



COMUNE DI PETTENASCO

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

approvato con D.G.R. n.69-5520 del 22 aprile 1991
e successiva

VARIANTE GENERALE COMUNALE

approvata con D.G.R. n.5-5411 del 4 marzo 2002

titolo elaborato:

NORME DI ATTUAZIONE

testo coordinato

A seguito dell'approvazione della variante generale 2002 sono state apportate le seguenti

Varianti parziali ex comma 7 (ora comma 5) dell'art.17 L.U.R.

- n. 1 – approvata con D.C.C. n. 23 del 28.11.2002
- n. 2 – approvata con D.C.C. n. 24 del 28.11.2002
- n. 3 – approvata con D.C.C. n. 25 del 28.11.2002
- n. 4 – approvata con D.C.C. n. 26 del 28.11.
- n. 5 – adottata con D.C.C. n. 24 del 13.9.2005 e non pervenuta ad approvazione
- n. 6 – approvata con D.C.C. n. 25 del 4.8.2007
- n. 7 – approvata con D.C.C. n. 50 del 24.11.2007
- n. 8 – approvata con D.C.C. n. 4 del 30.3.2010

Modifiche ex comma ex comma 8 (ora comma 12) dell'art.17 della L.U.R.

- n. 1 – approvata con D.C.C. n. 42 del 27.11.2012
- n. 2 – approvata con D.C.C. n. 26 del 30.10.2014
- n. 3 – approvata con D.C.C. n.7 del 25.3.2017

Varianti strutturali ex comma 4 dell'art.17 L.U.R.

- n.1 - approvata con D.G.R. n.13-12117 del 14.9.2009
- n.2 approvata con D.C.C. n. 31 del 5.12.2011
- n.3 approvata con D.C.C. n. 23 del 28.9.2018

Pettenasco, 30 novembre 2018

INDICE

CAPO I - ASPETTI GENERALI DEL PIANO	pag. 1
Art. 1 – Finalità e obiettivi	pag. 1
Art. 2 – Efficacia e campo di applicazione	pag. 1
Art. 3 – Elaborati costitutivi del P.R.G.I.	pag. 1
CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	pag. 4
Art. 4 – Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi	pag. 4
Art. 5 – Definizione dei tipi di intervento edilizi ed urbanistici	pag. 4
Art. 6 – Aree stradali e infrastrutture per la mobilità	pag. 7
Art. 7 – Recinzioni e muri di contenimento Sistemazione aree di pertinenza degli edifici	pag. 9
Art. 8 – Accesso agli edifici, strade private	pag. 10
CAPO III – CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO	pag. 11
Art. 9 – Classificazione ed individuazione delle aree	pag. 11
Art. 10 – Classificazione delle attività e degli usi del suolo	pag. 11
Art. 11 – Norme relative agli usi residenziali	pag. 12
R1 – centri storici, nuclei minori di antica formazione, beni aventi valore storico-artistico, ambientale e documentario	pag. 13
R2 – aree residenziali esistenti da mantenere allo stato di fatto	pag. 17
R3 – aree residenziali esistenti a verde privato da mantenere allo stato di fatto	pag. 18
R4 – aree residenziali di completamento	pag. 19
R5 – aree residenziali di nuovo impianto e aree di riconversione	pag. 20
Art. 12 – Norme relative agli usi produttivi	pag. 21
P1 – aree con impianti produttivi esistenti che si confermano	pag. 21
P2 – aree con nuovi impianti produttivi	pag. 22
Art. 13 – Norme relative agli usi terziari	pag. 22
T1 – aree turistiche per complessi ricettivi all'aperto	pag. 22
T2 – aree per attrezzature ricettive alberghiere	pag. 23
T3 – aree per attrezzature commerciali	pag. 25
Art. 14 – Norme relative agli usi agricoli	pag. 26
Art. 15 – Norme relative alle aree per attrezzature e servizi	pag. 29
Art. 16 – Norme relative alle aree per attrezzature sociali e di interesse generale	pag. 31
Art. 17 – Opere di urbanizzazione ed area urbanizzata	pag. 31
CAPO IV - VINCOLI	pag. 32
Art. 18 – Aree a verde privato di interesse paesaggistico	pag. 32
Art. 19 – Norme per le fasce e zone di rispetto	pag. 32
Art. 20 – Vincoli paesaggistici e ambientali	pag. 38
Art. 21 – Vincoli derivanti dal Piano Territoriale Provinciale	pag. 40
Art. 22 – Indirizzi generali di sostenibilità ambientale	pag. 40
Art. 23 – Compensazioni ambientali	pag. 42
Art. 24 – Norme di salvaguardia	pag. 44
ALLEGATI	
A. schede – progetto (da n.1P a n.16P)	
B. tabella fasce di rispetto stradali	
C. tipologie costruttive accessori agricoli	
D. normativa geologico-tecnica idoneità alla utilizzazione urbanistica	

CAPO I - ASPETTI GENERALI DEL PIANO

Art. 1 - FINALITA' ED OBIETTIVI

Le finalità e gli obiettivi del Piano Regolatore Generale Intercomunale, nel rispetto dei disposti della legge regionale 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, sono specificati nella relazione illustrativa.

In armonia col dettato degli artt. 11 e 82 della citata legge regionale 56/1977 il piano si pone i seguenti obiettivi generali:

- realizzare un equilibrato rapporto tra residenze e servizi;
- recuperare il patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- difendere attivamente il patrimonio agricolo, le risorse naturali ed il patrimonio ambientale;
- riqualificare i tessuti edilizi periferici e marginali ed i nuclei isolati di recente formazione;
- consentire una equilibrata espansione dei centri abitati sulle base delle previsioni demografiche;
- soddisfare il fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
- garantire il coordinamento programmatico tra gli interventi pubblici e privati.

Art. 2 - EFFICACIA E CAMPO DI APPLICAZIONE

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale estende la propria efficacia all'intero territorio dei comuni consorziati di Armeno e Pettenasco, disciplinandone la tutela e l'uso attraverso le presenti norme di attuazione e le prescrizioni topografiche contenute nelle tavole di piano.

Il presente piano sarà sottoposto a revisione periodica, alla scadenza del termine di 5 anni dalla data di approvazione e, comunque, alla avvenuta approvazione del Piano Territoriale.

Le presenti norme costituiscono parte essenziale del Piano Regolatore Generale Intercomunale, integrano le prescrizioni topografiche indicate in cartografia e prevalgono su di esse in caso di contraddizione. Si pongono essenzialmente come norme di azione volte a disciplinare il comportamento della Pubblica Amministrazione nella predisposizione e nella attuazione degli strumenti urbanistici anche attraverso la formazione di piani esecutivi previsti dalle vigenti normative statali e regionali in materia.

Gli elaborati del Piano Regolatore Generale intercomunale, ivi comprese le presenti norme, prevalgono in caso di contrasto su qualsiasi norma del regolamento igienico-edilizio o di qualsiasi altro regolamento comunale.

Art. 3 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.R.G.I.

(limitatamente al territorio del Comune di Pettenasco)

ELABORATI DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE

1/1 - Inquadramento amministrativo nella Provincia di Novara - Comprensorio - scala 1:250.000

1/2 - Inquadramento amministrativo nella Provincia di Novara - Comunità Montana - scala 1:250.000

1/3 - Inquadramento amministrativo nella Provincia di Novara - Unità Sanitaria Locale 57 e Distretto scolastico - scala 1:250.000

1/4 - Inquadramento amministrativo nella Provincia di Novara - Territorio – scala 1:250.000

2/2 - Comune di Pettenasco - Vincoli Territoriali ed elementi condizionanti – scala 1:5.000

3 - Planimetria sintetica di piano con fasce marginali comuni contermini - scala 1:25.000 (integrata)

ELABORATI URBANISTICI

4/3.1 - Comune di Pettenasco - Planimetria di Piano – usi del suolo - Scala 1:5.000 (integrata)

4/3.2 - Comune di Pettenasco - Planimetria di Piano – carta dei vincoli P.T.P. - Scala 1:5.000 (nuovo elaborato)

4/3.3 - Comune di Pettenasco - Planimetria di Piano – carta dei vincoli culturali e paesaggistici - Scala 1:5.000 (nuovo elaborato)

4/3.4 - Comune di Pettenasco - Planimetria di Piano – carta dei vincoli infrastrutturali e idrogeologici - Scala 1:5.000 (nuovo elaborato)

5/5a – Comune di Pettenasco - Planimetria di Piano zona sud-est– Usi del suolo - scala 1:2.000 (integrata)

5/5b – Comune di Pettenasco - Planimetria di Piano zona sud-ovest– Usi del suolo - scala 1:2.000 (integrata)

5/6 – Comune di Pettenasco - Planimetria di Piano zona nord– Usi del suolo - scala 1:2.000 (integrata)

6/5 - Comune di Pettenasco - Sviluppi del P.R.G. nei nuclei di antica formazione - scala 1:1.000 (integrata)

8 – Perimetrazione dei Centri Abitati – scala 1:5.000 (nuovo elaborato)

9 – Verifica coerenza pianificazione sovraordinata – scala 1:5.000 (nuovo elaborato)

Relazione illustrativa (nuovo elaborato)

Norme Tecniche di Attuazione (integrata)

Verifica coerenza PPR 2017

Repertorio comunale dei beni paesistici e storici

ELABORATI GEOLOGICI

- Relazione– REL 1 (luglio 2003)
- Schede SICOD – ALL 1 (luglio 2003)
- Schede dei processi lungo la rete idrografica e dei fenomeni franosi - ALL 2 (luglio 2003)
- Conoide del torrente Pescone - ALL 3 (luglio 2003)
- Stralcio delle cartografie Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) – ALL 4 (luglio 2003)
- Carta geomorfologica e del dissesto (scala 1:10.000) – TAV. 1 (luglio 2003)
- Carta degli effetti alluvionali (scala 1:10.000) – TAV. 2 (luglio 2003)
- Carta delle opere di difesa idraulica (scala 1:10.000) – TAV. 3 (maggio 2003)
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica alla scala di piano (scala 1:2.000) – TAVV 5 A/C (luglio 2003)
tavola 5B sostituita dalla Tavola G6
- Cronoprogramma (scala 1:10.000) – TAV 6 (luglio 2003)

G1 Relazione geologica (settembre 2010)

G2 Carta geomorfologica e dei dissesti del Torrente Pescone (settembre 2010)

G3 Carta delle opere di difesa idraulica del Torrente Pescone (settembre 2010)

G4 Verifiche idrauliche del Torrente Pescone (settembre 2010)

G5 Carta delle aree esondabili del Torrente Pescone (settembre 2010)

G6 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica alla scala di Piano (settembre 2010)

G7 Schede SICOD del Torrente Pescone (settembre 2010)

G8 Carta dei corsi d'acqua (settembre 2010)

Relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti (Variante 2015 – nuovo elaborato)

Gli elaborati geologici di variante, sostituiscono quelli vigenti limitatamente agli studi di approfondimento operati sulla dinamica torrentizia e sulla conoide del Torrente Pescone. Questi presentano valore prescrittivo prevalente sugli elaborati vigenti laddove risultino discordanti da questi limitatamente all'ambito territoriale indagato.

ELABORATI VAS

- Rapporto Ambientale
- Schede di Analisi
- Sintesi non tecnica
- Piano di Monitoraggio

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Per la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi si rinvia a quanto contenuto al Titolo III articoli da 13 a 27 del Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera C.C. n. 18 del 8.9.2003 e successive modifiche ed integrazioni.

Superficie permeabile (SP)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro e fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. ⁽³⁾

Indice di permeabilità territoriale e fondiaria (IPT/IPF)

Rapporto tra la Superficie permeabile (SP) e la superficie territoriale o fondiaria ⁽³⁾

⁽³⁾ modifiche introdotte in esito alle osservazioni e contributi proposti in sede di seconda Conferenza di Copianificazione e Valutazione e al parere motivato espresso dal OTC relativo al processo di VAS

Art. 5 - DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO EDILIZI E URBANISTICI

I principali tipi di intervento urbanistico di seguito specificati per tutte le destinazioni d'uso, sono quelli previsti con D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 così come modificato con D.Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301 e/o in attuazione al 3° comma lettere e), f), g) dell'art.13 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Le specificazioni dei tipi di intervento edilizio e urbanistico contenute nella circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984 restano valide e applicabili qualora non in contrasto con i contenuti del citato D.P.R. 380/2001.

5.1 - TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO

Manutenzione ordinaria (MO)

Gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (art. 3 comma 1a D.P.R. 380/2001)

Modalità di intervento – attività edilizia libera (art. 6 D.P.R. 380/2001)

Manutenzione straordinaria (MS)

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso. (art. 3, comma 1b D.P.R. 380/2001).

Modalità di intervento – attività edilizia libera (art. 6 D.P.R. 380/2001), denuncia di inizio attività (artt. 22 –23 D.P.R. 380/2001).

Restauro e risanamento conservativo (RC)

Gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi

tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. (art. 3, comma 1c D.P.R. 380/2001).

Modalità di intervento – denuncia di inizio attività (artt. 22 –23 D.P.R. 380/2001).

Ai fini di quanto previsto al Capo II del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42 si applica la definizione di restauro così come indicata al comma 4 dell'art. 29 del medesimo D.Lgs. 42/2004.

Ristrutturazione edilizia (RE)

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (art. 3, comma 1d D.P.R. 380/2001).

Modalità di intervento – Permesso di costruire (artt. da 10 a 15 D.P.R. 380/2001) per gli interventi che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume - nel rispetto dei parametri edilizi di zona -, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle aree di tipo R1 (N.A.F.), comportino mutamenti della destinazione d'uso. Denuncia di inizio attività (artt. 22 –23 D.P.R. 380/2001) negli altri casi.

Demolizione (D)

Sono interventi di rimozione aventi carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, di edifici, manufatti esistenti o parte di essi, non finalizzati a successivi interventi di ricostruzione.

Modalità di intervento - denuncia di inizio attività (artt. 22 –23 D.P.R. 380/2001).

Nuova costruzione (NC)

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite precedentemente. Sono comunque da considerarsi interventi di nuova costruzione:

1. La costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto, al successivo punto 6.
2. Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati di soggetti diversi dal comune;
3. La realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
4. L'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5. L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
6. Gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree,

- qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
7. La realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
(art. 3, comma 1 e D.P.R. 380/2001).

Gli interventi pertinenziali di cui al precedente punto 6, sono ammessi in tutte le aree di tipo R (ad eccezione delle R1) nei limiti dimensionali di seguito specificati entro i quali non vengono computati come Superficie lorda di pavimento (SP) e Volume (V) mentre vanno comunque conteggiati ai fini della determinazione della Superficie coperta (SC) secondo quanto precisato al precedente art. 4.

- a) autorimesse: un posto macchina pari a mq 25 di SP per ogni unità immobiliare che ne risulti priva.

Tali edifici dovranno preferibilmente essere accorpati all'edificio principale ed essere realizzati con copertura a falde inclinate posta in continuità con la copertura dell'edificio principale. Qualora vengano realizzati come edifici autonomi dovranno presentare copertura a due falde se fuori terra o copertura piana se parzialmente o totalmente interrati.

- b) depositi attrezzi e ricoveri animali da cortile: superficie massima pari a mq 15 per ogni fabbricato indipendentemente dal numero di unità immobiliari presenti.

Tali fabbricati dovranno essere realizzati con muratura intonacata e copertura a falde inclinate con manto in tegole. Nel complesso dovranno, a giudizio dell'Autorità Comunale, rispondere a caratteristiche di decoro ambientale e potrà essere richiesto di uniformarli a tipologie standard indicate dalla Amministrazione Comunale. Gli spazi destinati alle attività di cui ai precedenti punti a) e b) dovranno risultare, se compresi in un unico edificio, fisicamente distinti tra loro.

- c) serre: non si prevedono specifici limiti dimensionali, dovranno essere realizzate esclusivamente con materiali e tipologie che ne garantiscano la caratteristica di temporaneità e che risultino per ciò facilmente rimovibili.

Modalità di intervento – Permesso di costruire (artt. da 10 a 15 D.P.R. 380/2001) o in alternativa Denuncia di inizio attività (artt. 22 –23 D.P.R. 380/2001) nei casi previsti al 3° comma dell'art.22 del medesimo D.P.R. 380/2001.

