alla residenza (centrali termiche, autorimesse, cantine ecc.), depositi, attività produttive agricole;
 - di almeno cm 50 sopra il livello raggiunto dalla piena del novembre 1994 o eventualmente raggiungibile dalla piena di riferimento definita dall'Autorità di Bacino, se destinato a residenza;
- i) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- j) le opere di demolizione e i reinterri che non siano finalizzati ad una successiva attività costruttiva;
- k) attività estrattive se individuate all'interno dei piani di settore e opere di movimentazione di terra per bonifiche agrarie se finalizzate al livellamento delle superfici coltivate con compenso dei volumi di scavo e di riporto;
- l) opere infrastrutturali primarie ed impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale, previo studio di compatibilità che documenti l'assenza di interferenze al deflusso naturale delle acque che dovrà essere valutato ed approvato dall'Autorità Idraulica competente.

8.05.6 AREA ESONDABILE - CLASSE IIIb4

Sono porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio idrogeologico sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale. Anche a

seguito della realizzazione delle opere di riassetto non sarà possibile alcun incremento del carico antropico. Sono da escludersi nuove unità abitative.

Sono consentiti interventi di:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione di tipo "A" - "B" con esclusione della chiusura di spazi coperti delimitati da muri o pilastri;
- d) sopraelevazione con aumenti di volumetria pari a quella necessaria a compensare la superficie utile lorda allagata, previa verifica strutturale attestante l'idoneità delle fondazioni; la superficie scomputata dovrà essere assoggettata al vincolo di non utilizzo ai fini abitativi;
- e) negli interventi di cui alle precedenti lettere c) e d) sono da escludere la costruzione di locali interrati;
- f) l'installazione di impianti tecnologici purché ad altezza superiore a m 1.00 rispetto al piano naturale del terreno;
- g) la posa di serbatoi interrati, contenenti combustibili solidi e/o liquidi per autotrazione o riscaldamento, previa idonea documentazione attestante la impermeabilità del sito interrato o del contenitore da interrare in caso di immersione;
- h) per gli edifici rurali ed ex rurali ad uso abitativo, oltre agli interventi della lettera d), aumento una-tantum del 20% della superficie utile lorda esistente, per adeguamenti igienici o tecnici, e per una superficie utile lorda complessiva non superiore a 150 mq purché non si creino nuove unità abitative; inoltre tettoie, porticati, stalle ed attrezzature di stretta pertinenza dell'attività agricola, previa verifica strutturale attestante l'idoneità delle fondazioni che non dovranno costituire ostacolo al deflusso delle acque e limitare la capacità di invaso delle aree inodabili e a condizione che il livello del piano terreno sia impostato alla quota:
 - di almeno cm 50 sopra la quota naturale del terreno se destinato a funzioni accessorie alla residenza (centrali termiche, autorimesse, cantine ecc.), depositi, attività produttive agricole;
 - di almeno cm 50 sopra il livello raggiunto dalla piena del novembre 1994 o eventualmente raggiungibile dalla piena di riferimento definita dall'Autorità di Bacino, se destinato a residenza;
- i) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- j) le opere di demolizione e i reinterri che non siano finalizzati ad una successiva attività costruttiva;
- k) attività estrattive se individuate all'interno dei piani di settore e opere di movimentazione di terra per bonifiche agrarie se finalizzate al livellamento delle superfici coltivate con compenso dei volumi di scavo e di riporto;
- l) opere infrastrutturali primarie ed impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale, previo studio di compatibilità che documenti l'assenza di interferenze al deflusso naturale delle acque che dovrà essere valutato ed approvato dall'Autorità Idraulica competente.

8.06 FASCE DI RISPETTO DA IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Le fasce di rispetto intorno ai depositi di materiali insalubri, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto, non sono edificabili fatta eccezione per le attrezzature connesse agli impianti predetti.
2. Sugli edifici esistenti in tali aree sono consentiti interventi di :
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione di tipo "A" - "B" e "C" limitatamente alla lettera a);
 - d) per gli edifici rurali ed ex rurali ad uso abitativo aumento del 20% della superficie utile lorda esistente per adeguamenti igienici o tecnici, per una superficie utile lorda complessiva non superiore a 150 mq. e purché l'ampliamento avvenga sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.
3. Rispetto alla loro rappresentazione cartografica prevale la misurazione eseguita sul campo, e ad integrazione di quanto rappresentato in planimetria, si precisa che la profondità delle fasce corrisponde a:
 - **ml 100** dal margine di impianti di depurazione;
 - **ml 200** dall'asse del pozzo degli acquedotti;
 - **ml150** dal margine delle aziende a rischio di incidente rilevante ex. L. 137/97 ed ex D.P.R. 175/88 "
 - **le distanze di rispetto dai metanodotti dovranno rispettare le disposizioni del D.M. 24 novembre 1984 per i metanodotti**

8.07 AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

1. Il P.R.G.C. indica nelle tavole di Piano le aree destinate alla viabilità veicolare e pedonale, esistente ed in progetto.
Per la viabilità esistente gli interventi ammessi sono volti alla tutela, al recupero e al riordino dei sedimi e delle alberature esistenti, con particolare attenzione ai percorsi storici.
2. I percorsi viari previsti dal P.R.G.C. dovranno essere realizzati in ogni loro parte, ivi comprese le banchine pedonali, le aree di arredo ed alberate, le piste ciclo-pedonabili ove previste.
Le sezioni stradali di progetto sono quelle riportate in cartografia e si intendono comprensive dei marciapiedi aventi larghezza pari a metri 1.50 per parte.

E' data possibilità all'Amministrazione Comunale, per esigenze particolari o provate difficoltà tecniche, di permettere l'esecuzione del marciapiede su un unico lato e di modificare solo marginalmente la sezione stradale ed inoltre di imporre la rettifica di allineamenti stradali, per esigenze di sicurezza del traffico o di decoro pubblico.

Le strade a fondo cieco dovranno essere dotate di adeguato piazzale di manovra.