Parametri - Gli edifici di cui alle precedenti lettere a) e b) dovranno rispettare i seguenti parametri:

Altezza massima (H) - 2,50 m

Distanza dagli spazi pubblici (DS) - 5,00 m

Distanza dai confini (DC) - 5,00 m o (nelle aree di tipo R2 e R3) pari a minore distanza, sempre comunque nel rispetto di quanto stabilito dal Codice Civile.

Visuale libera (DF) - 10,00 m o (nelle aree di tipo R2 e R3) pari a minore distanza, sempre comunque nel rispetto di quanto stabilito dal Codice Civile.

Mutamento di destinazione d'uso (MD)

Sono gli interventi rivolti alla modifica di un immobile o di parte di esso da una destinazione ad un'altra.

Qualora la modificazione di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta del titolo abilitativo per il mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio.

Ai fini della determinazione delle categorie di destinazioni d'uso si applica quanto previsto al 1° comma dell'art.8 della L.R. 8.7.1999 n. 19 ove risultano individuate le seguenti categorie:

- a) destinazioni residenziali;
- b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
- c) destinazioni commerciali;
- d) destinazioni turistico – ricettive;
- e) destinazioni direzionali;
- f) destinazioni agricole.

Modalità di intervento - Denuncia di inizio attività (artt. 22 –23 D.P.R. 380/2001)

5.2 - TIPI DI INTERVENTO URBANISTICO

Ristrutturazione urbanistica (RU)

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. (art. 3, comma 1f D.P.R. 380/2001), ad esclusione degli ambiti ricompresi nei NAF in coerenza con le disposizioni dell'art. 24 della L.R 56/77 e s.m.i.

Modalità di intervento - Strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art.32, comma 3 della L.R. 56/1977 ove previsto dal Piano o Permesso di costruire (artt. da 10 a 15 D.P.R. 380/2001).

Completamento

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 nonché alla tipologia ed alle caratteristiche plano-volumetriche degli edifici. (art. 13, c. 3 lett.f) L.R. 56/1977).

Modalità di intervento – Permesso di costruire (artt. da 10 a 15 D.P.R. 380/2001) o in alternativa Denuncia di inizio attività (artt. 22 –23 D.P.R. 380/2001) nei casi previsti al 3° comma dell'art.22 del medesimo D.P.R. 380/2001.

Nuovo impianto

Gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche tipologiche. (art. 13, c. 3, lett. g) L.R. 56/1977).

Modalità di intervento - Strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art.32, c. 3 della L.R. 56/1977 nei casi indicati dal Piano.

Permesso di costruire (artt. da 10 a 15 D.P.R. 380/2001) o in alternativa Denuncia di inizio attività (artt. 22 –23 D.P.R. 380/2001) nei casi previsti al 3° comma dell'art.22 del medesimo D.P.R. 380/2001.

Art. 6 - AREE STRADALI E INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Sono le aree interessate da tracciati stradali esistenti e in progetto.

Comprendono, oltre al tracciato viabile e alle piazze, tutte le aree ad essi accessorie quali: marciapiedi, banchine, slarghi per la sosta (le aree di parcheggio sono invece individuate tra le aree per standard urbanistici), le aree occupate da manufatti accessori (muri di sostegno, di controripa, ecc.), aree spartitraffico, ecc.

Sono altresì comprese tra le aree stradali i percorsi pedonali e ciclabili.

Sono inoltre considerate aree stradali le aree pubbliche o soggette a pubblico transito anche se non specificatamente indicate in cartografia.

Limitate varianti ai tracciati delle sedi stradali in progetto o esistenti, possono essere definite in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi, in sede di progetto esecutivo delle opere o a discrezione della Amministrazione comunale anche attraverso semplice convenzione con i frontisti o con altre eventuali parti interessate.

Ai fini della definizione delle distanze delle costruzioni e delle recinzioni dalle strade e delle fasce di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali, il Piano individua le seguenti tipologie stradali sulla base della classificazione operata dalla Regione Piemonte con il Piano Regionale delle Comunicazioni e dei Trasporti approvato con D.C.R. n. 532-8700 del 19.12.1979:

STRADA A1 - interpoderale oppure strada a senso unico alternato, carreggiata unica larghezza m 3,00.

STRADA A2 - esterna od interna al centro abitato con funzione di distribuzione capillare del traffico, carreggiata unica a due corsie larghezza m 5,50

STRADA B - di distribuzione urbana secondaria oppure esterna al territorio urbano con funzione di collegamento tra insediamenti di limitate dimensioni, carreggiata unica a due corsie larghezza m 6,00.

STRADA C - di distribuzione urbana primaria e di collegamento tra centri urbani o insediamenti consistenti, carreggiata unica a due corsie larghezza m 7,00.

STRADA D1 - di collegamento intercomunale o comprensoriale con caratteristiche di scorrimento veloce e controllo delle immissioni ed uscite del traffico, carreggiata unica a due corsie larghezza m 7,50.

Le presenti norme definiscono nella Tabella allegata (Allegato B), per ogni tipo di strada, le caratteristiche dimensionali, gli allineamenti per le recinzioni e per l'edificazione classificando in tal modo le fasce di rispetto a seconda della tipologia stradale e del tipo di area interessata.

Le planimetrie di Piano individuano e classificano le strade di tipo B - C e D1, tutte le altre si intendono appartenenti alla categoria A2 con l'eccezione delle strade di uso rurale (interpoderali o di collegamento con la viabilità ordinaria o con i centri abitati) nei tratti esterni al territorio urbano ed agli insediamenti di tipo extragricolo nel territorio extraurbano classificate nella categoria A1.

Le aree di arretramento delle recinzioni dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista, l'impegno è connaturato alla richiesta di concessione per l'esecuzione della recinzione.

Nel caso di muri di contenimento a lato della strada di altezza media superiore a m 1,50, l'arretramento delle recinzioni non è prescritto.

L'allegata tabella (Allegato B) è integrata con la classificazione delle strade introdotta con il nuovo codice della strada approvato con decreto legislativo 30.04.1992 n. 285 e con le relative fasce di rispetto individuate dagli artt. 26 e 28 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 come modificato ed integrato con D.P.R. 26.04.1993 n. 147.

La delimitazione del centro abitato individuata ai sensi dell'art. 4 del decreto legislativo 30.04.1992 n. 285 è stata approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 119 del 14.06.1993

Laddove risultino indicati in cartografia di Piano nuovi tracciati stradali o allargamenti di quelli esistenti che interessano aree edificabili, il rilascio del titolo abilitativo alla edificazione sarà subordinato alla cessione ad uso pubblico del sedime interessato dalle medesime opere stradali, anche se questo non derivi dall'assoggettamento a Permesso di Costruire Convenzionato.

L'obbligo di cui sopra risulterà applicabile anche laddove eventuali allargamenti, ancorché non individuati in cartografia, risultino necessari all'adeguamento degli standard dimensionali sopra individuati a seconda delle diverse tipologie di strade.

Art. 7 - RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO SISTEMAZIONE AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

Le recinzioni ed i muri di contenimento che delimitano aree private debbono rispondere ai seguenti requisiti:

- a) l'intero manufatto, comprese le opere di fondazione, non devono insistere sul suolo pubblico;
- b) le recinzioni devono di norma consentire la vista dagli spazi pubblici;
- c) le tipologie ed i materiali utilizzati devono essere definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle specifiche esigenze funzionali.

L'altezza complessiva delle recinzioni e dei muri di contenimento non potrà di norma essere superiore ai m 2,00 ed il manufatto dovrà presentare le seguenti particolari caratteristiche distinte a seconda della funzione e della ubicazione:

- nelle aree agricole le recinzioni potranno essere consentite esclusivamente per motivate esigenze connesse all'uso delle aree e potranno essere realizzate unicamente con pali in legno o ferro, anche plastificato, infissi nel terreno, anche con basamento in calcestruzzo non emergente dal livello del suolo, e filo metallico o rete metallica;
- nelle altre aree definite dal P.R.G. dovranno di norma essere costituite da un muro continuo di altezza non superiore a cm 50 e da sovrastante cancellata o rete metallica. l'Autorità Comunale potrà consentire particolari deroghe alle presenti norme, comprese quelle relative alle altezze massime di cui in premessa, qualora motivate da esigenze connesse all'adeguamento con particolari tipologie ritenute significative dal punto di vista ambientale.
- i muri di contenimento potranno essere realizzati:
 - con struttura o con paramento esterno in vista in pietra naturale, in questo caso dovranno essere utilizzati esclusivamente materiali lapidei facenti parte della tradizione locale (in particolari ambiti territoriali ritenuti significativi sotto l'aspetto ambientale, l'Autorità Comunale, potrà imporre l'uso di specifici materiali e tipologie costruttive);
 - in calcestruzzo nel qual caso dovranno risultare opportunamente mascherati da arbusti o alberature.

Nelle aree non edificate a lago poste a valle della strada statale, nel tratto compreso tra il confine con il Comune di Omegna e l'incrocio con la Via Legro, e lungo la passeggiata a lago, dall'incrocio con la Via Legro e il confine con il Comune di Miasino, le recinzioni non potranno avere altezza superiore a metri 1,20 ferme restando le indicazioni tipologiche e costruttive indicate ai punti precedenti.

Nel caso in cui le particolari caratteristiche morfologiche del territorio richiedano la realizzazione di muri di contenimento aventi altezze superiori ai m 2,00, questi

dovranno essere realizzati in modo da formare gradoni aventi altezze contenute nell'altezza massima di m 2,00 e profondità pari all'altezza.

Le aree di pertinenza degli edifici, qualsiasi destinazione essi abbiano, dovranno essere sistemate nel rispetto massimo della morfologia dell'area allo stato naturale. Sono vietati movimenti di terra che alterino in misura consistente i profili altimetrici del terreno

Art.8 - ACCESSO AGLI EDIFICI, STRADE PRIVATE, STRADE DI LOTTIZZAZIONE

Gli accessi carrabili alle aree private da strade e piazze pubbliche dovranno avere cancelli con apertura verso l'interno della proprietà e di norma dovranno essere arretrati di m 3,00 dal filo della recinzione esistente o in progetto. Qualora detti ingressi diano accesso a piani del fabbricato interrati o sopraelevati tramite rampe queste dovranno avere inizio ad una distanza minima di m 4,00 dal ciglio stradale.

Le nuove strade di lottizzazione e quelle necessarie per collegare i singoli lotti od insediamenti alla rete viabile principale devono presentare una larghezza di carreggiata non inferiore a m 4,00, larghezze maggiori potranno essere imposte dalla Amministrazione Comunale in relazione a particolari esigenze di viabilità anche pedonale, o di sosta ed in presenza di particolari caratteristiche dell'insediamento e del sito potrà essere prescritta la realizzazione di marciapiedi su uno o entrambi i lati della carreggiata.

Qualora si tratti di strade senza uscita al servizio di quattro o più unità immobiliari, queste dovranno essere dotate di uno spazio terminale per l'inversione di marcia degli autoveicoli di dimensioni tali da poter inscrivere al proprio interno un cerchio con diametro pari a m 10,00.

CAPO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 9 - CLASSIFICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DELLE AREE

L'intero territorio comunale è suddiviso in aree individuate nella cartografia di P.R.G. secondo l'uso cui sono utilizzate o destinate secondo la seguente classificazione:

R - aree residenziali

P - aree produttive

T - aree per impianti ed attrezzature terziarie

E - aree destinate alle attività agricole

S - aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (art.21 L.R. 56/77)

F - aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art.22 L.R. 56/77)

V – aree a verde privato di interesse paesaggistico

I - aree soggette a vincolo

Art. 10 - CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' E DEGLI USI DEL SUOLO

Al fine della disciplina delle destinazioni d'uso del suolo, il P.R.G. definisce per ciascuna parte del territorio le destinazioni d'uso proprie, compatibili od in contrasto con il ruolo ad essa assegnato con riferimento alla seguente classificazione di usi od attività:

USI RESIDENZIALI

- destinazioni proprie:

residenza; fabbricati accessori alla attività residenziale; commercio al dettaglio (limitatamente alle tipologie di unità di vicinato come definite dalla L.R. 19 ottobre 1999 n.28); esercizi pubblici; uffici e studi professionali; servizi sociali; attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo; autorimesse ad uso pubblico; attrezzature turistiche e ricettive (limitatamente alle tipologie extralberghiere come definite dalla L.R. 15 aprile 1985 n.31);

- destinazioni ammesse:

artigianato di servizio (intendendosi per tale quelle attività non nocive né moleste, a giudizio dell'autorità competente, che possono essere esercitate all'interno di fabbricati con caratteristiche tipologiche residenziali); edifici rurali (limitatamente a quanto esistente e sempre che non vengano giudicate nocive o moleste o comunque incompatibili con le attività proprie dell'area sotto l'aspetto igienico-sanitario);

- destinazioni in contrasto:

artigianato di produzione, è ammesso il mantenimento delle attività esistenti a condizione che non vengano giudicate nocive o moleste o comunque incompatibili con le destinazioni proprie dell'area sotto l'aspetto igienico-sanitario.

USI PRODUTTIVI

- destinazioni proprie:

laboratori industriali ed artigianali; laboratori di analisi e di ricerca; uffici al servizio della produzione; depositi connessi alla attività produttiva; servizi necessari alla attività produttiva; esposizioni e spazi di vendita di prodotti derivanti dalla attività produttiva esercitata; autorimesse ad uso pubblico;

- destinazioni ammesse:

residenze (nel numero massimo di due per ogni unità produttiva di superficie lorda di pavimento destinata alla produzione minima di mq 200) per il titolare e per il custode, aventi una superficie utile massima di mq 120 cadauna; impianti per attività non produttive per le quali necessitano fabbricati con tipologie edilizie assimilabili a quelle produttive (commercio all'ingrosso, depositi non strettamente legati alla attività produttiva, ecc.); commercio al dettaglio con superficie di vendita superiore ai 150 mq. dei seguenti beni, così come individuati sulla base della classificazione delle attività economiche censite dall'ISTAT con riferimento alla pubblicazione "dicembre 2002":

- Autoveicoli, motocicli e carburanti per autotrazione (cod. G 50);
- Mobili, articoli per l'illuminazione e per la casa (cod. G 52.44);
- Elettrodomestici (cod. G 52.45.1);
- Ferramenta, colori, vernici, vetro (cod. G 52.46);
- Macchine e attrezzature per ufficio (cod. G 52.48.1);
- Articoli sportivi (cod. G 52.48.5);
- Natanti e accessori (cod. G 52.48.8);
- Carta da parati e rivestimenti per pavimenti (cod. G 52.48.9);
- Fiori e piante (cod. G.52.48.A);
- Combustibili per uso domestico e per riscaldamento (cod. G 52.48.D).

USI TERZIARI

- destinazioni proprie:

alberghi ed altre strutture extra alberghiere aventi carattere turistico ricettivo secondo le classificazioni introdotte con legge regionale 16.06.1981 n. 21 per le aziende alberghiere e con legge regionale 15.04.1985 n. 31 per le strutture ricettive extra alberghiere; esercizi pubblici; attività di ristorazione; commercio al dettaglio (limitatamente alle tipologie di unità di vicinato come definite dalla L.R. 19 ottobre 1999 n.28 diversamente unicamente nelle aree con specifica destinazione T3); uffici pubblici e privati; attività culturali; attività associative; attività ricreative e per lo spettacolo; autorimesse ad uso pubblico; campeggi e relativi servizi ed attrezzature (limitatamente alle aree individuate nelle tavole di P.R.G. di tipo T1);

- destinazioni ammesse:

residenze, nel numero massimo di due per ogni unità funzionale per il titolare e per il custode, aventi una superficie massima di mq 120 cadauna; le residenze esistenti con le relative attività accessorie.

USI AGRICOLI

- destinazioni proprie:

attrezzature per lo svolgimento delle attività agricole; attrezzature per la prima conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli; impianti ed attrezzature per l'allevamento del bestiame;

- destinazioni ammesse:

residenza rurale; attrezzatura per la vendita al dettaglio dei prodotti derivanti dalla attività agricola esercitata; alloggi ed attrezzature agrituristiche; residenze esistenti e relativi accessori; fabbricati ad uso deposito attrezzi aventi le caratteristiche e le dimensioni di cui all'allegato C.

Art. 11 - NORME RELATIVE AGLI USI RESIDENZIALI

Per la definizione dei tipi e delle modalità di intervento e dei relativi parametri sono state individuate nell'ambito degli usi residenziali le seguenti aree:

R1 – CENTRI STORICI, NUCLEI MINORI DI ANTICA FORMAZIONE, BENI AVENTI VALORE STORICO-ARTISTICO, AMBIENTALE E DOCUMENTARIO

Individuazione ambiti territoriali e beni da tutelare

Il Piano Regolatore Generale individua, a norma dell'art.24 della L.R. 56/77, gli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o ambientale e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti costituenti "cornice ambientale" e che concorrono a determinare il valore d'insieme del bene da tutelare.

Con riferimento anche agli strumenti di pianificazione sovraordinata tali beni sono di seguito individuati:

- 1) P.T.R. approvato con D.C.R. n.388-9126 del 19 giugno 1997 – art.16 – centri storici di rilevanza d'ambito (E) – Pettenasco**

Con riferimento alla pianificazione comunale:

- 2) P.R.G.I. approvato con D.G.R. n. 69-5520 del 22.4.1991 e successive varianti – nuclei minori di antica formazione – Crabbia e Pratolungo**

Il Piano individua altresì i monumenti isolati, i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza (anche esterni alle perimetrazioni di cui sopra), aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario.

Con riferimento alla legislazione relativa ai beni culturali (D.Lgs 42/2004) e agli strumenti di pianificazione sovraordinata:

- 3) Beni culturali individuati nel repertorio comunale** redatto ai sensi del comma 2.2 delle Norme di Attuazione del P.T.P.

- Palazzo Municipale
- Casa medioevale
- Chiesa Parrocchiale Santa Caterina e relativo campanile
- Chiesa di San Giuseppe
- Museo della tornitura del legno
- Ponte ferroviario
- Cappelletta Via Stazione
- Cappelletta oratorio
- Chiesa di Crabbia
- Chiesa di Pratolungo
- Santuario Madonna della Neve a Pratolungo
- Villa Fortis - Pratolungo

Per quanto attiene le aree delimitate di cui ai precedenti punti 1) e 2): all'interno di queste aree sono stati individuati tre tipi di edifici, con le relative aree di pertinenza, classificati a seconda del valore storico-ambientale degli stessi privilegiando e valorizzando quelle tipologie ove sono presenti o recuperabili elementi della tradizione costruttiva locale.

I tipi individuati sono i seguenti:

Edifici ed aree di pertinenza - categoria H

Sono immobili di particolare pregio storico-artistico tra i quali sono presenti gli edifici individuati nel repertorio comunale dei beni culturali elencati al precedente punto 3) anche se esterni al perimetro delle aree di tipo R1.

Edifici ed aree di pertinenza - categoria K

sono immobili che presentano valore tradizionale e documentario.

Edifici ed aree di pertinenza - categoria Z

sono immobili di più recente edificazione privi di carattere storico, artistico e/o documentario.

Sono inoltre presenti in cartografia edifici e manufatti privi di campitura “bianchi”, si tratta di costruzioni ad uso accessorio prive di valore storico, artistico o documentario, per le quali non è previsto alcun intervento di recupero ma sono ammessi unicamente interventi di tipo MO – MS - D

Tipi di intervento ammessi:

Categoria H

sono ammessi unicamente interventi finalizzati al mantenimento ed alla valorizzazione dei caratteri storico-artistici dell'immobile

Manutenzione ordinaria (MO)

Manutenzione straordinaria (MS)

Restauro rigoroso (art. 29 c. 4 D.Lgs. 42/2004)

Categoria K

gli interventi ammessi sono finalizzati al mantenimento dei caratteri tipologici aventi valore ambientale e documentario ed al recupero e valorizzazione di quegli elementi andati perduti per carenza manutenzione o per il sovrapporsi di interventi successivi

Manutenzione ordinaria (MO)

Manutenzione straordinaria (MS)

Restauro e risanamento conservativo (RC)

Ristrutturazione edilizia (RE) qualora tale intervento non comporti la totale demolizione e ricostruzione dell'immobile.

Categoria Z

gli interventi ammessi sono finalizzati ad integrare gli edifici con il tessuto edilizio esistente e con le tipologie legate ai caratteri costruttivi appartenenti alla tradizione locale. Particolare attenzione va posta agli interventi volti alla eliminazione degli elementi deturpanti al fine di migliorare la qualità del prodotto edilizio

Manutenzione ordinaria (MO)

Manutenzione straordinaria (MS)

Restauro e risanamento conservativo (RC)

Ristrutturazione edilizia (RE)

Nuova costruzione (NC) limitatamente ai casi di ampliamento e sopraelevazione nei limiti dei parametri di seguito indicati.

Sono soggette a particolare salvaguardia le cortine edilizie prospettanti sugli spazi pubblici per quanto attiene il valore d'insieme della facciata per le quali non sono ammessi:

- interventi di modifica dell'andamento planimetrico e dell'allineamento altimetrico. Eventuali modifiche volumetriche, se consentite secondo la tipologia dell'edificio dalle relative norme specifiche, dovranno essere realizzate arretrate dal filo della cortina soggetta a salvaguardia di almeno la larghezza della manica dell'edificio;
- l'impovertimento delle facciate con la rimozione di elementi decorativi o dettagli architettonici che esprimano testimonianza della tecnica costruttiva locale;
- la modifica del carattere compositivo della facciata relativamente alla dimensione ed all'allineamento delle aperture. Eventuali interventi di inserimento di nuove aperture o di tamponamento delle esistenti dovranno essere accuratamente progettati nel complesso della facciata con il rispetto dei tagli tradizionali, degli allineamenti e dell'equilibrio tra pieni e vuoti nel rispetto del carattere compositivo generale.

-

Modalità di intervento:

- Permesso di costruire (artt. da 10 a 15 D.P.R. 380/2001) o Denuncia di inizio attività (artt. 22 –23 D.P.R. 380/2001) con riferimento a quanto previsto al precedente art.5 a seconda delle tipologie di intervento che si andranno a realizzare.
- Piano di recupero (P.d.R.) art.28 legge 457/78 e art.43 L.R. 56 /77 nei casi previsti.

Interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RU) sono ammessi all'interno dell'area individuata nel Nucleo di Antica Formazione di Pettenasco attraverso piano di recupero di iniziativa pubblica (art.41/b L.R. 56/77) v. scheda progetto 1P. In assenza del Piano di Recupero sono ammessi unicamente interventi di tipo MO - MS e RC o restauro rigoroso nel caso degli edifici di categoria H.

Norme particolari:

gli interventi edilizi interessanti edifici ricadenti nelle aree di tipo R1 sono in ogni caso soggetti alle seguenti particolari prescrizioni:

- il rispetto delle originarie strutture verticali ed il sostanziale mantenimento delle quote degli orizzontamenti, modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture sono ammesse soltanto nel caso in cui si renda necessario un allineamento con le coperture contigue e sempre comunque nei limiti di modifica volumetrica consentiti per gli interventi di tipo RE;
- la conservazione e la valorizzazione di ogni elemento architettonico e decorativo rilevante quali facciate interne ed esterne, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari, decorazioni, mettendone in rilievo nell'ambito dell'intervento gli aspetti tipologici e costruttivi legati alla tradizione locale;
- la conservazione delle aree destinate ad orti, giardini, sistemazioni a verde, con il mantenimento delle piantumazioni esistenti e delle pavimentazioni tradizionali;
- l'eliminazione di volumi o elementi aggiuntivi estranei alle caratteristiche dell'edificio favorendo il recupero di un'unitarietà tipologica rispondente alle caratteristiche originarie o comunque anche di quelle aggiunte successive postesi in coerenza con tali caratteristiche;
- l'eliminazione di volumi aggiuntivi o accessori negli spazi di pertinenza dell'edificio;
- non sono ammesse le alterazioni delle partiture delle facciate e la realizzazione di nuove aperture che modifichino gli allineamenti e non rispettino le tipologie e le dimensioni tradizionali;
- non è ammessa l'occupazione in superficie degli spazi liberi e dei giardini, qualora questi, a giudizio dell'Autorità comunale, rivestano particolare rilievo nel complesso dell'ambito soggetto a tutela;
- non è ammessa l'occupazione in sottosuolo dei cortili, dei giardini e di ogni altro spazio aperto, con strutture che ne alterino le caratteristiche ambientali;
- è ammesso l'inserimento di volumi interrati ad uso vani accessori alla residenza o al fine della installazione di impianti tecnologici a servizio della residenza;
- ogni progetto, anche se riguardante una parte limitata dell'edificio, dovrà tenere conto dell'inserimento che con l'intervento si andrà ad operare sull'intero organismo edilizio;
- le coperture andranno, di norma, realizzate a falde inclinate con pendenze variabili dal 35% al 50%, con gronda in legno e con manto di copertura in tegole laterizie piane;

- i serramenti esterni andranno realizzati in legno tinteggiato al naturale (tinte scure), con oscuramento esterno a persiana. Fanno eccezione i locali ad uso commerciale posti ai piani terra per i quali è ammessa la installazione di serramenti metallici tinteggiati o anodizzati in colore scuro (grigio o nero). Le serrande delle autorimesse o simili andranno realizzate in legno o, se metalliche, rivestite in legno tinteggiato al naturale in colore scuro;
- le murature esterne saranno trattate con intonaco rustico o al civile e tinteggiate con colori da scegliersi tra la gamma delle terre naturali con esclusione del bianco, non sono comunque ammesse finiture in intonaco plastico;
- le ringhiere, i parapetti, le inferriate e comunque le opere in ferro in genere, andranno realizzate con ferro profilato a disegno semplice.

A discrezione dell'Autorità Comunale, potranno essere impartite, caso per caso, prescrizioni specifiche in merito all'uso di forme e materiali tradizionali ed ai materiali ed alle tinte delle facciate.

Parametri:

La densità fondiaria è pari all'esistente. Incrementi volumetrici (da concedere una sola volta) sono ammessi:

- sugli edifici di tipo K nei casi di intervento di tipo RE nella misura del 5% del volume esistente;
- sugli edifici di tipo Z nei casi di intervento NC (ampliamento e/o sopraelevazione) nella misura del 20% del volume esistente con un massimo di 150 mc.
- ai piani terra degli edifici di tipo K e Z, ove sono presenti o previste destinazioni di pubblico esercizio per somministrazione di alimenti e bevande, è ammessa la realizzazione di dehors aventi struttura in ferro, tamponamenti in ferro e vetro e copertura in telo sintetico, secondo schemi e indicazioni forniti dall'autorità comunale, previa il conseguimento dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. Dette strutture sono ammesse in franchigia dei parametri edilizi e urbanistici ad eccezione del rispetto delle distanze e possono essere realizzati anche su aree pubbliche previa il conseguimento delle relative autorizzazioni di plateatico.
- non costituiscono incremento volumetrico e possono pertanto essere oggetto di tamponamento, esclusivamente con destinazione accessoria alla residenza, i porticati aperti lateralmente ma dotati di copertura annessi a fabbricati esistenti di tipologia Z.

Nel caso in cui gli ampliamenti di cui sopra pongano problemi di coerente inserimento architettonico nell'ambito degli edifici esistenti, anche alla luce di possibili futuri ampliamenti di altre unità immobiliari, l'Autorità Comunale, può richiedere la formazione di un Piano di Recupero riferito all'intero edificio o complesso di edifici interessati.

Per ogni altro parametro valgono le norme del Codice Civile.

Modalità di presentazione dei progetti:

tutte le domande di intervento su edifici ricadenti nei nuclei di antica formazione dovranno essere documentate come segue:

- a) cartografia di inquadramento nel contesto urbano (scala 1:1.000);
- b) rilievo quotato dello stato di fatto (scala 1:50) completo di piante, prospetti e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente la consistenza dell'edificio;

- c) sezioni schematiche trasversali delle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti compiutamente quotati;
- d) rilievo dell'area esterna (pianta quotata) con indicazione delle essenze arboree esistenti, delle pavimentazioni e di ogni altro manufatto esistente;
- e) documentazione fotografica dell'esistente;
- f) rilievo e descrizione delle finiture interne ed esterne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, rivestimenti, ecc.);
- g) progetto in scala 1:50 completo di piante, prospetti e sezioni in numero adeguato per l'esatta individuazione delle opere da realizzare, compiutamente quotati e con l'indicazione in colore giallo delle demolizioni ed in colore rosso delle nuove opere;
- h) relazione tecnica descrittiva delle finiture interne ed esterne.

R2 - AREE RESIDENZIALI ESISTENTI DA MANTENERE ALLO STATO DI FATTO

Trattasi degli edifici esistenti con relative aree di pertinenza che risultano delimitati nella cartografia di P.R.G.

Tipi di intervento ammessi:

Manutenzione ordinaria (MO)

Manutenzione straordinaria (MS)

Restauro e risanamento conservativo (RC)

Ristrutturazione edilizia (RE) ivi compresa la demolizione con ricostruzione “fuori sagoma” entro i limiti previsti al comma 1 lettera d) del DPR 380/2001 e s.m.i., purché l'intervento di ricostruzione avvenga nell'ambito del lotto dell'edificio demolito e nel rispetto dei parametri di cui al paragrafo che segue. ⁽¹⁾

Demolizione (D)

Nuova Costruzione (NC) limitatamente all'ampliamento e sopraelevazione dei fabbricati esistenti e per la realizzazione di fabbricati accessori alla residenza nei limiti e con le modalità stabiliti al precedente art.5

Modalità di intervento:

- Permesso di costruire (artt. da 10 a 15 D.P.R. 380/2001) o Denuncia di inizio attività (artt. 22 –23 D.P.R. 380/2001) con riferimento a quanto previsto al precedente art.5 a seconda delle tipologie di intervento che si andranno a realizzare.

Parametri:

la densità fondiaria è pari all'esistente, modesti ampliamenti necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari od al miglioramento funzionale delle abitazioni sono consentiti una sola volta nella misura massima:

- del 30% della Superficie Utile Lorda (Sul) per edifici uni-bifamiliari di Volume (V) non superiore ai 500 mc;
- del 20% della Superficie Utile Lorda (Sul) per edifici uni-bifamiliari di Volume (V) superiore ai 500 mc;
- del 10% in tutti gli altri casi.

In tutti i casi l'ampliamento consentito non potrà risultare superiore a 150 mc di Volume (V) per ogni unità immobiliare.

25 mq. di Superficie Utile Lorda (Sul) o 75 mc. di Volume (V) per ogni unità immobiliare sono comunque consentiti.

Per gli edifici esistenti con destinazione diversa da quella residenziale, ma comunque rientrante tra le destinazioni proprie o ammesse, sono consentiti una sola volta ampliamenti nella misura massima del 20% della Superficie Utile Lorda (Sul)

esistente. Altezza massima (H) - 7,50 o pari all'esistente nei casi di intervento su edifici di altezza superiore.

Rapporto di copertura (Rc) - 50%

Arretramento dagli spazi pubblici (Ds) - 5,00 m o pari a minore distanza in caso di ampliamento posto in allineamento con l'edificio esistente quando sussista già una distanza inferiore, fatte comunque salve le prescrizioni del Codice Civile.

Restano comunque ferme e inderogabili le distanze minime dalle strade all'esterno dell'abitato prescritte dal Codice della Strada.

Distanza dai confini (Dc) - 5,00 m o pari a minore distanza in caso di ampliamento posto in allineamento con l'edificio esistente quando sussista già una distanza inferiore e per la realizzazione di fabbricati accessori di cui al precedente art.5, fatte comunque salve le prescrizioni del Codice Civile.

Distanza tra le costruzioni (D) - a norma del Codice Civile. Negli interventi di Nuova Costruzione (NC) è prescritta in tutti casi la distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ai sensi dell'art.9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Ai piani terra degli edifici, ove sono presenti o previste destinazioni di pubblico esercizio per somministrazione di alimenti e bevande, è ammessa la realizzazione di dehors aventi struttura in ferro, tamponamenti in ferro e vetro e copertura in telo sintetico, secondo schemi e indicazioni forniti dall'autorità comunale, previa il conseguimento dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. Dette strutture sono ammesse in franchigia dei parametri edilizi e urbanistici ad eccezione del rispetto delle distanze e possono essere realizzati anche su aree pubbliche previa il conseguimento delle relative autorizzazioni di plateatico.

⁽¹⁾ precisazione aggiunta in accoglimento dell'osservazione al Progetto Preliminare prodotta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

R3 - AREE RESIDENZIALI ESISTENTI A VERDE PRIVATO DA MANTENERE ALLO STATO DI FATTO

Trattasi di aree edificate poste all'interno del centro abitato caratterizzate da ampie zone mantenute a parco che assumono particolare rilievo sotto l'aspetto ambientale.