3. In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo il tracciato della viabilità interna potrà subire variazioni senza che questo comporti variante al P.R.G.C. Le strade di lottizzazione dovranno avere una larghezza della sede veicolare pari a metri 6.00 a cui andranno aggiunte le sedi dei marciapiedi di larghezza non inferiore a metri 1.50 per parte.
4. Ai fini del superamento delle barriere architettoniche, ai sensi del D.P.R. n. 384/1978, il Comune promuove l'introduzione di idonei elementi progettuali in relazione all'arredo urbano e all'accessibilità ai pubblici servizi.
Secondo i disposti della Legge n. 118/1971, del D.P.R. n. 384/1978, della Legge n. 13/1989 e del D.M. n. 236/1989, la realizzazione dei percorsi esterni pedonali in relazione agli interventi edilizi pubblici e privati previsti dal P.R.G.C. dovrà prevedere il collegamento con la sede viaria mediante rampe di raccordo.
5. Negli edifici e nei manufatti esistenti sulle aree destinate a strade sono consentiti esclusivamente interventi di:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo.

8.08 AREA SOTTOPOSTA A VINCOLO ARCHEOLOGICO

Il P.R.G.C. individua nel territorio comunale un'area dove sono presenti emergenze archeologiche sottoposte a vicolo. L'area individuata con apposito retino sulla tav. 3.3 (DEF) coinvolge parte dell'area RA .5, l'intera area S4.12, parte dell'area A2 e l'adiacente area AT . Sugli edifici esistenti, in cui non siano coinvolte emergenze archeologiche, non sono ammessi interventi di nuova edificazione , ma unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione di tipo "B", opere interne ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 47/1985, infine opere finalizzate al mantenimento delle attività o all'inserimento di nuove nel rispetto delle presenti norme. Non è ammessa la realizzazione di locali interrati o lavori che comportino scavi o movimenti di terra, se non quelli finalizzati alla ricerca di emergenze archeologiche. Sulle emergenze archeologiche sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Tutti gli interventi relativi all'area suddetta sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Archeologici del Piemonte ed ogni rinvenimento dovrà essere tempestivamente comunicato alla stessa Soprintendenza.

Ai sensi del comma 11, art. 24 della L.R. 56/77, qualsiasi mutamento allo stato dei luoghi delle aree di interesse archeologico deve essere previsto in sede di piano particolareggiato.

8.09 VINCOLO STORICO ARTISTICO

1. Per gli edifici di interesse storico-artistico, compresi negli elenchi di cui al **Titolo I del D.Lgs. 29.10.1999 n.490** (edifici pubblici con più di 50 anni), per gli immobili con valori architettonici-tipologici-ambientali, entrambi individuati con apposito retino nelle tav. 3.2 (DEF), 3.3 (DEF), 3.4 (DEF) e 3.4.1 (DEF), e per i piloni votivi, i fontanili, le scalinate in pietra d'accesso al centro storico e la "barriera" della "Cascina Caretin", anch'essi individuati sulle tavole di piano con appositi simboli, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, opere interne ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 47/1985, infine opere finalizzate al mantenimento delle attività o all'inserimento di nuove nel rispetto delle presenti norme.
2. Tutti gli interventi relativi agli edifici compresi negli elenchi di cui al **Titolo I del D.Lgs. 29.10.1999 n.490** (edifici pubblici con più di 50 anni) sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

9.00 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI - DEFINIZIONI

9.01 SUPERFICIE TERRITORIALE - (St)

1. E' la superficie, inclusa in una o più Aree normative, considerata di norma nella formazione dei Piani Esecutivi; è costituita dalla superficie fondiaria destinata agli interventi edilizi e dalle aree destinate dal P.R.G.C. alla viabilità pedonale e veicolare ed agli impianti e servizi pubblici.

9.02 SUPERFICIE FONDIARIA - (Sf)

1. E' la superficie di pertinenza delle costruzioni, esistenti ed in progetto, misurata al netto delle aree destinate dal P.R.G.C. alla viabilità pedonale e veicolare e di quelle destinate ad impianti e servizi pubblici. Essa comprende però le fasce di rispetto ai sensi dell'art. 27 - L.R. n. 56/1977, le aree stradali private, gli spazi riservati al verde ed al parcheggio privati.

9.03 INDICE DI DENSITÀ TERRITORIALE - (It)

1. Esprime il rapporto (mc/mq) tra la volumetria massima edificabile e la superficie territoriale del lotto di proprietà.

9.04 INDICE DI DENSITÀ FONDIARIA - (If)

1. Esprime il rapporto (mc/mq) tra la volumetria massima edificabile e la superficie fondiaria del lotto di proprietà.

9.05 INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE - (Ut)

1. Esprime il rapporto (mq/mq) tra la massima superficie utile lorda edificabile e la superficie territoriale.

9.06 INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA - (Uf)

1. Esprime il rapporto (mq/mq) tra la massima superficie utile lorda edificabile e la superficie fondiaria.

9.07 RAPPORTO DI COPERTURA - (Rc)

1. E' il rapporto, espresso in mq su mq, tra la superficie coperta e la superficie fondiaria considerata.

9.08 SUPERFICIE COPERTA - (Sc)

1. E' data dalla proiezione orizzontale sul lotto delle parti edificate emergenti dal suolo, inclusi i porticati e le strutture in genere sorrette da propri ritii.
2. Sono esclusi dal computo i balconi, i cornicioni e le strutture aggettanti non superiori a metri 1.50. Sono invece comprese le autorimesse fuori terra a servizio delle residenze.

9.09 SUPERFICIE UTILE LORDA (Sul)

1. E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed interrati, misurata:
 - a) al lordo delle murature perimetrali, delle tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali(canalizzazioni, ascensori, scale)
 - b) al netto delle logge, dei balconi, porticati, tettoie, pensiline, delle strutture aperte in genere e delle sovrastrutture tecniche.
2. Per gli edifici a destinazione residenziale è inoltre misurata al netto delle superfici destinate ad autorimessa, a deposito ed a impianti, nella misura massima di mq. 30 ogni unità alloggio.
3. Per gli edifici rurali ed ex rurali ad uso abitativo, oltre a quanto elencato ai precedenti paragrafi 1. e 2., è inoltre misurata al netto delle costruzioni ed attrezzature al servizio dell'attività agricola.
4. Sono da computare le superfici di calpestio dei piani interrati o anche dei piani fuori terra se non abitabili, quando costituiscono attività prevalente e non spazio pertinenziale.

9.10 VOLUME EDILIZIO (V)

1. La volumetria ammissibile è riferita al solido emergente dal terreno dopo la sua sistemazione definitiva, tenendo conto degli eventuali sbancamenti e riporti che dovranno risultare esattamente dal progetto e con questo approvati e, comunque, non potranno superare il 5% di pendenza del piano di campagna esistente.

Il volume si calcola moltiplicando la superficie coperta per l'altezza media dell'edificio, dove per altezza media si intende la misura lineare ottenuta dalla divisione della somma delle superfici delle facciate, calcolate all'intradosso dell'ultimo solaio piano abitabile, per il perimetro esterno dell'edificio.

Nel caso di edificio a piani sfalsati, con sporti o nel caso di sottotetti abitabili, aventi un'altezza media non inferiore a metri 2.70, il computo del volume va eseguito per singoli piani.

2. Sono compresi nel computo del volume i sottotetti abitabili, così come individuati dalla L.R. 21/98 e dalla Circolare P.G.R. 25 gennaio 1999 n° 1/PET, mentre sono esclusi i sottotetti non abitabili quando comprendano esclusivamente ambienti accessori di pertinenza delle abitazioni (vani tecnici, locale caldaia, sgombero ecc.) e che non costituiscano unità abitative a sé stanti.
3. Sono escluse dal computo del volume le sovrastrutture tecniche che non possano trovare localizzazione entro il corpo dell'edificio, oltre alle logge, i pilotis ed i porticati aperti.
4. Sono altresì esclusi dal computo del volume i bassi fabbricati fuori terra ad uso autorimessa, a deposito e a impianti, a servizio delle residenze, con superficie coperta non superiore a mq. 30 per ogni unità alloggio.

9.11 ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO - (H)

1. E' la massima fra quelle delle varie fronti dell'edificio misurate dal piano del terreno definitivamente sistemato all'estradosso dell'ultimo solaio piano abitabile o al filo gronda se a quota più elevata.
2. Dal computo dell'altezza vengono esclusi i dislivelli fronteggianti le rampe d'accesso agli interrati, solamente nei casi in cui dette rampe abbiano una larghezza inferiore a metri 4,50.

3. I locali abitabili, ai sensi del D.M. 5.7.1975, dovranno avere un'altezza minima tra pavimento e soffitto pari a metri 2.70; nel caso di soffitti inclinati l'altezza media non dovrà essere inferiore a metri 2.70.
4. I locali destinati ad attività commerciali di nuova costruzione e quelli ricavati nei fabbricati esistenti, attraverso mutamenti di destinazione d'uso, dovranno avere un'altezza minima tra pavimento e soffitto pari a metri 2.70. Potranno essere derogate le volte di un certo pregio e idonee staticamente.

9.12 SAGOMA LIMITE

1. E' il limite massimo di costruzione indicato in planimetria entro il quale deve essere contenuto l'ingombro dell'edificio.

9.13 DISTANZA

1. E' il distacco minimo che si deve osservare nel posizionare una costruzione rispetto agli elementi di contorno considerati e si misura sulla retta orizzontale che unisce i punti più vicini tra loro di tali elementi, con esclusione di tutte le strutture aggettanti non superiori a metri 1.50 non computabili ai fini del volume e/o della superficie coperta.
La misurazione verrà effettuata a confrontanza.
2. Le norme sulle distanze dai confini, confrontanze e pareti finestrate sono:
 - a) la distanza minima tra pareti finestrate e non di edifici antistanti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a metri 10 anche quando una sola parete sia finestrata. Sono ammesse distanze inferiori fra gli edifici nell'ambito e nelle prescrizioni di un Piano Esecutivo;
 - b) la distanza dai confini del lotto non potrà essere inferiore ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza della nuova costruzione, con un minimo di metri 5.00. E' ammessa distanza inferiore nel caso di accordo con i proprietari confinanti che si impegnino a mantenere comunque una distanza minima tra i fabbricati pari a metri 10.00;
 - c) nell'ambito di un Piano Esecutivo, la distanza della nuova costruzione dai confini dell'area da dismettere al Comune, non potrà essere inferiore a metri 5.00;
 - d) è ammessa la costruzione a confine quando preesiste parete in confine non finestrata ed il fabbricato, venga realizzato all'interno della sagoma preesistente;
 - e) i corpi di fabbrica totalmente interrati possono essere realizzati a confine;

- f) i bassi fabbricati fuori terra ad uso autorimessa, a deposito e a impianti, a servizio delle residenze, con superficie coperta non superiore a mq. 30 per ogni unità alloggio, sono realizzabili a distanza minima di metri 3.00 dai confini di proprietà oppure a confine previo consenso del vicino;
- g) i bassi fabbricati fuori terra ad uso autorimessa, a deposito e a impianti, a servizio delle residenze possono inoltre essere costruiti a confine, in aderenza a fabbricati esistenti posti su tale limite, anche in assenza del consenso del vicino.

9.14 RIBALTAMENTO

1. E' la distanza minima che deve essere interposta tra le facciate di edifici confrontanti e che corrisponde all'altezza massima del fabbricato più alto misurata come specificato al precedente Capo 9.11.

9.15 INTERVENTO URBANISTICO

1. Si intende il complesso delle operazioni e degli interventi edilizi , previsti da uno Strumento Urbanistico Esecutivo di cui all'art. 32 della L. R. n. 56/1977 nell'ambito interessato.

9.16 INTERVENTO EDILIZIO

1. Si intende il complesso delle operazioni, oggetto di autorizzazione o concessione edilizia, volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area interessata.