Tipi di intervento ammessi:

Manutenzione ordinaria (MO)

Manutenzione straordinaria (MS)

Restauro e risanamento conservativo (RC)

Ristrutturazione edilizia (RE)

Demolizione (D)

Nuova Costruzione (NC) limitatamente all'ampliamento e sopraelevazione dei fabbricati esistenti e per la realizzazione di fabbricati accessori alla residenza nei limiti e con le modalità stabiliti al precedente art.5

Modalità di intervento:

- Permesso di costruire (artt. da 10 a 15 D.P.R. 380/2001) o Denuncia di inizio attività (artt. 22 -23 D.P.R. 380/2001) con riferimento a quanto previsto al precedente art.5 a seconda delle tipologie di intervento che si andranno a realizzare.

Parametri:

la densità fondiaria è pari all'esistente, modesti ampliamenti necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari od al miglioramento funzionale delle abitazioni sono consentiti, una sola volta nelle misure stabilite nelle aree di tipo R2.

Per gli edifici esistenti con destinazione diversa da quella residenziale, ma comunque rientrante tra le destinazioni proprie o ammesse, sono consentiti, una sola volta, ampliamenti nella misura massima del 20% della Superficie utile lorda (Sul) esistente.

Altezza massima (H) - 7,50 o pari all'esistente nei casi di intervento su edifici di altezza superiore.

Rapporto di copertura (Rc) - 30%

Arretramento dagli spazi pubblici (Ds) - 5,00 m o pari a minore distanza in caso di ampliamento posto in allineamento con l'edificio esistente quando sussista già una distanza inferiore, fatte comunque salve le prescrizioni del Codice Civile.

Restano comunque ferme e inderogabili le distanze minime dalle strade all'esterno dell'abitato prescritte dal Codice della Strada.

Distanza dai confini (Dc) - 5,00 m o pari a minore distanza in caso di ampliamento posto in allineamento con l'edificio esistente quando sussista già una distanza inferiore e per la realizzazione di fabbricati accessori di cui al precedente art. 5, fatte comunque salve le prescrizioni del Codice Civile.

Distanza tra le costruzioni (D) - a norma del Codice Civile. Negli interventi di Nuova Costruzione (NC) è prescritta in tutti casi la distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ai sensi dell'art.9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Norme particolari:

tutti gli interventi comportanti maggiori occupazioni di suolo vanno adeguatamente documentati al fine di poter valutare la coerenza dell'inserimento ambientale in funzione della vegetazione esistente.

R4 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Trattasi di aree interne residue o in frangia agli insediamenti esistenti dotate di opere di urbanizzazione o per le quali ne è prevista la dotazione.

Tipi di intervento ammessi:

nuova costruzione (NC) secondo le destinazioni d'uso ammesse e compatibili nelle aree residenziali.

Modalità di intervento:

Permesso di costruire (artt. da 10 a 15 D.P.R. 380/2001) o Denuncia di inizio attività (artt. 22 –23 D.P.R. 380/2001) con riferimento a quanto previsto al precedente art.5 a seconda delle tipologie di intervento che si andranno a realizzare.

Obbligo di convenzionamento ai sensi del 5° comma dell'art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i. ove indicato in cartografia con l'acronimo C.C. In tali ambiti risulteranno oggetto di convenzionamento anche gli adeguamenti delle sedi stradali interessanti il lotto di intervento laddove cartograficamente indicati.

Parametri:

Per ogni singolo lotto edificabile è stato definito un volume massimo edificabile, dalla volumetria indicata vanno dedotti eventuali volumi già insistenti sul lotto.

Altezza massima (H) - 7,50 m

Rapporto di Copertura (Rc) - 30%

Indice di permeabilità fondiaria (IPF) – 40% ⁽⁴⁾

Arretramento dagli spazi pubblici (Ds) - 5,00 m

Distanza dai confini (Dc) - 5,00 m

Distanza tra le costruzioni (D) - 10,00 m.

Dovrà essere garantita la dotazione di spazi per parcheggi privati nella misura di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione ai sensi dell'art.2 della legge 24.3.1989 n° 122.

Per tutti gli edifici ultimati prima dell'approvazione della variante generale (4 marzo 2002), possono trovare applicazione, in aggiunta a quanto previsto al comma precedente, le norme applicabili agli immobili esistenti nelle aree di tipo R2.

Norme particolari:

Le due aree comprese tra la linea ferroviaria e la strada statale, individuata con il simbolo V nella planimetria di piano n° 5/5.1b in scala 1:2.000, dovrà essere progettata in funzione del mantenimento e della valorizzazione delle essenze arboree di pregio esistenti.

⁽⁴⁾ modifiche introdotte in esito alle osservazioni e contributi proposti in sede di seconda Conferenza di Copianificazione e Valutazione e al parere motivato espresso dal OTC relativo al processo di VAS

R5 - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO E AREE DI RICONVERSIONE

Trattasi di aree non edificate o di riconversione da altra destinazione d'uso, anche non totalmente dotate di opere di urbanizzazione e con specifiche indicazioni in merito, oggetto di nuovi insediamenti residenziali o con destinazione mista residenziale e terziaria.

Tipi di intervento ammessi:

Ristrutturazione edilizia (RE)

Demolizione (D)

Nuova costruzione (NC) secondo le destinazioni d'uso specificate nelle apposite schede progetto allegate alle presenti norme di attuazione.

Modalità di intervento:

Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata ai sensi dell'art. 32 legge regionale 56/77 e s.m.i. secondo quanto specificato nelle apposite schede progetto allegate alle presenti norme di attuazione.

Permesso di Costruire Convenzionato art.28bis D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e art.49 c.4 L.R. 56/77 e s.m.i., ove indicato in cartografia con l'acronimo C.C.

Parametri:

I parametri risultano specificatamente indicati per ogni area sottoposta a S.U.E. nelle schede progetto relative a ciascuna singola area (allegato A alle presenti NTA).

In caso di mancata specificazione nell'ambito di dette schede si applicano i seguenti parametri:

Densità territoriale (It) – 0,50 mc/mq

Densità fondiaria (If) - 0,60 mc/mq

Altezza massima (H) - 7,50 m

Rapporto di Copertura (Rc) - 30%

Indice di permeabilità fondiaria (IPF) 40% nel solo caso di area di nuovo impianto ⁽⁴⁾

Arretramento dagli spazi pubblici (Ds) - 5,00 m

Distanza dai confini (Dc) - 5,00 m

Distanza tra le costruzioni (D) – 10,00 m

In ogni caso dovrà essere garantita la dotazione di spazi per parcheggi privati nella misura di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione ai sensi dell'art.2 della legge 24.3.1989 n. 122.

Per gli interventi di riconversione di fabbricati ad uso produttivo dismessi, laddove questi vengano attuati attraverso interventi di ristrutturazione edilizia (RE) o di demolizione e nuova costruzione, in alternativa al parametro relativo agli indici territoriale (It) e fondiario (If), l'intervento di riconversione potrà avere luogo con un indice di recupero pari a 2/3 della Sul esistente. In questo caso trovano applicazione comunque tutti gli altri parametri come sopra determinati.

Destinazioni d'uso:

Le destinazioni d'uso previste sono esclusivamente quelle indicate nelle specifiche schede progetto allegate alle presenti norme di attuazione. In caso di assenza di indicazione specifica la destinazione propria è quella residenziale.

- ⁽⁴⁾ modifiche introdotte in esito alle osservazioni e contributi proposti in sede di seconda Conferenza di Copianificazione e Valutazione e al parere motivato espresso dal OTC relativo al processo di VAS

Art. 12 - NORME RELATIVE AGLI USI PRODUTTIVI

Per la definizione dei tipi, delle modalità di intervento e dei relativi parametri sono state individuate nell'ambito degli usi produttivi le seguenti aree:

P1 - AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI CHE SI CONFERMANO

Trattasi delle parti di territorio interessate dall'esistenza di impianti produttivi industriali o artigianali per i quali ne è previsto il mantenimento.

Tipi di intervento ammessi:

Manutenzione ordinaria (MO)
Manutenzione straordinaria (MS)
Restauro e risanamento conservativo (RC)
Ristrutturazione edilizia (RE)
Demolizione (D)
Nuova costruzione (NC)

Modalità di intervento:

Permesso di costruire (artt. da 10 a 15 D.P.R. 380/2001) o Denuncia di inizio attività (artt. 22 –23 D.P.R. 380/2001) con riferimento a quanto previsto al precedente art.5 a seconda delle tipologie di intervento che si andranno a realizzare.

Parametri:

Rapporto di copertura (Rc) - 50%
Altezza massima (H) – 7,00 m. altezze maggiori sono consentite per apparecchiature e impianti tecnologici speciali.

Arretramento dagli spazi pubblici (Ds) - 5,00 m

Distanza dai confini (Dc) - 5,00 m o pari a minore distanza in caso di ampliamento posto in allineamento con l'edificio esistente quando sussista già una distanza inferiore e per la realizzazione di fabbricati accessori di cui al precedente art. 5, fatte comunque salve le prescrizioni del Codice Civile e con assunzione di servitù secondo le modalità di cui all'art.4.

Distanza tra le costruzioni (D) - a norma del Codice Civile. Negli interventi di Nuova Costruzione (NC) è prescritta in tutti casi la distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ai sensi dell'art.9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

A norma dell'art.21 della L.R. 56/1977 la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie) è stabilita nella misura del 10%

della superficie fondiaria del lotto oggetto di intervento. Di queste aree almeno il 50% dovranno essere poste all'esterno della recinzione.

Ai fini degli standard di cui sopra sono computabili, oltre alle aree per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione, così come previsto dal 4° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. secondo l'interpretazione autentica datane con L.R. 23.3.1995 n. 43.

P2 - AREE PER NUOVI IMPIANTI PRODUTTIVI

Trattasi di quelle aree ove è previsto l'insediamento di nuovi impianti produttivi industriali o artigianali.

Tipi di intervento ammessi:

Nuova costruzione (NC)

Modalità di intervento:

- Piano esecutivo convenzionato artt. 43 e 44 L.R. 56/1977 nei casi indicati in cartografia
- Permesso di costruire (artt. da 10 a 15 D.P.R. 380/2001) o Denuncia di inizio attività (artt. 22 –23 D.P.R. 380/2001) con riferimento a quanto previsto al precedente art.5 a seconda delle tipologie di intervento che si andranno a realizzare.

Parametri:

Rapporto di Copertura (Rc) - 50%

Altezza massima (H) – 7,00 m altezze maggiori sono consentite per apparecchiature ed impianti tecnologici speciali

Arretramento dagli spazi pubblici (Ds) - 5,00 m

Distanza dai confini (Dc) - 5,00 m

Distanza tra le costruzioni (D) – 10,00 m

A norma dell'art.21 della L.R. 56/1977 la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie) è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale. Di queste aree almeno il 50% dovranno essere poste all'esterno delle recinzioni di delimitazione dei lotti.

Ai fini degli standard di cui sopra sono computabili, oltre alle aree delle quali è prevista la acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione, così come previsto dal 4° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. secondo l'interpretazione autentica datane con L.R. 23.3.1995 n.43.

Art. 13 - NORME RELATIVE AGLI USI TERZIARI

Per la definizione dei tipi, delle modalità di intervento e dei relativi parametri sono state individuate nell'ambito degli usi terziari le seguenti aree:

T1 - AREE TURISTICHE PER COMPLESSI RICETTIVI ALL'APERTO

Trattasi di aree ove sono già insediati o dove sono previsti complessi ricettivi all'aperto così come definiti e disciplinati dalla Legge Regionale 31.8.1979 n. 54 e successive modifiche ed integrazioni. In queste aree sono ammesse unicamente le destinazioni direttamente connesse ai complessi ricettivi turistici all'aperto così come

definiti dall'art.2 della citata L.R. 54/1979 oltre all'abitazione per il titolare e per il custode nei limiti stabiliti al precedente art.10.

Tipi di intervento ammessi:

Manutenzione ordinaria (MO)
Manutenzione straordinaria (MS)
Restauro e risanamento conservativo (RC)
Ristrutturazione edilizia (RE)
Demolizione (D)
Nuova costruzione (NC)

Modalità di intervento:

Permesso di costruire (artt. da 10 a 15 D.P.R. 380/2001) o Denuncia di inizio attività (artt. 22 –23 D.P.R. 380/2001) con riferimento a quanto previsto al precedente art.5 a seconda delle tipologie di intervento che si andranno a realizzare.

Parametri:

- Indice di densità fondiaria (If) - 0,10 mc/mq da verificare esclusivamente per le residenze del titolare e del custode
- Rapporto di copertura (Rc) - 15% da verificare sia per le residenze che per le attrezzature
- Altezza massima (H) - 7,50 m
- Arretramento dagli spazi pubblici (Ds) - 5,00 m
- Distanza dai confini (Dc) - 5,00 m o pari a minore distanza in caso di ampliamento posto in allineamento con l'edificio esistente quando sussista già una distanza inferiore e per la realizzazione di fabbricati accessori di cui al precedente art. 5, fatte comunque salve le prescrizioni del Codice Civile e con assunzione di servitù secondo le modalità di cui all'art. 4.
- Distanza tra le costruzioni (D) - a norma del Codice Civile. Negli interventi di Nuova Costruzione (NC) è prescritta in tutti casi la distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ai sensi dell'art.9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Per ogni altra indicazione si fa riferimento a quanto stabilito dalla Legge Regionale 31.8.1979 n. 54 e successive modifiche ed integrazioni.

T2 - AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE ALBERGHIERE

Trattasi di quelle aree ove sono presenti o sono previsti insediamenti di tipo turistico ricettivo alberghiero così come definite e disciplinate dalla L.R. 24.1.1995 n.14 e successive modifiche e integrazioni.

Tipi di intervento ammessi:

Manutenzione ordinaria (MO)
Manutenzione straordinaria (MS)
Restauro e risanamento conservativo (RC)
Ristrutturazione edilizia (RE)
Demolizione (D)
Nuova costruzione (NC)

Modalità di intervento:

- permesso di costruire (artt. da 10 a 15 D.P.R. 380/2001) o Denuncia di inizio attività (artt. 22 –23 D.P.R. 380/2001) con riferimento a quanto previsto al precedente art.5 a seconda delle tipologie di intervento che si andranno a realizzare.

- piano particolareggiato (artt. 38-39-40 L.R. 56/1977) ove indicato;
- piano esecutivo convenzionato (art 43 L.R. 56/1977) ove indicato.

Parametri:

- per le attrezzature esistenti sono ammessi ampliamenti sino al 20% della Superficie utile lorda (Sul) esistente nel rispetto delle seguenti limitazioni:

Rapporto di copertura (Rc) - 40%

Indice di permeabilità fondiaria (IPF) – 30% ⁽⁴⁾

Altezza massima (H) – 9,50 m. o pari all'esistente nel caso in cui questa sia maggiore. – 12,50 m per le sole destinazioni alberghiere

Arretramento dagli spazi pubblici (Ds) - 5,00 m

Distanza dai confini (Dc) - 5,00 m o pari a minore distanza in caso di ampliamento posto in allineamento con l'edificio esistente quando sussista già una distanza inferiore e per la realizzazione di fabbricati accessori di cui al precedente art. 5, fatte comunque salve le prescrizioni del Codice Civile e con assunzione di servitù secondo le modalità di cui all'art. 4

Distanza tra le costruzioni (D) - a norma del Codice Civile. Negli interventi di Nuova Costruzione (NC) è prescritta in tutti casi la distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ai sensi dell'art.9 del D.M. 2.4.1968 n° 1444.

Per la nuova edificazione si applicano i seguenti parametri:

- Indice di densità territoriale (It) - 1,30 mc/mq
- Rapporto di copertura (Rc) - 30%
- Altezza massima (H) - 9,50 m
- Arretramento dagli spazi pubblici (Ds) - 5,00 m
- Distanza dai confini (Dc) - 5,00 m
- Distanza tra le costruzioni (D) - 10,00 m

Norme particolari:

gli edifici con destinazione terziaria presenti alla data di adozione delle presenti norme in aree di tipo R potranno conservarne la destinazione e potranno essere ampliati nei limiti e con le modalità stabilite per le attività esistenti in area T2.

Sono escluse dalla possibilità di ampliamento previste al comma precedente, pur potendone conservare la destinazione, le attività presenti nelle aree di tipo R1 per le quali valgono i parametri definiti per tale tipo di aree.