10.00 TIPI DI INTERVENTO

1. Il presente P.R.G.C. articola, ai sensi dell'art. 31 della L. n. 457/1978 e dell'art. 13 della L. R. n. 56/1977, gli interventi ammissibili per le varie aree e per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali, nel rispetto delle seguenti definizioni, fatte salve eventuali ulteriori specificazioni definite in sede di Strumenti Urbanistici Esecutivi in relazione alle peculiarità del tessuto edilizio considerato.

10.01 MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Sono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti senza alterare i caratteri originari propri dell'edificio.
2. Consistono di norma nelle operazioni di tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci; riparazione e sostituzione di infissi, grondaie, ringhiere e recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni e rivestimenti sia esterni che interni; riparazione ed ammodernamento di impianti tecnologici ed opere di allacciamento a pubblici impianti;
3. Le suddette opere non devono comportare modifiche alle strutture o all'organismo edilizio, né l'alterazione dei locali o la realizzazione di nuovi, né aperture sulle facciate, né realizzazione di volumi tecnici.

10.02 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazione d'uso.
2. Tali interventi sono subordinati ad Autorizzazione Edilizia o a Denuncia di Inizio Attività secondo la Legge 662/96, Art. 2 Comma 60 (7) Lettera a);
3. Si considerano interventi di manutenzione straordinaria quelli di seguito elencati:

- a) rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture anche portanti, dei collegamenti verticali e delle coperture, purché non ne vengano variate posizione e forma;
 - b) realizzazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnologici, senza alterazione dei volumi e delle superfici; sono consentite limitate modificazioni distributive all'interno dell'unità immobiliare connesse alla formazione dei servizi qualora mancanti;
 - c) modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature purché non venga modificato l'assetto distributivo né che essa sia frazionata od accorpata ad altra unità immobiliare.
4. Gli interventi sono invece subordinati al rilascio della Concessione, nei casi in cui:
- a) le opere riguardino un immobile soggetto ai vincoli previsti dalle Leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 o di cui all'art. 9 della L. R. n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni;
 - b) le opere riguardino edifici non più in uso e presuppongano la riclassificazione della categoria o della classe catastale;

10.03 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Sono gli interventi volti 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 ad esso compatibili.
2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
3. Gli interventi di restauro prescritti dal P.R.G.C. hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari o coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti, salvo l'eliminazione di elementi estranei e deturpanti, e senza modificazioni delle destinazioni d'uso ove la modificazione stessa non sia prevista dal P.R.G.C.

4. Gli interventi di risanamento conservativo prescritti dal P.R.G.C. hanno per oggetto quelli finalizzati principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari:
 - a) il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali degradati anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici;
 - b) la creazione di locali e la introduzione di impianti necessari all'uso attuale;
 - c) la eliminazione di aggiunte di epoca recente, di carattere deturpante in relazione anche all'area di pertinenza;
 - d) il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.
 - e) la sostituzione di volte e di solai interni agli edifici è ammessa, anche con elementi strutturali differenti, solo nei casi di accertata pericolosità, e comunque senza variazioni della quota di calpestio.
5. Non sono consentite alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture, se non per marginali rettifiche di allineamento, che non alterino il complessivo andamento delle coperture.
Non sono inoltre consentite alterazioni della tipologia edilizia degli immobili o l'impoverimento dell'apparato decorativo.

10.04 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente,
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica della destinazione d'uso in atto della unità immobiliare.
Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono subordinati al rilascio della Concessione Edilizia.
3. I tipi di ristrutturazione si suddividono in :

10.04.1 RISTRUTTURAZIONE DI TIPO "A"

Comprende:

- a) la realizzazione di nuove aperture, per migliorare i requisiti di aerazione e soleggiamento, di dimensioni analoghe a quelle esistenti;
- b) modificare, per mutate esigenze funzionali e d'uso, l'assetto planimetrico delle unità immobiliari;

- c) realizzare ed integrare gli impianti ed i servizi igienico-sanitari;
- d) introdurre scale ed ascensori che non compromettano la struttura dell'edificio;
- e) la realizzazione di volumi tecnici che si rendano necessari in seguito alla installazione di impianti tecnologici nelle residenze.

10.04.2 RISTRUTTURAZIONE DI TIPO "B"

Oltre a quanto stabilito per gli interventi di tipo "A" é consentito:

- a) recuperare alla destinazione d'uso abitativa e quelle ad essa compatibili i volumi, anche aperti, di carattere permanente quali fienili e porticati, nell'ambito della sagoma dell'edificio e nel rispetto dei suoi caratteri architettonici ed ambientali;
- b) sostituire i solai modificandone la quota, senza incremento del numero dei piani fuori terra e nell'ambito della sagoma dell'edificio, ove non sia diversamente possibile raggiungere l'altezza minima dei locali abitabili;
- c) sostituire edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione della sagoma e dell'allineamento, a meno di adeguamento ai sensi della Legge n. 13/1989, nel rispetto delle distanze dai confini e con disegno dei prospetti coerente con l'insieme;
- d) realizzare i collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dell'edificio, per mutate esigenze distributive e d'uso o al fine di conservare l'impianto strutturale originario;
- e) recuperare a destinazione abitativa i locali sottotetto innalzando le quote di imposta e di colmo delle coperture per un massimo di metri 1.00 dall'estradosso dell'ultimo solaio piano, misurato al filo del perimetro esterno dell'edificio e senza modificazione della pendenza delle falde, fino al raggiungimento dell'altezza media di metri 2.40 per gli spazi ad uso abitazione e di metri 2.20 per gli spazi accessori e di servizio (Legge Regionale 06.08.1998, n. 21).

10.04.3 RISTRUTTURAZIONE DI TIPO "C"

Oltre a quanto stabilito per gli interventi di tipo "A" e "B" è consentito:

- a) suddividere e aggregare unità tipologiche adiacenti ai fini dell'adeguato riutilizzo dell'edificio, anche con modesti incrementi di volume all'interno della sagoma esistente, purché realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- b) ampliare i fabbricati per migliorie igieniche e funzionali, fino ad un massimo di 50 mc., da realizzarsi una - tantum nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio.

- c) per i fabbricati rurali ed ex rurali ad uso abitativo esistenti in aree agricole, sono consentiti ampliamenti una - tantum pari al 20% della superficie utile lorda esistente per adeguamenti igienici e funzionali, per una superficie utile lorda complessiva non superiore a 150 mq; 25 mq sono comunque consentiti anche se eccedono.
4. Contemporaneamente agli interventi suddetti di tipo "B" e "C" si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione a verde o con pavimentazione dell'area di pertinenza dell'edificio.

10.05 DEMOLIZIONE

1. Sono gli interventi destinati a rimuovere in tutto o in parte edifici o manufatti esistenti.
Gli interventi di demolizione, comunque preordinati ad altri tipi di intervento, devono essere valutati in modo unitario e la loro realizzazione è assoggettata alle modalità e procedure relative agli interventi di cui fanno parte.
2. Gli interventi di sola demolizione sono soggetti ad Autorizzazione, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alle Leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939; sulla istanza di Autorizzazione si forma il silenzio - accoglimento qualora il Sindaco non si sia pronunciato entro 60 giorni dalla presentazione; decorsi tali termini, il richiedente può dar corso ai lavori, purché conformi alla normativa vigente, dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

10.06 NUOVA COSTRUZIONE

1. Sono gli interventi su aree inedificate di nuovi edifici o di sostituzione, di ampliamento e di sopraelevazione di fabbricati esistenti.
Tali interventi sono eseguiti nel rispetto, oltre che del Regolamento Edilizio, delle prescrizioni del Piano relative agli allineamenti, alle altezze massime, alle confrontanze, alle distanze dai confini, alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

10.07 COMPLETAMENTO

1. Sono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni

relative agli allineamenti, alle altezze massime, alle confrontanze, alle densità territoriali e fondiariae, ai rapporti di copertura, alle utilizzazioni territoriali e fondiariae, (solo per gli impianti commerciali, produttivi-artigianali) nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.

2. Devono inoltre rispettare le norme sulle confrontanze, pareti finestrate e distanze dai confini.

10.08 NUOVO IMPIANTO

1. Sono gli interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate, di dimensioni e caratteristiche tali da richiedere la costituzione di un nuovo impianto urbanistico, da attuare mediante la formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo e da disciplinare con appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche tipologiche.

10.09 ADEGUAMENTO PER SPECIFICI OBBLIGHI DI LEGGE

1. Sono le opere necessarie per l'adeguamento di edifici ed impianti a specifici obblighi di legge, con particolare riguardo alla sicurezza, la prevenzione degli incendi ed il superamento delle barriere architettoniche.
2. Tali opere sono sempre ammesse, anche in deroga alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, purché realizzate mediante soluzioni e tecniche nel rispetto dei caratteri degli edifici e dell'ambiente.
La consistenza e le caratteristiche di tali opere determinano il tipo di intervento ed il provvedimento relativo con il quale sono assentite.

10.10 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di opere edilizie, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
Tali interventi sono subordinati alla formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo.

11.00 TIPOLOGIE EDILIZIE E CARATTERI

FORMALI

1. Il presente P.R.G.C. evidenzia qui di seguito le varie tipologie edilizie ed i caratteri formali degli edifici, nelle diverse porzioni di territorio.

11.01 EDILIZIA RESIDENZIALE TRADIZIONALE

11.01.1

1. Edificio di non oltre tre piani fuori terra compreso il sottotetto, o anche di quattro piani se preesistente, con facciata disposta sull'allineamento esistente ed in accostamento agli edifici confinanti in modo da formare cortina lungo la via.
2. Copertura a falde con un'inclinata non superiore a 30°, equivalente ad una pendenza del 50%, o anche superiore nel caso di preesistenze;
3. I sottotetti esistenti recuperabili a fini abitativi a norma della L.R. 21/98 e della Circolare P.G.R. 25 gennaio 1999 .
4. I sottotetti non abitabili che costituiscano ambienti accessori all'abitazione sottostante (vani tecnici, locali caldaia, sgombero ecc
5. Corpi interni e bassi fabbricati interrati oppure fuori terra, in muratura intonacata o in mattoni faccia vista e serramenti in legno o in ferro verniciato, opportunamente integrati con pergole, con la copertura a falda e manto in tegole curve.
6. Si dovrà prevedere di norma l'utilizzazione dei materiali e le modalità di seguito elencate:
 - coperture in coppi o portoghesi;
 - passafuori in legno;
 - canali di gronda e pluviali in lamiera di rame o zincata a sezione tonda;
 - intonaci di tipo civile nei colori indicati dalla Commissione Igienico-Edilizia;
 - cornicioni, cornici, fasce decorative ecc. tinteggiati con tonalità contrastante e armonizzata con il colore della facciata;
 - serramenti in legno verniciato o in metallo verniciato o in alluminio anodizzato verniciato di colore verde;

- oscuramenti interni ed esterni (ante o gelosie) in legno verniciato o in metallo verniciato o in alluminio anodizzato verniciato di colore verde;
- davanzali , stipiti, architravi, soglie in pietra naturale non lucida;
- zoccolature degli edifici in pietra naturale a lastre regolari;
- solette e mensole dei balconi in pietra naturale oppure in c.a. con spessore max finito di cm. 10;
- portoni di ingresso e chiusura di autorimesse lungo la via in legno verniciato a pannelli ciechi;
- cancellate, ringhiere, inferriate in tondino di acciaio, con bacchette piene o in ferro battuto, a disegno semplice;
- pavimentazioni esterne, marciapiedi, canali di scolo delle acque piovane, in materiali tradizionali quali: cotto, ciottoli, cubetti di porfido, lastre di pietra a forma regolare ecc.;
- eventuali decorazioni esistenti dovranno essere mantenute e ripristinate;
- le insegne dovranno essere sistemate in modo armonioso e la Commissione Igienico Edilizia potrà valutarne il buon inserimento nel contesto dei prospetti verso gli spazi pubblici;
- le cortine verso via dovranno essere mantenute con le loro caratteristiche;
- gli elementi tecnologici (fili elettrici, condutture del gas, ecc.) dovranno essere opportunamente mascherati in facciata.