Per le aree di tipo T2 ricomprese nelle schede progetto allegate alle presenti norme, in quanto identificate quali “ambiti di trasformazione”, le norme contenute nelle medesime schede risulteranno prevalenti sulle norme di carattere generale contenute nel presente articolo.

La porzione di area T2, prevista nella variante strutturale approvata con D.C.C. n. 31 del 5.12.2011, in ampliamento all'insediamento turistico-ricettivo in località “Cascina Tomaso”, individuata in cartografia di Piano nella tavola 5/5b con doppia retinatura sovrapposta T2 e R2, sarà inclusa nella contigua area T2 quale superficie fondiaria, ma non potrà essere oggetto di edificazione, in quanto considerata come fascia cuscinetto di mitigazione e separazione tra la struttura ricettiva e le residenze contigue.

⁽⁴⁾ modifiche introdotte in esito alle osservazioni e contributi proposti in sede di seconda Conferenza di Copianificazione e Valutazione e al parere motivato espresso dal OTC relativo al processo di VAS

T3 - AREE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI

Trattasi di quelle aree ove sono presenti o sono previsti insediamenti di tipo commerciale così come definite e disciplinate dalla L.R. 12.11.1999 n.28.

Tipi di intervento ammessi:

Manutenzione ordinaria (MO)
Manutenzione straordinaria (MS)
Restauro e risanamento conservativo (RC)
Ristrutturazione edilizia (RE)
Demolizione (D)
Nuova costruzione (NC)

Modalità di intervento:

- permesso di costruire (artt. da 10 a 15 D.P.R. 380/2001) o Denuncia di inizio attività (artt. 22 –23 D.P.R. 380/2001) con riferimento a quanto previsto al precedente art.5 a seconda delle tipologie di intervento che si andranno a realizzare.
- Permesso di costruire convenzionato (c. 5 art. 49 L.R. 56/77) ove indicato con l'acronimo C.C.
- strumento urbanistico esecutivo (art. 32 e seguenti 56/1977) ove indicato;

Parametri:

- per le attrezzature esistenti sono ammessi ampliamenti sino al 20% della Superficie utile lorda (Sul) esistente nel rispetto delle seguenti limitazioni:

Rapporto di copertura (Rc) - 40%

Altezza massima (H) – 9,50 m. o pari all'esistente nel caso in cui questa sia maggiore. – 12,50 m per le sole destinazioni alberghiere

Arretramento dagli spazi pubblici (Ds) - 5,00 m

Distanza dai confini (Dc) - 5,00 m o pari a minore distanza in caso di ampliamento posto in allineamento con l'edificio esistente quando sussista già una distanza inferiore e per la realizzazione di fabbricati accessori di cui al precedente art. 5, fatte comunque salve le prescrizioni del Codice Civile e con assunzione di servitù secondo le modalità di cui all'art. 4

Distanza tra le costruzioni (D) - a norma del Codice Civile. Negli interventi di Nuova Costruzione (NC) è prescritta in tutti casi la distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ai sensi dell'art.9 del D.M. 2.4.1968 n° 1444.

Per la nuova edificazione si applicano i seguenti parametri:

- Indice di densità territoriale (It) o indice fondiario (If) - 1,30 mc/mq
- Rapporto di copertura (Rc) - 30%
- Altezza massima (H) - 9,50 m
- Arretramento dagli spazi pubblici (Ds) - 5,00 m
- Distanza dai confini (Dc) - 5,00 m
- Distanza tra le costruzioni (D) - 10,00 m

(Diversi parametri, rispetto a quelli sopra riportati, sono previsti nell'area assoggettata a P.P. sita in Via Roma incrocio Via Nichini per la quale si rimanda all'allegata scheda progetto 5P)

Aree per attrezzature a servizio degli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio, dovranno essere previste nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento delle quali almeno il 50% dovranno essere destinate a parcheggio in coerenza con l'art. 21, comma 1, punto 2) della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché con il comma 2 dello stesso articolo.

Ai fini degli standard di cui sopra sono computabili, oltre alle aree delle quali è prevista la acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione, così come previsto dal 4° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. secondo l'interpretazione autentica datane con L.R. 23.3.1995 n. 43.

Per gli insediamenti con destinazione commerciale il computo degli standard a parcheggi dovrà essere verificato anche ai sensi dell'art. 5 dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., e applicato in alternativa a quello di cui al precedente comma se superiore.

Norme particolari:

Nelle planimetrie di piano che disciplinano l'uso dei suoli sono state riportate le zone attuali e potenziali di insediamento commerciale, così come individuate dall'art.12 della DCR 563-13414 e s.m.i. Gli insediamenti di attività commerciali in tali ambiti dovranno attenersi alla disciplina di settore contenuta nel D.Lgs. 31 marzo 1998 n.114, nella L.R. 12 novembre 1999 n. 28 e nella D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i., nonché alla “tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo” approvata con D.C.C. n. 5 del 30.3.2010, allegato E alle presenti norme.

Si richiamano inoltre gli adempimenti contenuti agli articoli 23; 25; 26; 27 e 28 della medesima D.C.R. 29 ottobre 1999 e s.m.i.

Art. 14 - NORME RELATIVE AGLI USI AGRICOLI⁽²⁾

Il Piano Regolatore individua le aree destinate ad attività agricole al fine di valorizzare e recuperare il patrimonio agricolo presente sul territorio, nonché di tutelare e promuovere l'efficienza delle unità produttive presenti e previste.

Al territorio agricolo viene altresì attribuita una funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Ai fini del riferimento a norme e disposizioni, le aree di cui al presente articolo risultano assimilate alle zone territoriali omogenee E di cui all'art.2 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Il Piano Regolatore non individua specificatamente nell'ambito delle aree agricole il territorio produttivo ai fini agricoli e silvo-pastorali, né la sua ripartizione in classi, eccezion fatta per le aree sulle quali è presente una copertura boschiva valutata secondo i criteri di cui alla L.R. 1.2.2009 n.4, rappresentata nella Tavola n. 4/3.2 “Carta dei vincoli”.

L'individuazione di cui sopra, necessaria all'attribuzione degli indici di edificabilità per le residenze rurali nei limiti fissati dal comma 12 dell'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.i., avverrà caso per caso, all'atto della richiesta dei relativi titoli abilitativi, tenendo conto delle colture in atto, o in progetto nel caso di insediamento di una nuova attività, conformemente a quanto stabilito al comma 18 dell'art. 25 della L.R. 56/77 s.m.i.

Per tutte le classi di aree agricole ai fini della costruzione di abitazioni rurali è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda siti nel Comune oggetto di intervento ed in quelli contigui confinanti.

Tipi di intervento ammessi:

MO – MS – RC – RE – DS – DR - NC

Modalità di intervento:

Intervento edilizio diretto mediante i titoli abilitativi di cui al titolo II del DPR 380/2001 s.m.i. a seconda delle diverse tipologie di intervento previste.

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 c.4 L.R. 56/77 s.m.i.) ove specificatamente indicato in cartografia.

Strumento Urbanistico Esecutivo (titolo V L.R. 56/77 s.m.i.) ove specificatamente indicato in cartografia.

I requisiti soggettivi relativi alla richiesta dei titoli abilitativi e l'efficacia degli stessi, sono disciplinati dall'art. 25 L.R. 56/77 s.m.i.

Destinazioni d'uso:

Le destinazioni proprie e ammesse nelle aree agricole sono quelle specificatamente indicate per tali aree all'art.10 delle presenti norme di attuazione.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso:

- abitazioni rurali: entro i limiti dimensionali specificati nel successivo paragrafo "parametri", ad uso dei soggetti qualificati ad avvalersi dei titoli abilitativi secondo quanto stabilito dal comma 3 dell'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- strutture finalizzate alla produzione, conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli dell'azienda, con dimensionamento, documentato all'atto della richiesta del titolo abilitativo, proporzionato alle esigenze dell'azienda stessa e di quelle eventualmente associate, purché configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile.

Nelle aree agricole è ammesso l'esercizio delle attività agrituristiche entro i limiti stabili dall'art.8 della legge regionale n. 2 del 23.2.2015.

Parametri:

Indice di densità fondiaria (If) differenziato a seconda del tipo di coltura in atto o in progetto, da applicarsi esclusivamente per la realizzazione di residenze rurali

- a) terreni a colture protette in serre fisse $If = 0,06 \text{ mc/mq}$ con un massimo di 500 mc per azienda;
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate $If = 0,05 \text{ mc/mq}$ con un massimo di 500 mc per azienda;
- c) terreni a colture legnose specializzate $If = 0,03 \text{ mc/mq}$ con un massimo di 500 mc per azienda;
- d) terreni a seminativo ed a prato $If = 0,02 \text{ mc/mq}$ con un massimo di 500 mc per azienda;
- e) terreni a bosco $If = 0,01 \text{ mc/mq}$ con un massimo di 500 mc per azienda e con il vincolo che le nuove costruzioni non dovranno comunque sorgere su tali aree
- f) terreni a pascolo e prato-pascolo $If = 0,001 \text{ mc/mq}$ con un massimo di 500 mc per azienda.

Sia per le abitazioni rurali che per le strutture ed attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli si applicano inoltre i seguenti parametri:

- Altezza delle costruzioni (H) = 8,00 m (particolari deroghe possono essere ammesse per attrezzature quali silos, serbatoi e simili);
- Rapporto di copertura (RC) = 10%;
- Arretramento dagli spazi pubblici (Ds) = 10,00 m;
- Distanza dai confini (Dc) = 5,00 m;
- Distanza tra le costruzioni (D) = 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ai sensi dell'art.9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Per le residenze rurali esistenti in aziende agricole attive, sono consentiti una sola volta modesti ampliamenti necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari ed al miglioramento funzionale non eccedenti il 20% del Volume (V) esistente, 25 mq di Superficie lorda utile (Sul) o 75 mc di Volume (V) sono comunque consentiti.

A norma del comma 7 dell'art.27 della L.R. 56/1977, viene fissata la distanza minima delle stalle dalla abitazione del proprietario in m 25,00, dalle abitazioni altrui e dalle aree comunque classificate come residenziali in m 100,00.

Edifici rurali abbandonati:

Per gli edifici rurali abbandonati, edificati in data anteriore all'entrata in vigore della legge urbanistica regionale (5.12.1977), per i quali sia stata accertata la mancata possibilità di un loro riutilizzo ad uso agricolo sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

Manutenzione ordinaria (MO)

Manutenzione straordinaria (MS)

Restauro e risanamento conservativo (RC)

Nell'ambito di tali tipi di intervento è ammesso anche il mutamento di destinazione d'uso a residenza nel rispetto delle norme particolari previste per gli interventi sugli edifici esistenti nelle aree di tipo R1 di cui all'art.11 con le tipologie di intervento ed i parametri relativi agli edifici di valore ambientale e documentario (categoria K) e con particolare attenzione ai caratteri di "ruralità" presenti nell'edificio oggetto di intervento. Il limite volumetrico massimo degli interventi di recupero dei fabbricati rurali con mutamento di destinazione d'uso a residenza è fissato in mc 600 per ogni edificio.

Le trasformazioni di destinazione di cui sopra non potranno dare luogo a pretesa alcuna da parte dei proponenti in ordine alla dotazione di opere di urbanizzazione a carico della pubblica amministrazione e risulteranno ammissibili a condizione:

- che non richiedano l'apertura di nuove strade d'accesso;
- che la struttura preesistente, oltre ad essere documentata e chiaramente percettibile, abbia una superficie minima tale da rispondere ai requisiti di cui all'art. 3 del D.M. 5.7.1975.

Alle medesime condizioni è ammessa la ricostruzione degli edifici diruti, qualificati come edifici esistenti costituenti volume ai sensi dell'art.20 del Regolamento Edilizio Comunale, L'intervento di ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto della sagoma planimetrica esistente e secondo criteri tipologici e formali propri della tradizione locale, con particolare riferimento ai caratteri di "ruralità" presenti nel territorio.

Sono ammessi, in quanto applicabili, i disposti della L.R. 9 aprile 2003 n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" e della L.R. 14 luglio 2009 n. 20 "Snellimento delle procedure in materia edilizia e urbanistica".

Edifici adibiti ad usi non agricoli:

Per gli edifici esistenti nelle aree agricole destinati a residenza trovano applicazione, limitatamente agli interventi ammessi sugli edifici e ai relativi parametri, le norme relative alle aree di tipo R2 di cui all'art.11.

Prescrizioni particolari per ambiti di particolare rilevanza ambientale:

Nelle aree agricole poste a più elevata altitudine, che presentano particolare rilevanza sotto l'aspetto ambientale e paesaggistico, individuate sul rilievo del Monte Barro a quota superiore ai 500 m sul livello del mare, gli interventi edificatori ad uso agricolo sono limitati alla realizzazione di stalle per il ricovero del bestiame ed alle

abitazioni rurali nei limiti precisati ai precedenti commi. Le costruzioni dovranno comunque conformarsi alle tipologie facenti parte della tradizione costruttiva locale ed in particolare nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Altezza massima (H) m 6,00;
- strutture verticali in muratura di pietrame a vista o in muratura intonacata al rustico. Non sono ammesse finiture di facciata in pannelli prefabbricati o in blocchi faccia-vista;
- copertura in tegole laterizie piane;
- per le abitazioni dovranno prevedersi serramenti in legno con oscuramenti a persiana o ad antoni in legno, ringhiere in ferro a disegno semplice o in legno, finiture da facciata con intonaco rustico o civile tinteggiate in colore da scegliere tra la gamma delle terre naturali con esclusione del bianco.

A discrezione dell'Autorità comunale, potranno essere impartite, caso per caso, prescrizioni specifiche in merito all'uso di forme e materiali tradizionali.

Costruzioni accessorie

In tutte le aree agricole, ad eccezione di quelle di particolare rilevanza sotto l'aspetto paesistico di cui al paragrafo precedente, è consentita la realizzazione di fabbricati accessori (depositi di attrezzi agricoli), anche da parte dei proprietari non aventi le caratteristiche soggettive di cui al 3 comma dell'art.25 della legge regionale 56/1977. Detti fabbricati dovranno uniformarsi per dimensioni, caratteristiche tipologiche e materiali da impiegarsi, allo schema riportato nell'allegato C alle presenti norme, e potranno essere realizzati su aree aventi una superficie minima pari a mq. 1000.

⁽²⁾ sostituzione articolo in accoglimento dell'osservazione al Progetto Preliminare prodotta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 15 - NORME RELATIVE ALLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

La localizzazione dei servizi e degli spazi ad uso pubblico "standard urbanistici di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i." è specificata nelle tavole di piano.

SR - AREE PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

- aree con attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e tipologiche sono disciplinate dalla normativa vigente in materia;
- aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e tipologiche sono disciplinate dalla normativa vigente in materia. In mancanza di essa valgono i seguenti parametri:
Indice fondiario (If) = 1,00 mc/mq.
Rapporto di copertura (Rc) = 50%
Altezza massima (H) = 9,00 m - o pari a maggiore altezza in caso di ampliamento di edifici di altezza superiore in allineamento con l'altezza massima esistente
Distanza dai confini (Dc) = 5,00 m
Distanza tra le costruzioni (D) = 10,00 m
- aree a parco per il gioco e per lo sport: in queste aree è ammessa la costruzione e la installazione di attrezzature ricreative di uso collettivo (chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, locali di servizio e di ristoro e simili), realizzabili anche da enti o associazioni di interesse pubblico o da privati tramite la concessione di diritto di superficie e la stipula di una convenzione

che disciplini le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività. L'altezza massima degli edifici non dovrà essere superiore a m 7,50 per gli altri parametri si fa riferimento a quanto previsto per le attrezzature di interesse comune.

- aree per parcheggi destinati alla creazione di posti macchina in superficie o alla installazione di autorimesse collettive per le quali sono da applicare i parametri relativi alle attrezzature di interesse comune se trattasi della realizzazione di edifici fuori terra. E' ammessa la costruzione di autorimesse anche da parte di privati disciplinata da apposita convenzione che ne stabilisca le modalità di utilizzazione.

SP - AREE PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

La dotazione minima di aree per attrezzature al servizio di nuovi insediamenti produttivi è stabilita nella misura del 20% della superficie fondiaria di ciascuna unità locale di nuovo impianto.

Per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di intervento calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal piano.

Le aree occorrenti possono essere reperite nell'ambito o in adiacenza al lotto di competenza e saranno localizzate volta per volta all'atto della richiesta del titolo abilitativo all'edificazione a carico del soggetto attuatore dell'intervento.