11.01.2

1. Edificio di non oltre tre piani fuori terra compreso il sottotetto, o anche di quattro piani se preesistente, con facciata disposta sull'allineamento esistente ed in accostamento agli edifici confinanti in modo da formare cortina lungo la via.
2. Copertura a falde con un'inclinata non superiore a 30°, equivalente ad una pendenza del 50%, o anche superiore nel caso di preesistenze;
3. I sottotetti esistenti recuperabili a fini abitativi a norma della L.R. 21/98 e della Circolare P.G.R. 25 gennaio 1999 .
4. I sottotetti non abitabili che costituiscano ambienti accessori all'abitazione sottostante (vani tecnici, locali caldaia, sgombero ecc
5. Corpi interni e bassi fabbricati interrati oppure fuori terra, in muratura intonacata o in mattoni faccia vista e serramenti in legno o in ferro verniciato, opportunamente integrati con pergole, con la copertura a falda e manto in tegole curve.

6. Ampliamenti una-tantum all'interno dell'isolato mediante allargamento della manica preesistente dell'edificio per una profondità massima di metri 2.00 e per tutta la lunghezza dell'edificio.
Possibilità di costruire a confine, perpendicolarmente al fabbricato su via, quando preesiste parete in confine non finestrata, in ogni modo da lasciare i cortili liberi da suddivisioni interne o da bassi fabbricati in posizione centrale.
7. Si dovrà prevedere di norma l'utilizzazione dei materiali e le modalità di seguito elencate:
 - coperture in coppi o portoghesi;
 - passafuori in legno;
 - canali di gronda e pluviali in lamiera di rame o zincata a sezione tonda;
 - intonaci di tipo civile nei colori indicati dalla Commissione Igienico-Edilizia;
 - cornicioni, cornici, fasce decorative ecc. tinteggiati con tonalità contrastante e armonizzata con il colore della facciata;
 - serramenti in legno verniciato o in metallo verniciato o in alluminio anodizzato verniciato di colore verde;
 - oscuramenti interni ed esterni (ante o gelosie) in legno verniciato o in metallo verniciato o in alluminio anodizzato verniciato di colore verde;
 - davanzali , stipiti, architravi, soglie in pietra naturale non lucida;
 - zoccolature degli edifici in pietra naturale a lastre regolari;
 - solette e mensole dei balconi in pietra naturale oppure in c.a. con spessore max finito di cm. 10;
 - portoni di ingresso e chiusura di autorimesse lungo la via in legno verniciato a pannelli ciechi;
 - cancellate, ringhiere, inferriate in tondino di acciaio, con bacchette piene o in ferro battuto, a disegno semplice;
 - pavimentazioni esterne, marciapiedi, canali di scolo delle acque piovane, in materiali tradizionali quali: cotto, ciottoli, cubetti di porfido, lastre di pietra a forma regolare ecc.;
 - eventuali decorazioni esistenti dovranno essere mantenute e ripristinate;
 - le insegne dovranno essere sistemate in modo armonioso e la Commissione Igienico Edilizia potrà valutarne il buon inserimento nel contesto dei prospetti verso gli spazi pubblici;
 - le cortine verso via dovranno essere mantenute con le loro caratteristiche;
 - gli elementi tecnologici (fili elettrici, condutture del gas, ecc.) dovranno essere opportunamente mascherati in facciata.

11.02 EDILIZIA RESIDENZIALE CORRENTE

1. Edificio di non più di tre piani fuori terra compreso il sottotetto, variamente articolato, in linea, a schiera, isolato, uni-bifamiliare o plurifamiliare, con disimpegni verticali comuni o accessi diretti dall'esterno.

Impostazione compositiva in relazione alle tecniche costruttive attuali ed alle opportunità proprie dell'ambiente fisico-culturale locale.

2. Copertura a falde con un'inclinata non superiore a 30°, equivalente ad una pendenza del 50% e ad una pendenza minima del 25%.
Manto di copertura in tegole curve in laterizio o in cls.
3. I sottotetti esistenti recuperabili a fini abitativi a norma della L.R. 21/98 e della Circolare P.G.R. 25 gennaio 1999 .
4. I sottotetti non abitabili che costituiscano ambienti accessori all'abitazione sottostante (vani tecnici, locali caldaia, sgombero)
5. Bassi fabbricati ad uso autorimessa, deposito o accessori in genere, compositivamente in relazione al fabbricato principale, oppure in interrato.

11.03 EDILIZIA RURALE TRADIZIONALE

1. Edifici lineari diversamente organizzati, a corte, a schiera semplice con attrezzature allineate alle abitazioni, a schiera doppia con attrezzature contrapposte separate da cortile intermedio.
Corpi rustici con copertura lignea a vista ed arcate.
2. Copertura a falde con un'inclinata non superiore a 30°, equivalente ad una pendenza del 50% o anche superiore nel caso di preesistenze.
3. I sottotetti esistenti recuperabili a fini abitativi a norma della L.R. 21/98 e della Circolare P.G.R. 25 gennaio 1999 .
4. I sottotetti non abitabili che costituiscano ambienti accessori all'abitazione sottostante (vani tecnici, locali caldaia, sgombero ecc.)
5. Possibilità di chiusura dei loggiati mediante vetrate purché arretrate dal filo esterno dei muri perimetrali.
6. Possibilità di adeguamenti ed inserimento di nuove attrezzature purché realizzati con tecniche, finiture e colori nel rispetto dei caratteri tradizionali.
7. Mantenimento e ripristino di tutti gli elementi caratteristici originari quali decorazioni di facciata, pergolati, portali e cancelli, muretti, recinzioni, pavimentazioni esterne, pozzi.
8. Si dovrà prevedere di norma l'utilizzazione dei materiali e le modalità di seguito riportate:

- coperture in tegole curve;
- passafuori in legno;
- canali di gronda e pluviali in lamiera di rame o zincata a sezione tonda;
- intonaci di tipo civile nei colori indicati dalla Commissione Igienico-Edilizia;
- serramenti in legno verniciato o in metallo verniciato;
- oscuramenti interni ed esterni (ante o gelosie) in legno verniciato o in metallo verniciato;
- davanzali , stipiti, architravi, soglie in pietra naturale non lucida;
- zoccolature degli edifici non superiori a metri 1.00 in pietra naturale a lastre regolari;
- balconate e scale esterne aperte con struttura in legno o in lastre di pietra naturale oppure in c.a. con spessore max cm. 10;
- cancellate, ringhiere, inferriate in tondino di acciaio, con bacchette piene o in ferro battuto, a disegno semplice;
- portoni in legno verniciato o in ferro verniciato.
- pavimentazioni esterne, marciapiedi, canali di scolo delle acque piovane, in materiali tradizionali quali: cotto, ciottoli, cubetti di porfido, lastre di pietra a forma regolare ecc.