ST - AREE PER GLI INSEDIAMENTI TERZIARI

Le dotazioni minime di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali al dettaglio sono fissate:

- nella misura dell'80 per cento della superficie lorda di pavimento nel caso di interventi nell'ambito di Nuclei di Antica Formazione, nelle aree di Ristrutturazione Urbanistica e in quelle di Completamento;
- nella misura del 100 per cento della superficie lorda di pavimento nel caso di interventi nelle aree di Nuovo Impianto.

Per le attività commerciali al dettaglio di cui all'art.4 del D.Lgs. 114/1998, con superficie di vendita superiore ai mq. 400 devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'art.3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del D.Lgs. 114/1998, applicando il maggiore tra questi e quelli determinati sulla base del comma precedente.

Per quanto riguarda la disciplina delle aree a soddisfacimento degli standard di Legge poste direttamente a carico dei soggetti attuatori (insediamenti produttivi – SP - e terziari – ST -), valgono le seguenti precisazioni:

- di norma le aree devono essere reperite nel sito dell'intervento;
- nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e/o sopraelevazione, qualora tali aree siano giudicate dal Comune, per localizzazione e/o per dimensioni inadeguate, o comunque di superficie inferiore a 300 mq, il reperimento entro l'area di proprietà sarà sostituito con il reperimento di pari superficie in aree di proprietà situate entro un raggio di ml. 200 oppure, a giudizio del Comune, sarà sostituito con l'equivalente monetizzazione. Il relativo importo è determinato ed aggiornato dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione.

ART. 16 NORME RELATIVE ALLE AREE PER ATTREZZATURE SOCIALI E DI INTERESSE GENERALE - F -

La localizzazione di tali aree è graficamente indicata nelle tavole di piano.

Interventi di nuova edificazione sono consentiti per destinazioni connaturate alla specifica destinazione dell'area e potranno essere realizzate anche da enti e associazioni di interesse pubblico o da privati con la stipula di una convenzione che contempli le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività.

Parametri:

Indice di densità fondiaria (I_f) = 1,00 mc/mq

Altezza massima (H) = 9,00 m - o pari a maggiore altezza in caso di ampliamento di edifici di altezza superiore in allineamento con l'altezza massima esistente.

Arretramento dagli spazi pubblici (D_s) = 5,00 m

Distanza dai confini (D_c) = 5,00 m

Distanza tra le costruzioni (D) = 10,00 m

Le attrezzature tecniche pubbliche o gestite da enti istituzionalmente competenti quali: centrali telefoniche, elettriche, impianti di depurazione, impianti relativi all'approvvigionamento idrico ad uso potabile, impianti relativi alla adduzione e distribuzione del gas, ecc., proprio per le loro caratteristiche di opere di urbanizzazione e di completamento quale servizio degli insediamenti prescindono dal ricorso a piani esecutivi, dalle destinazioni di zona previste dal piano e dai relativi parametri ad eccezione della Distanza minima dai confini (D_c).

Per gli impianti di depurazione delle acque reflue gli interventi dovranno uniformarsi alla vigente normativa in materia, Decreto Legislativo 11.5.1999 n.152 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 17 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ED AREA URBANIZZATA

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta sono quelle elencate all'art. 51 della Legge Regionale 56/1977. Al fine di consentire la nuova edificazione di un'area sulla quale è ammesso l'intervento diretto senza ricorso a strumenti urbanistici esecutivi, questa dovrà essere dotata almeno delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici, spazi di sosta e parcheggio;
- rete di distribuzione idrica;
- rete ed impianti per lo smaltimento e la depurazione dei rifiuti liquidi; nei casi in cui non vi sia possibilità di allacciamento alla rete fognaria comunale e' consentito, per le sole costruzioni agricole il ricorso alla subirrigazione con due reti separate di acque bianche e nere, quest'ultima preceduta dalla installazione di una fossa tipo Imhoff nel rispetto delle norme di cui al Decreto Legislativo 11.5.1999 n. 152 e successive modifiche e integrazioni.
- rete di illuminazione pubblica;
- rete di approvvigionamento di energia elettrica.

CAPO IV - VINCOLI

ART. 18 - AREE A VERDE PRIVATO DI INTERESSE PAESAGGISTICO - V -

Si tratta di parti del territorio con particolare pregio paesistico ed ambientale, su tali aree sono vietate nuove costruzioni e recinzioni delle aree non edificate.

Gli edifici esistenti possono essere oggetto unicamente dei seguenti tipi di intervento:

Manutenzione ordinaria (MO)

Manutenzione straordinaria (MS)

Restauro e risanamento conservativo (RC)

Ristrutturazione edilizia (RE)

Demolizione (D)

Parametri:

per gli edifici a destinazione residenziale esistenti alla data di adozione del Piano, valgono i parametri stabiliti per le aree di tipo R2, per destinazioni diverse da quella residenziale sono ammessi una sola volta ampliamenti dell'esistente nella misura del 20% della superficie utile lorda (Sul) con un rapporto di copertura (Rc) massimo del 30%.

In ogni caso tutti gli interventi che comportano maggiori occupazioni di suolo vanno adeguatamente documentati al fine di poter valutare la coerenza dell'inserimento ambientale anche in funzione della vegetazione esistente.

In tali aree è fatto obbligo ai proprietari di mantenere le alberature e la vegetazione esistenti in perfetta efficienza. In caso di carenza di manutenzione l'Autorità comunale potrà intimare la esecuzione delle occorrenti opere di ripristino e/o sostituzione. In caso di inadempienza da parte del proprietario il Comune potrà sostituirsi ad esso nella esecuzione delle opere a spese della parte inadempiente.

ART. 19 - NORME PER LE FASCE E ZONE DI RISPETTO

A norma degli articoli 27 e 29 della Legge Regionale 56/1977 il Piano individua le seguenti fasce e zone di rispetto:

I1 - Fasce di rispetto stradale

In queste aree e' fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale, produttivo, industriale, artigianale e commerciale; sono unicamente ammesse le seguenti destinazioni: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici e, a titolo precario, la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante con una distanza minima tra le stazioni di m 600.(Le fasce di rispetto, non individuate in cartografia sono quelle indicate nella tabella di cui all'art. 6 delle presenti norme)

Per gli edifici esistenti che ricadono nelle fasce di rispetto sono ammessi gli interventi di tipo

Manutenzione ordinaria (MO)

Manutenzione straordinaria (MS)

Restauro e risanamento conservativo (RC)

Ristrutturazione edilizia (RE)

Demolizione (D)

Nuova Costruzione (NC) limitatamente all'ampliamento e sopraelevazione dei fabbricati esistenti e per la realizzazione di fabbricati accessori alla residenza nei limiti e con le modalità stabiliti al precedente art.5

Per le modifiche volumetriche ammesse nell'ambito degli interventi di tipo RE e per gli ampliamenti ammessi nell'ambito degli interventi di tipo NC valgono i parametri previsti nelle aree di tipo R2 per le destinazioni residenziali. Per destinazioni diverse da quella residenziale sono ammessi una sola volta ampliamenti nella misura del 20% della superficie utile lorda (Sul) esistente con un rapporto di copertura (Rc) massimo del 30%. In ogni caso gli ampliamenti dovranno essere realizzati ad una distanza non inferiore a quella esistente tra il fabbricato oggetto di intervento e l'area stradale. E' ammessa la recinzione delle aree edificate nei limiti e con le modalità di cui al precedente art. 7.

Per quanto non evidenziato o in contrasto prevalgono le disposizioni di cui al D.Lgs. 285/92 integrato con D.Lgs. 360/93 e al D.P. R. 495/92 integrato con D.P.R. 147/93)

I2 - Fasce di rispetto cimiteriali

Le fasce di rispetto cimiteriali sono definite dal Piano Regolatore ai sensi dell'art.27 della LR 56/77 e smi, nella misura di m 200 dal perimetro dell'impianto cimiteriale conformemente ai disposti dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27.7.1934 n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni.

All'interno della fascia di rispetto vigono le norme di cui ai commi da 6 a 6quinqies dell'art.27 della L.R. 56/77 s.m.i.

I3 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Ferma restando la disciplina di cui all'art. 96 lettera f) del R.D. 25.7.1904 n. 523 che trova applicazione per tutti i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché a quelli appartenenti al demanio ancorché non iscritti nei predetti elenchi.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua come individuate dal Piano Regolatore Generale e' vietata ogni costruzione, sono unicamente ammesse le seguenti destinazioni: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici. Sono inoltre ammesse, nel rispetto delle normative di settore in vigore: le opere attinenti il regime idraulico, le derivazioni d'acqua e gli impianti di potabilizzazione, gli impianti idroelettrici e gli elettrodotti, gli impianti di telecomunicazione e le attrezzature per la erogazione dei pubblici servizi

I4 - Fascia di rispetto del lago

Le fasce di rispetto delle sponde lacuali sono state determinate ai sensi dell'art.29 della L.R. 56/77 s.m.i.

In queste aree è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale, produttivo, industriale, artigianale e commerciale; sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici.

Sono altresì ammesse, a discrezione dell'Autorità comunale, le attrezzature sportive collegate con lo specchio d'acqua quali attrezzature per la nautica e la balneazione. Dette strutture potranno essere ricavate al di sotto della quota stradale, con copertura piana praticabile pedonalmente e che dovrà essere ceduta ad uso pubblico, dovranno uniformarsi ad un progetto-guida fornito dall'Amministrazione

comunale nell'ambito del quale saranno definiti gli usi pubblici ed i dettagli tipologici delle costruzioni.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di tipo:

Manutenzione ordinaria (MO)

Manutenzione straordinaria (MS)

Restauro e risanamento conservativo (RC)

Ristrutturazione edilizia (RE)

Demolizione (D)

Nuova Costruzione (NC) limitatamente all'ampliamento e sopraelevazione dei fabbricati esistenti e per la realizzazione di fabbricati accessori alla residenza nei limiti e con le modalità stabiliti al precedente art.5

Per le modifiche volumetriche ammesse nell'ambito degli interventi di tipo RE e per gli ampliamenti ammessi nell'ambito degli interventi di tipo NC valgono i parametri previsti nelle aree di tipo R2 per le destinazioni residenziali. Per destinazioni diverse da quella residenziale sono ammessi una sola volta ampliamenti nella misura del 20% della superficie utile lorda (Sul) esistente con un rapporto di copertura (Rc) massimo del 30%. In ogni caso gli ampliamenti dovranno essere realizzati ad una distanza non inferiore a quella esistente tra il fabbricato oggetto di intervento e l'area stradale. E' ammessa la recinzione delle aree edificate nei limiti e con le modalità di cui al precedente art. 7.

I5 - Fascia di rispetto della ferrovia

La fascia di rispetto è individuata dalla misurazione in proiezione orizzontale di 30 metri dal limite della zona di occupazione della rotaia ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di tipo:

Manutenzione ordinaria (MO)

Manutenzione straordinaria (MS)

Restauro e risanamento conservativo (RC)

Ristrutturazione edilizia (RE)

Demolizione (D)

Nuova Costruzione (NC) limitatamente all'ampliamento e sopraelevazione dei fabbricati esistenti e per la realizzazione di fabbricati accessori alla residenza nei limiti e con le modalità stabiliti al precedente art.5

Per le modifiche volumetriche ammesse nell'ambito degli interventi di tipo RE e per gli ampliamenti ammessi nell'ambito degli interventi di tipo NC valgono i parametri previsti nelle aree di tipo R2 per le destinazioni residenziali. Per destinazioni diverse da quella residenziale sono ammessi una sola volta ampliamenti nella misura del 20% della superficie utile lorda (Sul) esistente con un rapporto di copertura (Rc) massimo del 30%. In ogni caso gli ampliamenti dovranno essere realizzati ad una distanza non inferiore a quella esistente tra il fabbricato oggetto di intervento e l'area stradale. E' ammessa la recinzione delle aree edificate nei limiti e con le modalità di cui al precedente art. 7.

Ogni intervento è regolato dal D.P.R. 11.7.1980 n. 753.

I6 - Zona di rispetto degli impianti di depurazione dei rifiuti liquidi

La fascia di rispetto degli impianti di trattamento e depurazione dei rifiuti liquidi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo e' prescritta in m. 100 secondo quanto stabilito al punto 1.2 delle disposizioni del

Ministero dei lavori pubblici 04.02.1977 pubblicate sulla G.U. 21.02.1977 n. 48 supplemento.

Si fa comunque esplicito riferimento a quanto stabilito dalla vigente normativa in materia di tutela delle acque dall'inquinamento ed in particolare a quanto stabilito con Decreto Legislativo 11.5.1999 n. 152 integrato con Decreto Legislativo 18.8.2000 n° 258 nonché dalla Delibera del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque del 4.2.1977 e s.m.i. pubblicata sulla G.U. n. 48 del 21.2.1977.

17 - Vincoli di tutela idro-geologica

Per quanto attiene i vincoli di natura idro-geologica si fa riferimento:

- alla delimitazione del vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30. 12.1923 n. 3267;
- allo studio idrogeologico allegato al presente Piano redatto sulla base della circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7/LAP del 8.5.1996, con particolare riferimento, per quanto attiene la natura dei vincoli, alla classificazione contenuta nelle "Carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" nonché all'allegato D alle presenti norme con valore prescrittivo.

Nello stesso allegato D sono inoltre riportati, sotto forma di tabella, i tipi di intervento ammessi in ogni singola zona classificata sulla base delle diverse classi di rischio in cui è stato suddiviso il territorio conformemente alla citata Circolare 7/LAP. Tali indicazioni hanno valore prescrittivo prevalente, se maggiormente restrittive, sulle indicazioni attinenti la classificazione urbanistica delle aree stesse. Nello stesso allegato D sono riportati, al paragrafo 3, i vincoli derivanti dalle distanze minime da rispettare in presenza di alvei attivi di corsi d'acqua, conformemente ai disposti dell'art. 96 del R.D. 523/1904.

18 - Zone di tutela assoluta e di rispetto bacini imbriferi captazioni ad uso idro-potabile

Ai sensi degli articoli 5 e 6 del D.P.R. n.236 del 24/5/88, modificati dall'art. 21 del D.L. n. 152 del 11/05/99 e del D.P.G.R. 11 dicembre 2006 n. 15/R per le aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili sfruttate valgono le seguenti norme:

A) Zona di tutela assoluta:

Tale zona è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o le derivazioni; essa deve avere un'estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno 10 m. di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

B) Zona di rispetto ristretta ed allargata:

in tali zone, costituite dalle porzioni circostanti la zona di tutela assoluta, sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività di cui all'art. 21, comma 5 del D.lgs. 152/99 e all'art. 6 del D.P.G.R. 11 dicembre 2006 n. 15/R:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici, fertilizzanti e pesticidi;
- c) spargimento di concimi chimici, pesticidi e fertilizzanti, salvo che l'impiego di tali sostanze non sia effettuato sulla base delle indicazioni contenute nei Piani di utilizzazione dei fertilizzanti e dei fitosanitari di cui all'allegato B del D.P.G.R. 11 dicembre 2006 n. 15/R (pubblicato sul supplemento ordinario n. 1 al B.U.R.P. n° 50 del 14.12.2006);

- d) l'impiego per scopi non agricoli di mezzi di tipo chimico finalizzati al contenimento della vegetazione;
- e) gli scarichi di acque reflue anche se depurati, nonché la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- f) le aree cimiteriali;
- g) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- h) apertura pozzi o la realizzazione di altre perforazioni del suolo, ad eccezione di quelli finalizzati all'estrazione delle acque destinate al consumo umano e quelli finalizzati alla variazione della suddetta estrazione, nonché piezometri ovvero pozzi o altri strumenti di monitoraggio necessari per il controllo e la tutela delle risorse idriche;
- i) gestione dei rifiuti;
- j) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- k) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) pozzi perdenti e le fosse Imhoff o equivalenti sistemi di trattamento di acque reflue;
- m) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.
- n) L'insediamento di attività industriali ed artigianali
- o) Il cambiamento di destinazione d'uso degli insediamenti di cui al punto n) esistenti, salvo che il medesimo sia volto alla riduzione del rischio.

C) Zona di rispetto ristretta:

In tale zona, costituita dalla porzione ristretta (fascia 60 gg) circostante la zona di tutela assoluta, sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività di cui all'art. 21, comma 5 del D.lgs. 152/99 e all'art. 6 del D.P.G.R. 11 dicembre 2006 n. 15/R:

- c1) La stabulazione di bestiame;
- c2) lo stoccaggio di effluenti zootecnici, concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari
- c3) la realizzazione di fognature, pozzi a tenuta, impianti e strutture di depurazione acque reflue, salvo che siano necessari per la messa in sicurezza di fabbricati non rilocalizzabili o per mitigare la situazione di rischio;
- c4) la realizzazione di fabbricati a qualsiasi uso destinati, ad eccezione delle infrastrutture del servizio idrico integrato strettamente funzionali alla captazione idrica. Per i fabbricati esistenti, regolarmente autorizzati a norma delle disposizioni urbanistiche ed edilizie, possono essere consentiti solo gli interventi edilizi di recupero conservativo che non comportino l'aumento delle unità immobiliari e gli interventi di adeguamento igienico-sanitario che non comportino nuovi allacciamenti fognari;
- c5) la realizzazione di opere viarie e ferroviarie, fatta eccezione per le piste ciclabili e la viabilità agro-silvo-pastorale, interpodereale e, ove non diversamente localizzabile, comunale;
- c6) la realizzazione di infrastrutture di servizio che possano interferire, qualitativamente o quantitativamente, in modo diretto o indiretto, con il corpo idrico captato.

D) Zona di rispetto allargata:

- d1) all'interno della zona di rispetto allargata è consentita la realizzazione di fognature, impianti e strutture di depurazione di acque reflue diversi da quelli di

cui alla lettera B punto I), a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di evitare la diffusione nel suolo o nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria. Le stesse soluzioni tecniche si applicano agli interventi di manutenzione straordinaria e ricostruzione delle reti fognarie esistenti.

- d2) all'interno della zona di rispetto allargata è consentita la realizzazione di nuove opere viarie o ferroviarie, a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di raccogliere ed allontanare le acque di dilavamento, nonché eventuali sostanze provenienti da sversamenti accidentali. Per le infrastrutture viarie e ferroviarie esistenti, in caso di modifiche del tracciato o ampliamento della superficie coinvolta, sono adottate le stesse soluzioni tecniche previste per le nuove infrastrutture, fermo restando il divieto di interferire con la zona di rispetto ristretta.
- d3) All'interno della zona di rispetto allargata è consentita la realizzazione di nuovi insediamenti di edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, di nuovi fabbricati a servizio di aziende agricole destinati esclusivamente al ricovero di scorte, prodotti, macchine e attrezzi, nonché di nuove infrastrutture di servizio, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai punti d1 e d2. I parcheggi interrati a servizio degli insediamenti di edilizia residenziale sono realizzati garantendo un franco di almeno un metro sul livello minimo di soggiacenza della falda.
- d4) Le soluzioni tecniche e gli interventi di messa in sicurezza previsti dai punti d1, d2 e d3 sono preventivamente comunicati all'autorità d'ambito e al dipartimento dell'Agenzia regionale per la protezione ambientale (ARPA) competenti per territorio che, entro sessanta giorni, esprimono il proprio parere fornendo, se del caso, puntuali prescrizioni cautelative connesse all'intervento. Decorso tale termine senza che sia intervenuta alcuna pronuncia, i pareri si intendono espressi in senso favorevole.
- d5) Fermi restando i divieti di cui alle lettere A, B e C, all'interno della zona di rispetto le attività agricole sono esercitate secondo le previsioni dei Piani di utilizzazione dei fertilizzanti e dei fitosanitari di cui all'Allegato B del D.P.G.R 11 dicembre 2006 n. 15/R (pubblicato sul supplemento ordinario n. 1 al B.U.R.P. n° 50 del 14.12.2006), presentati alla provincia territorialmente competente in conformità agli eventuali vincoli e prescrizioni previsti nel provvedimento di definizione dell'area di salvaguardia, e alle norme tecniche per la fertilizzazione fosfo-potassica di cui all'Allegato C del D.P.G.R 11 dicembre 2006 n. 15/R (pubblicato sul supplemento ordinario n. 1 al B.U.R.P. n° 50 del 14.12.2006);
- d6) Fatta eccezione per le aree cimiteriali, per le attività, gli insediamenti e i manufatti di cui alla lettera B esistenti sono adottate, ove possibile, le misure per il loro allontanamento; in caso contrario deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Per le aree cimiteriali esistenti è consentito procedere a nuove sepolture solo fuori terra e non sono comunque consentiti ulteriori ampliamenti nella zona di rispetto ristretta.

Per quanto non specificato ulteriormente si rimanda al D.P.G.R 11 dicembre 2006 n. 15/R e relativi allegati (pubblicati sul supplemento ordinario n. 1 al B.U.R.P. n° 50 del 14.12.2006).

In assenza dell'individuazione da parte della regione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 4 comma 1, del D.P.R n. n.236 del 24/5/88, del D.L. n. 152 del 11/05/99 e del D.P.G.R. 11 dicembre 2006 n. 15/R la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

Art. 20 – VINCOLI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI

L'intero territorio del Comune di Pettenasco è sottoposto a vincolo dei beni paesaggistici e ambientali tutelati ai sensi del Decreto Legislativo 22.1.2004 n. 42 così individuati:

- A. ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004 con specifico provvedimento assunto ai sensi dell'art. 2 della legge 29.6.1939 n. 1497 riguardante l'intera fascia costiera a valle della linea ferroviaria. Provvedimento assunto con D.M. 25 febbraio 1974 pubblicato sulla G.U. n° 101 del 18 aprile 1974;
- B. ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004, 1° comma per quanto attiene i seguenti punti:
 - b) territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
 - c) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici approvato con regio decreto 11.12.1933 n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
 - g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
 - m) le zone di interesse archeologico
- C. ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004 Con D.M. 1.8.1985 "c.d. Galassini" per l'intero territorio comunale.

In queste aree qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia deve essere preventivamente autorizzato ai sensi dell'art. 146 del Decreto Legislativo 22.1.2004 n. 42.

Gli interventi di trasformazione del territorio nelle aree comprese in tali ambiti, dovranno essere progettati tenendo conto di un corretto inserimento delle eventuali nuove volumetrie previste nel contesto naturale e architettonico. In particolare si dovrà porre la necessaria attenzione

- al mantenimento delle eventuali assenze arboree di pregio;
- a limitare i movimenti di terra al minimo indispensabile necessario alla realizzazione delle costruzioni, le quali dovranno, nella misura massima possibile, adeguarsi alla morfologia del terreno evitando sbancamenti o riempimenti tali da alterarne le caratteristiche originarie;
- ad adottare scelte compositive e tipologiche confacenti all'ambiente lacustre e collinare che le disposizioni legislative citate intendono tutelare, evitando scelte progettuali tali da compromettere l'equilibrio creatosi tra ambiente naturale e territorio antropizzato che costituiscono per tale ambiente un elemento di pregio da salvaguardare;
- a utilizzare materiali da costruzione compatibili con la tradizione costruttiva locale. L'eventuale inserimento di elementi estranei a tale tradizione dovrà apparire giustificata dalle scelte progettuali operate dal professionista.
- alle opere di sistemazione dell'area esterna che dovranno risolversi in una progettazione unitaria con quella dell'edificio e dovranno prevedere opere accessorie quali: recinzioni, pavimentazioni, illuminazione, piccoli edifici pertinenziali, manufatti vari compatibili con la tradizione costruttiva locale e coerenti con l'edificio principale

In tutti i casi per ogni lotto edificabile la realizzazione dei nuovi interventi dovrà tenere conto delle specifiche caratteristiche paesaggistiche dei luoghi interessati e prevedere la progettazione delle sistemazioni a verde delle aree di pertinenza, con indirizzi volti a permettere un adeguato inserimento paesaggistico delle volumetrie in progetto.

La progettazione degli interventi di trasformazione del territorio, dovrà attenersi ai “Criteri e indirizzi per la tutela del paesaggio” approvati con D.G.R. n. 21-9251 del 5.5.2003 nonché alle buone pratiche di pianificazione locale e di progettazione edilizia contenute nelle pubblicazioni edita dalla Regione Piemonte nell’aprile 2010.

Ai sensi e per gli effetti dell’art. 24 L.R. 56/77 s.m.i. il PRGI individua sul territorio comunale i beni culturali da assoggettare a salvaguardia, l’elenco degli stessi e la normativa di riferimento sono contenuti nel “Repertorio dei Beni Culturali e Paesaggistici”, predisposto ai sensi dell’art. 2.2 delle Norme di Attuazione del P.T.P. e approvato con la variante strutturale al P.R.G.I. approvata con DCC n. 23 del 28.9.2018 nonché nei riferimenti presenti all’art.11-R1 delle presenti NTA.

Nelle aree coperte da boschi, così come individuate nella cartografia di Piano (Tavola n. 4/3.3), si applicano le misure di tutela paesaggistica previste dall’art 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 42/2004 come disciplinate dal presente articolo.

Il riferimento alla tavola 4/3.3 non potrà comunque ritenersi esaustivo ai fini della determinazione del vincolo paesaggistico, ma andrà operata caso per caso, all’atto della richiesta dei titoli abilitativi, la verifica della presenza o meno di copertura boschiva da valutarsi sulla base dei criteri di cui all’art. 3 della legge regionale 10.2.2009 n.4 e s.m.i.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d’acqua ricompresi nell’elenco delle acque pubbliche approvato ai sensi del R.D. 1775/1933, così come individuate nella cartografia di Piano (Tavola n. 4/3.3), si applicano le misure di tutela paesaggistica previste dall’art 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 42/2004 come disciplinate dal presente articolo.

Il riferimento alla tavola 4/3.3 non potrà comunque ritenersi esaustivo ai fini della determinazione del vincolo paesaggistico ma andrà operata caso per caso, all’atto della richiesta dei titoli abilitativi, la identificazione della esatta posizione degli argini del corso d’acqua.

Nelle Aree di interesse Archeologico così come individuate nella cartografia di Piano (Tavola n. 4/3.3), nonché nelle aree individuate negli ambiti dei centri storici e dei nuclei di antica formazione di cui al precedente art. 11-R1, è fatto obbligo, per la realizzazione degli interventi previsti che comportano la realizzazione di opere di scavo, acquisire preventivamente al rilascio del titolo abilitativo parere di competenza da parte della Soprintendenza Archeologica per il Piemonte.

Le opere di scavo dovranno avvenire con modalità concordate con la Soprintendenza Archeologica medesima.

Per la realizzazione delle opere pubbliche e di pubblica utilità dovrà essere operata preventiva verifica dell’interesse archeologico secondo quanto previsto dall’art.25 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i. ⁽⁵⁾

⁽⁵⁾ comma introdotto in accoglimento alla osservazione della Soprintendenza in sede di seconda conferenza di copianificazione e valutazione

Art. 21 VINCOLI DERIVANTI DAL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

Ai sensi dell'art. 8, comma 4, della L.R. 56/77 e s.m.i., le prescrizioni di cui al punto 2 dell'allegato A alla D.C.R. n. 383-28587 del 5.10.2004, così come definite dalla Norme di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale all'art. 1.3, comma 1, lettera d) "prescrizioni" (integrate o modificate ex-officio dalla delibera consiliare di approvazione) sono da considerarsi immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati.

Sulla Tavola di Piano n. 4/3.2 sono individuati:

- gli ambiti territoriali appartenenti alla **"rete ecologica provinciale"** di cui all'art. 2.8 delle Norme di Attuazione del P.T.P. Tali aree sono inedificabili per qualsiasi tipologia di nuova costruzione e per qualsiasi destinazione d'uso, fatte salve le aree già azionate dal PRG. Gli interventi diversi dalla nuova costruzione dovranno essere realizzati secondo i criteri delle "Linee Guida di attuazione della Rete Ecologica Provinciale" approvate con D.C.P. n. 10 del 30.3.2007, con particolare riguardo al mantenimento di aree verdi atte a garantire la continuità della rete, con adeguati spazi da mantenere in stato di naturalità in prossimità dell'alveo fluviale del Torrente Pescone favorendo la conservazione delle biodiversità presenti;
- le **aree di concentrazione di insediamenti e servizi turistici in presenza di elevati valori ambientali** di cui all'art. 4.11 delle Norme di Attuazione del P.T.P. I nuovi insediamenti previsti in tali ambiti territoriali sono assoggettati a pianificazione urbanistica esecutiva ovvero a Permesso di Costruire Convenzionato (ex art. 28bis D.P.R. 380/2001 ed ex 49 c.4 L.R. 56/77).
La Convenzione Urbanistica da stipulare tra il Proponente e l'Autorità Comunale nell'ambito dei procedimenti attivati per il rilascio dei titoli abilitativi, oltre ai contenuti previsti dalle disposizioni di legge sopra richiamate, dovrà contenere:
 - la regolamentazione nell'accesso e nell'uso di eventuali aree demaniali presenti nell'ambito del lotto di intervento;
 - i percorsi di accessibilità e percorribilità pubblica delle rive lacuali
 - un'analisi di compatibilità ambientale con specifico riferimento agli impatti visivi relazionati al paesaggio;
 - una progettazione unitaria dell'insediamento e delle connesse opere di urbanizzazione, ivi comprese le aree a standard, nelle misure previste dalle specifiche disposizioni normative, per le quali sussiste l'obbligo di cessione ad uso pubblico e di realizzazione diretta da parte del proponente.
- le **aree di controllo degli effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo insediativo residenziale** di cui all'art. 4.13 delle Norme di Attuazione del P.T.P. La progettazione dei nuovi insediamenti previsti in tali ambiti territoriali dovrà attenersi alle indicazioni contenute nel precedente art.20 per quanto attiene i caratteri insediativi e gli aspetti tipologici e formali delle costruzioni

Art. 22 INDIRIZZI GENERALI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Ad integrazione delle specificazioni di carattere ambientale contenute nell'articolato delle presenti Norme di Attuazione, con riferimento a ciascuna specifica tipologia di area, con il presente articolo si riportano le prescrizioni di carattere generale, alle

quali ogni intervento di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio dovrà attenersi, in relazione a ciascuno dei comparti ambientali analizzati nel Rapporto Ambientale costituente parte integrante della variante strutturale approvata con D.C.C. n. _____ del _____, al fine di porre in atto le adeguate azioni di mitigazione dell'impatto ambientale determinato dall'intervento medesimo:

COMPARTO	AZIONI DI MITIGAZIONE
aria	per la nuova realizzazione di impianti termici dovranno essere utilizzate le più moderne tecnologie di contenimento energetico e di riduzione delle emissioni di scarichi in atmosfera, conformemente alle disposizioni nazionali e regionali in materia; per la realizzazione di pavimentazioni esterne dovranno essere privilegiate tecnologie che favoriscano l'impiego di asfalti e leganti di tipo "ecologico"
acque superficiali	le aree esterne cortilizie o comunque destinate alla sosta e alla permanenza di autoveicoli, dovranno essere dotate di idoneo sistema di raccolta e di trattamento delle acque di lavaggio al fine di preservare i corpi idrici ricettori; allo stesso modo andranno trattate le acque superficiali e meteoriche conferenti dall'insediamento. deve essere garantita l'invarianza idraulica degli interventi di nuova realizzazione; le misure adottate per convogliare i deflussi delle acque meteoriche derivanti dalle nuove superfici impermeabilizzate, non dovranno aggravare la situazione delle aree adiacenti, siano esse già urbanizzate oppure agricole;
suolo e sottosuolo acque sotterranee	per le aree soggette a movimenti di terra o alla necessità di opere di contenimento, queste andranno realizzate privilegiando l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica; al fine di scongiurare contaminazioni del suolo derivanti da perdite del sistema di collettamento fognario, i nuovi allacciamenti o il ripristino di quelli esistenti, dovranno essere realizzati con "doppia camicia" la previsione di nuovi ambiti a destinazione residenziale deve essere coerente con le potenzialità del sistema fognario depurativo e non comportare aggravii dello stato ecologico dei corsi d'acqua che attraversano il territorio comunale - Ai sensi dell'art. 2 comma 6 della LR 22/1996 è vietata la costruzione di opere che consentano la comunicazione tra l'acquifero superficiale e quello in pressione (profondo), contenente acque riservate prioritariamente al consumo umano. L'eventualità di comunicazione tra le falde ospitate nei due acquiferi potrà essere ridotta o resa nulla, per le opere in sottoterraneo delle nuove edificazioni, attenendosi alle indicazioni presenti nella carta della base dell'acquifero superficiale allegata alla D.G.R. n. 34-11524 del 3.06.2009, così come previsto all'art. 37 del Piano

	di Tutela delle Acque.
flora e fauna	la realizzazione di nuovi insediamenti con qualsiasi destinazione, andranno valutati a livello progettuale contestualmente alle opere di sistemazione delle aree esterne mantenute a verde. In particolare andranno correttamente valutate dal punto di vista progettuale le opere di mitigazione da conseguire attraverso barriere arboreo-arbustive
paesaggio e qualità visiva	Analogamente a quanto indicato al punto precedente (flora e fauna) ogni progetto di nuovo insediamento andrà corredato da una progettazione delle opere di mitigazione paesaggistica. Le tipologie costruttive e i materiali da impiegare risultano specificati, laddove ritenuto necessario, nelle singole tipologie di aree trattate al precedente capo III.
rumore	dovranno essere messe in atto tutte le tecnologie e le modalità d'uso delle infrastrutture viarie atte a limitare nella misura massima possibile le emissioni sonore derivanti dal traffico veicolare
aree verdi	al fine di limitare l'espansione delle specie vegetali alloctone invasive, nella progettazione e nella realizzazione degli interventi sia rispettato quanto previsto dalla DGR 33.5174 del 12.06.2017; prima della realizzazione delle opere a verde in ambito urbanizzato sia effettuata un'analisi agronomica per individuare le specie arboree e arbustive che nel lungo periodo garantiscano dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguato al contesto in cui si inseriscono.