11.04 EDILIZIA AGRICOLA CORRENTE

1. Nuovi edifici, anche compresenti a quelli tradizionali, realizzati con tecniche costruttive e materiali attuali ma con finiture e colori in sintonia con i caratteri tradizionali.
Attrezzature produttive realizzate anche in contrasto con i caratteri tradizionali ma opportunamente inserite nell'ambiente agricolo mediante piantumazioni.
2. Con riferimento alle abitazioni, copertura a falde con un'inclinata non superiore a 30°, equivalente ad una pendenza del 50%.
Manto di copertura in tegole curve.
3. I sottotetti esistenti recuperabili a fini abitativi a norma della L.R. 21/98 e della Circolare P.G.R. 25 gennaio 1999 .
4. I sottotetti non abitabili che costituiscano ambienti accessori all'abitazione sottostante (vani tecnici, locali caldaia, sgombero ecc.)

11.05 EDILIZIA INDUSTRIALE

1. Edifici realizzati mediante tecniche costruttive e materiali attuali, costituiti da uno o più piani fuori terra oltre all'eventuale piano interrato, con copertura piana o a falde inclinate, ed organizzato tecnicamente per consentire lo svolgimento delle attività produttive o il deposito delle merci e le attività accessorie anche residenziali.

11.06 BASSO FABBRICATO

1. Edificio ad un solo piano fuori terra, destinato ad autorimessa, deposito od impianti, con copertura piana praticabile pavimentata oppure con copertura a falde inclinate con una pendenza massima del 30%, avente un'altezza all'imposta non superiore a metri 2.70 ed un'altezza al colmo non superiore a metri 4.00.

Copertura in tegole curve.

Realizzabile:

- a distanza minima di metri 5.00 dai confini di proprietà oppure a confine previo consenso del vicino;
 - a distanza minima di metri 3.00 dai confini di proprietà oppure a confine previo consenso del vicino, se costituisce spazio pertinenziale della residenza e non supera una superficie coperta di mq.30 per ogni unità alloggio;
 - in aderenza a fabbricati esistenti non finestrati posti sul confine, anche in assenza del consenso del vicino;
 - a distanza minima di metri 5.00 dal fabbricato di proprietà oppure in aderenza.
2. Non conteggiabile ai fini della volumetria, se costituisce spazio pertinenziale della residenza e non supera una superficie coperta di mq.30 per ogni unità alloggio.
 3. Conteggiabile ai fini della superficie utile lorda nel caso in cui costituisca attività prevalente e non spazio pertinenziale.

11.07 FABBRICATO INTERRATO

1. Edificio ad un solo piano completamente interrato destinato ad autorimessa o deposito od impianti, realizzato a confine, con copertura piana praticabile, pavimentazione con elementi laterizi, cementizi, lapidei o sistemazione a tappeto erboso mediante uno strato di terra non inferiore a 60 cm. per la piantumazione.

2. Non conteggiabile ai fini della volumetria, se costituisce spazio pertinenziale della residenza e non supera una superficie coperta di mq.30 per ogni unità alloggio.
3. Conteggiabile ai fini della superficie utile lorda nel caso in cui costituisca attività prevalente e non spazio pertinenziale.
4. Non sono ammessi nuovi interventi edificatori interrati nelle zone di pianura inondabili o interessate dall'escursione della falda freatica, che in occasione di eventi meteorici intensi e prolungati può coincidere con il piano di campagna.

11.08 ARREDO URBANO TRADIZIONALE

1. Pavimentazioni stradali in acciottolato, in lastre o in cubetti di pietra naturale. Cordoli, parapetti, panchine, muretti, e quant'altro in pietra o mattoni a mano. Ringhiere ed elementi metallici in genere, corpi illuminanti, segnaletica ed altri elementi tecnici in armonia con il contesto ambientale.

11.09 ARREDO URBANO CORRENTE

1. Pavimentazioni stradali in cubetti di pietra oppure in manto bituminoso con cordoli in pietra o in calcestruzzo. Marciapiedi, percorsi pedonali, spazi di sosta in elementi lapidei o cementizi oppure in pietrischetto naturale. Spazi a verde, aiuole e relative pavimentazioni realizzati contestualmente agli edifici o ai manufatti a cui sono correlati.

11.10 SOTTOTETTI ABITABILI

1. Sono considerati sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici compresi nella sagoma di copertura.
2. Sono recuperabili a fini abitativi a norma della L.R. 21/98 e della Circolare P.G.R. 25 gennaio 1999 quelli già esistenti e legittimamente realizzati alla data dell'approvazione della legge, vale a dire il 2.08.98, e che presentano le seguenti caratteristiche:
 - Fanno parte di edifici serviti da opere di urbanizzazione
 - L'altezza della parete minima non può essere inferiore a m 1,60 per gli spazi ad uso abitazione ed a m 1,40 per gli spazi accessori; gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e non possono essere usati come spazi di servizio destinati a guardaroba e a ripostiglio. In corrispondenza di fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescritta.
 - l'altezza media dei locali non dovrà essere inferiore a metri 2,40, per gli spazi accessori e di servizio metri 2,20; l'altezza media viene calcolata dividendo il volume lordo per la superficie interna lorda degli spazi ad uso abitazione.

3. Gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, salvi restando gli incrementi consentiti dal P.R.G.C.
4. E' consentito l'inserimento di aperture sui frontespizi degli edifici e di abbaini, sulle falde del tetto, con foggia e materiali coerenti con i caratteri del fabbricato, purché abbiano ciascuno una dimensione massima di mq. 1.00 e nella quantità necessaria a garantire i requisiti di illuminazione e ventilazione dei locali

11.11 SOTTOTETTI NON ABITABILI

1. Sono considerati sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici compresi nella sagoma di copertura.
2. I sottotetti non abitabili , che non sono computabili nel volume o nella superficie utile lorda, presentano le seguenti caratteristiche:
 - mancanza di accesso mediante scala fissa od ascensore;
 - mancanza di aperture configurabili come finestre, verticali o inclinate;
 - spicco della falda dal filo interno del muro perimetrale a non oltre 0,50 ml dall'estradosso del solaio, con altezza interna all'intradosso non superiore a mt 2,40.

12.00 NORME PARTICOLARI

12.01 PARCHEGGI

1. Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione , ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge n. 1150/1942, modificato dall'art. 2 della Legge n. 122/1989, sono subordinati alla realizzazione di superfici destinate a parcheggi privati nelle seguenti quantità:
 - per le residenze: 10% del volume costruito;
 - per uso terziario: 10% della Sf;
 - per uso produttivo: 10% della Sf.
2. Per gli interventi residenziali le superfici di cui sopra potranno essere localizzate nel sottosuolo o all'interno delle costruzioni, ma dovranno essere reperite per almeno il loro 50%, all'esterno delle recinzioni, possibilmente in fregio alla viabilità di accesso.
E' ammessa una superficie inferiore qualora la conformazione del lotto non ne permetta la realizzazione nella misura richiesta. In tal caso è data al Concessionario possibilità di monetizzazione delle superfici mancanti mediante apposita deliberazione di Consiglio Comunale.
3. Per gli interventi terziari e produttivi, le superfici da destinare a parcheggi privati e quelle destinate a parcheggi pubblici previste in dismissione per gli interventi di nuovo impianto, potranno essere reperite all'interno degli edifici, sulla loro copertura o preferibilmente nel piano interrato, nonché in apposite strutture nel sottosuolo purché ciò non pregiudichi le aree soprastanti e queste siano pavimentate o sistemate a verde.
4. Le superfici destinate a parcheggi privati e pubblici, qualora realizzate nel sottosuolo dovranno prevedere sulla soletta una pavimentazione con elementi laterizi, cementizi, lapidei o una sistemazione a tappeto erboso mediante uno strato di terra non inferiore a 60 cm. per la piantumazione.
Nel caso di autorimesse interrate pubbliche o private, realizzate in area destinata a verde pubblico si dovrà prevedere uno strato di terra di almeno 80 cm. per le realizzazione di manto erboso e piantumazioni.
5. I parcheggi in superficie superiori a n. 20 posti auto dovranno prevedere una pavimentazione semimpermeabile.

Si dovrà prevedere la messa a dimora di un albero di alto o medio fusto ogni 100 mq. di parcheggio.

6. Ai sensi della Legge n. 13/1989, nelle aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico si dovrà prevedere, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, n.1 posto auto per disabili di larghezza non inferiore a metri 3.20.

12.02 RECINZIONI

1. Le recinzioni verso le strade pubbliche e private, gli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno avere un'altezza non superiore a m. 2.00, di tipo a giorno con muretto di altezza massima di cm. 80.
Le recinzioni su spazi privati potranno essere realizzate con tamponamenti ciechi sempre con un'altezza massima di m. 2.00.
2. Nelle aree residenziali di nuovo impianto e di completamento le recinzioni interne ai lotti che delimitano le varie unità d'intervento saranno realizzate con siepi vive di altezza non superiore a m. 2.00, con eventuale rete interposta, su paletti fissati su zoccolatura di altezza massima di cm. 30 o di cm. 60 se in pendio.
3. Nelle aree agricole non edificate sono ammesse recinzioni di tipo a giorno, con siepi vive o semplici manufatti privi di zoccolatura infissi direttamente al suolo.
4. Le recinzioni dovranno di norma rispettare gli allineamenti in atto. In assenza di allineamento la distanza dalla sede veicolare non dovrà essere inferiore a m. 1.50 onde consentire la formazione del marciapiede o l'allineamento dello stesso se esistente.
5. I cancelli carrai verso le strade pubbliche, anche nel caso siano richiesti su recinzioni esistenti, dovranno essere arretrati dalla sede veicolare di almeno m. 4.50 comprensivi del marciapiede, in modo da consentire la sosta di un veicolo. In caso di impossibilità tecnica è ammessa l'automazione dell'apertura con comando a distanza.
6. La realizzazione delle recinzioni è subordinata ad autorizzazione o a denuncia di inizio attività.

12.03 SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA

1. Scavi e movimenti di terra, necessari per l'attuazione degli interventi, dovranno essere collegati al naturale profilo del terreno mediante raccordi di minima pendenza e coperti con terreno vegetale;
2. Nelle aree residenziali di recupero (RR) il piano di campagna esistente non potrà in alcun modo essere modificato.
In tutte le altre aree il piano di campagna non potrà essere innalzato oltre metri 1.50.
3. I muri di sostegno, ove indispensabili, non dovranno superare l'altezza di metri 2.00 dal profilo del terreno sistemato; qualora occorra eseguirli più alti, dovranno essere spezzati in gradoni di larghezza non inferiore a metri 2.00.
4. I muri di sostegno non potranno distare dalle costruzioni fuori terra meno di metri 3.00.
5. Dovrà essere costantemente garantita la manutenzione dei muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti, verificando il loro stato di conservazione.
6. Qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire la stabilità dei pendii a breve e lungo termine.
7. In presenza di scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, dovrà essere garantita una fascia di rispetto di 20 m dall'orlo delle stesse.
8. L'innalzamento del piano di campagna, al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti.
9. Per tutte le opere sia pubbliche che private è obbligatorio rispettare le prescrizioni del D.M. 11.03.88 "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."