Art. 23 – COMPENSAZIONI AMBIENTALI

In tutti i casi in cui si verifichino: la riduzione di aree a copertura arboreo-arbustiva, l'interruzione della continuità ecologica a seguito della realizzazione di nuovi tratti viari, il consumo e l'impermeabilizzazione di suolo libero contestualmente all'intervento di attuazione urbanistica, dovranno essere operate adeguate misure di compensazione ambientale.

Tale norma trova applicazione per gli interventi successivi all'entrata in vigore della variante strutturale n.3 approvata con DCC n. 23 del 28.9.2018 e riguarderà esclusivamente le previsioni di intervento approvate da tale data.

Nello specifico gli interventi assoggettati all'applicazione del presente articolo sono individuati, con riferimento alla nomenclatura riportata nella variante strutturale n.3, come segue: 1B – 2B – 7B – 8A - 31B – 48A – 50A - 209B – 213B.

Tali misure sono indirizzate alla conservazione della biodiversità, al miglioramento della funzionalità ed all'implementazione dei corridoi ecologici presenti sul territorio comunale, alla realizzazione di interventi di miglioramenti delle superfici boscate esistenti, di messa a dimora di filari arboreo-arbustivi, di mantenimento del paesaggio agrario e di valorizzazione naturalistica delle aree di pregio ambientale.

Le compensazioni previste verranno finalizzate al miglioramento della funzionalità del corridoio ecologico individuato lungo l'asta del Torrente Pescone, mediante opere di

miglioramento delle superfici boscate in sponda sinistra del torrente su aree già di proprietà comunale o di prossima acquisizione.

L'ambito aereale interessato, individuato sull'estratto planimetrico in calce al presente articolo, interessa i mappali n. 180, 181, 183, 201 e 205 del foglio n. 4, già di proprietà comunale per complessivi mq. 4.450 e il mappale n. 182 che verrà acquisito nell'ambito dell'attuazione dell'intervento 1B di mq. 1.340.

Gli interventi previsti sono contenuti in un progetto predisposto dal Comune e verranno attuati secondo il parametro di 2 mq per ogni metro cubo edificato.

L'intervento 1B, all'atto del rilascio del titolo abilitativo alla edificazione, dovrà provvedere alla cessione gratuita al Comune del lotto individuato a C.T. al mappale n. 182 del foglio n.4, da computare quale misura di compensazione ambientale in luogo della partecipazione alla realizzazione delle opere di cui al punto precedente.

Segue estratto planimetrico con individuazione delle aree sulla quale verranno operati gli interventi di compensazione ambientale e il lotto previsto in cessione a carico dell'intervento 1B: segue estratto C.T. foglio n. 4



Art. 24 - NORME DI SALVAGUARDIA

A norma dell'art. 58 della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i. dalla data di adozione del presente Piano Regolatore Generale Intercomunale e sulle sue varianti e fino alla loro approvazione, l'Autorità comunale sospende ogni determinazione sulle istanze relative a qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che sia in contrasto con le indicazioni contenute nella cartografia e con le presenti norme di attuazione.

Allegati:

- A. Schede d'area – Ambiti di Trasformazione
- B. Tabella fasce di rispetto stradali
- C. Tipologia costruttiva accessori agricoli
- D. Normativa geologico – tecnica - Idoneità alla utilizzazione urbanistica

Allegato A

Schede d'area Ambiti di Trasformazione

LEGENDA :

-  Delimitazione ambito di trasformazione e unità di intervento
-  Aree destinate all'edificazione residenziale
-  Aree destinate all'edificazione terziaria ricettivo – alberghiero (T2)
-  Aree con impianti produttivi artigianali esistenti (P1)
-  Aree di nuovo impianto – ambiti di trasformazione (R5)
-  Aree residenziali esistenti a verde privato da mantenere allo stato di fatto (R3)
-  Aree destinate a verde pubblico (art.21 comma 1 punto1c)
-  Aree destinate a parcheggio pubblico (art. 21 comma 1 punto 1d)
-  Lotto di perequazione
-  Aree destinate ad attrezzature pubbliche generiche
-  Aree per viabilità veicolare
-  Aree per viabilità pedonale e ciclabile in sede propria
-  Fabbricato dismesso oggetto di valutazione di riuso
-  Sagoma limite fabbricati in progetto
-  Edifici esistenti
-  Accessi veicolari ai lotti
-  Corsi d'acqua
-  fascia di rispetto dei corsi d'acqua I3
-  fascia di rispetto cimiteriale I2

SCHEDA PROGETTO 1-P

Area di riferimento

Pettenasco - Piazza Unità d'Italia - Nucleo di antica formazione

Destinazione d'uso dell'area

Nucleo di antica formazione (art. 11 R1)

Tipi di intervento ammessi

Ristrutturazione urbanistica (RU)

In assenza di strumento urbanistico esecutivo sono ammessi i seguenti interventi a seconda delle tipologie degli edifici così come specificate al precedente art. 11

Manutenzione ordinaria (MO)

Manutenzione straordinaria (MS)

Restauro e risanamento conservativo (RC)

Ristrutturazione edilizia (RE) qualora tale intervento non comporti la totale demolizione e ricostruzione dell'immobile.

Modalità di intervento

Piano di recupero di iniziativa pubblica (art. 41/bis L.R. 56/1977)

Parametri

Nell'ambito degli interventi di tipo RU sono ammessi trasferimenti di volumi ed incrementi della volumetria esistente nella misura massima del 5% del volume esistente.

Altezza massima (H) - pari all'esistente

Distanza dai confini (Dc) - 5,00 m o pari a minore distanza in caso di ampliamento posto in allineamento con l'edificio esistente quando sussista già una distanza inferiore, fatte comunque salve le prescrizioni del Codice Civile.

Arretramento dagli spazi pubblici (Ds) secondo la tabella "allegato B" per quanto attiene le strade e a confine verso la Piazza Unità d'Italia.

Distanza tra le costruzioni (D) - a norma del Codice Civile. Negli interventi di Nuova Costruzione (NC) è prescritta in tutti casi la distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ai sensi dell'art.9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Incrementi di superficie coperta sono consentiti per la realizzazione di spazi pubblici coperti nella misura massima del 50% della Superficie territoriale (St).

Standard per servizi sociali

Si conferma la dotazione esistente prevalentemente ad uso pubblico.

SCHEDA PROGETTO 2-P

Area di riferimento

Pettenasco - Area a lago in località Barello - Pisola

Destinazione d'uso dell'area

Residenziale (art. 11 R4)

Tipi di intervento ammessi

Nuova costruzione (NC)

Modalità di intervento

Piano Esecutivo Convenzionato (art. 43 L.R. 56/1977)

Parametri

Volume edificabile (V) - uso residenziale mc 2.400

Rapporto di copertura (Rc) - 30%

Altezza massima (H) - 7,50 m

Arretramento dagli spazi pubblici (Ds) - 5,00 m

Distanza dai confini (Dc) - 5,00 m

Distanza tra le costruzioni (D) – 10,00 m

Standard per servizi sociali

25 mq per abitante/stanza, dei quali almeno il 30% da destinare a parcheggio pubblico.

Prescrizioni attuative

L'insediamento previsto dovrà garantire una integrazione funzionale con le aree pubbliche poste a nord (Riva Pisola) e a sud (Centro sociale Barello) dell'area oggetto di intervento.

Nell'ambito dell'intervento dovrà essere prevista la cessione gratuita all'Amministrazione comunale dell'area indicata in cartografia necessaria all'ampliamento del campo sportivo. Tale area potrà essere computata ai fini della determinazione degli standard urbanistici fermi restando l'obbligo della superficie minima da destinare a parcheggio.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3-P

Area di riferimento

Pettenasco - Area produttiva dismessa ex Ditta Piazza

Destinazione d'uso dell'area

Area produttiva dismessa di riconversione ad altra destinazione (art.11 paragrafo R5 delle NTA)

Modalità di intervento

Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa (art. 43 L.R. 56/1977) unitario, è ammessa la suddivisione per le due unità di intervento perimetrale nello schema grafico con il rispetto delle prescrizioni contenute nel successivo paragrafo “Standard per servizi sociali”.

Dati quantitativi e Parametri di intervento

Unità di intervento n.1

	parametro	quantità
– Superficie complessiva lotto		6.961 mq
– Area in fascia di rispetto cimiteriale (esclusa dalla St)		695 mq
– Superficie territoriale (St)		6.266 mq
– Superficie a spazi pubblici		2.468 mq
– Superficie fondiaria (Sf)		3.798 mq
– Indice territoriale (It)	1,00 mc/mq	6.266 mc
– Rapporto di copertura (Rc)	50%	1.899 mq
– Altezza massima (H)		9,00 m Salvo quanto previsto al paragrafo: “prescrizioni attuative e indirizzi progettuali”
– Distanza dagli spazi pubblici (Ds)		5.00 m
– Distanza dai confini (DC)		5,00 m
– Distanza tra le costruzioni (D)		10,00 m

Unità di intervento n.2

– Superficie complessiva lotto		6.669 mq
– Area in fascia di rispetto cimiteriale (esclusa dalla St)		848 mq
– Superficie territoriale (St)		5.821 mq
– Superficie a spazi pubblici		2.043 mq
– Superficie fondiaria (Sf)		3.778 mq
– Indice territoriale (It)	1,00 mc/mq	5.821 mc
– Rapporto di copertura (Rc)	50%	1.889 mq
– Altezza massima (H)		9,00 m Salvo quanto previsto al paragrafo: “prescrizioni attuative e indirizzi progettuali”
– Distanza dagli spazi pubblici (Ds)		5.00 m
– Distanza dai confini (DC)		5,00 m
– Distanza tra le costruzioni (D)		10,00 m

Standard per servizi sociali

Le aree da destinare a standard per servizi sociali di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché quelle destinate alla viabilità veicolare e ciclo-pedonale, sono individuate nell'allegata scheda grafica.

Al fine di conseguire un'equa ripartizione degli oneri connessi alla cessione delle aree ad uso pubblico tra le due unità di intervento, la medesima scheda grafica individua una porzione di area attribuita all'unità di intervento 1 come "lotto perequativo", per il quale sussiste l'obbligo di cessione da parte della proprietà dell'unità di intervento 1 alla unità di intervento 2 a titolo di superficie compensativa dell'area destinata ad attrezzature pubbliche (art.21 c.1 punti 1° e 1b L.R. 56/77) totalmente insistente nell'ambito dell'unità di intervento 2.

Prescrizioni attuative e Indirizzi progettuali

Le tipologie edilizie previste andranno specificate in sede di strumento urbanistico esecutivo e dovranno attenersi ai seguenti criteri:

- dovrà essere posta particolare attenzione nel valutare le possibilità di recupero e riuso del fabbricato produttivo dismesso individuato nella scheda grafica (unità di intervento 2), nonché del fabbricato rustico posto ad angolo tra la SP 229 e la Via Vittorio Veneto, avendo cura di conservare e valorizzare quegli elementi tipologici che possono presentare aspetti di valore documentario della tradizione costruttiva e/o delle attività e dei processi produttivi locali. Dovrà in ogni caso essere presentata in sede di approvazione del P.E.C. chiara ed esauriente documentazione dello stato di fatto atta a mettere in rilievo gli elementi di cui sopra.
- In sede di P.E.C. dovrà essere garantito il mantenimento delle dimensioni e della dislocazione delle aree ad uso pubblico e delle infrastrutture previste. Eventuali modeste modifiche di localizzazione risulteranno possibili nella misura in cui, a giudizio degli organi tecnici comunali preposti alle verifiche ai fini del rilascio dei titoli abilitativi alla edificazione, non andranno ad incidere sul livello di fruibilità delle medesime e non andranno a costituire aggravio dal punto di vista paesaggistico e ambientale;
- gli insediamenti previsti andranno progettati con le caratteristiche proprie dell'insediamento residenziale, organizzato in forma di piccoli nuclei edilizi aggregati e compatti posti a corona del centro storico, garantendo in tal modo il ridisegno e il compattamento della morfologia dei margini urbani. Andranno utilizzati caratteri tipologici e formali capaci di esprimere un forte legame con la tradizione costruttiva locale.
- al fine di favorire in misura maggiore un'articolazione plano-altimetrica degli edifici in progetto, considerando tale elemento un arricchimento progettuale in grado di conseguire una migliore qualificazione paesaggistica, il 2% del volume (V) in progetto potrà conseguire una deroga sul parametro altezza massima (H) sino a un limite massimo di 12,00 m;
- in ogni caso la progettazione dovrà garantire la totale fruibilità ad uso pubblico, dal punto di vista paesaggistico, della roggia molinara, riportata interamente a "cielo libero" e mantenuta all'interno di arginature di altezza non superiore a cm 150 misurati dalla quota media della superficie dell'acqua. Andrà inoltre previsto un adeguato equipaggiamento vegetale delle zone d'argine con specie vegetali autoctone. Sono ammesse eventuali opere necessarie

all'attraversamento del corso d'acqua, di larghezza limitata alla fruibilità pedonale e ciclabile.

L'edificazione andrà subordinata ad uno studio di inserimento ambientale: con attenzione alla scelta dei caratteri tipologici, dimensionali e ai materiali costruttivi da utilizzare, che dovranno essere compatibili e in armonia con le preesistenze circostanti. In ogni caso l'edificazione dovrà, per quanto possibile, essere arretrata verso monte, in vicinanza delle preesistenze confinanti, e comunque per la nuova edificazione prevista sull'area libera dovranno essere adottate necessarie cautele in considerazione delle percezioni visive sulle preesistenze architettoniche di pregio ed in particolare sulla prospiciente chiesa monumentale.

In considerazione della individuazione dell'ambito all'interno della "rete ecologica provinciale" di cui all'art. 2.8 delle Norme di Attuazione del P.T.P., gli interventi proposti dovranno essere realizzati secondo i criteri delle "Linee Guida di attuazione della Rete Ecologica Provinciale" approvate con D.C.P. n. 10 del 30.3.2007, con particolare riguardo al mantenimento di aree verdi atte a garantire la continuità della rete, con adeguati spazi da mantenere in stato di naturalità in prossimità dell'alveo fluviale del Torrente Pescone, favorendo la conservazione delle biodiversità presenti.

Nell'ambito della convenzione da stipulare tra il Comune e il soggetto attuatore dovrà essere prevista e regolamentata, nelle modalità e nei tempi di attuazione, la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione, da contabilizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria forfettariamente determinati, nella misura e con le modalità previste dalla legge:

- collegamento pedonale tra la Via G.B. Piazza e la Via Vittorio Veneto;
- rimozione della copertura nel tratto intubato ed opere di recupero della roggia molinara nel tratto interessante la proprietà;
- aree a parcheggio e a verde pubblico come indicate nella scheda grafica;
- allargamento tratto della Via G.B. Piazza ove indicato nella scheda grafica;
- marciapiede lungo un lato della Via G.B. Piazza e della Via Roma;
- collegamento pedonale tra il parcheggio fronte Via Roma e il percorso pedonale lungo la roggia molinara;
- accesso veicolare all'area destinata ad attrezzature pubbliche.

Per quanto concerne gli aspetti connessi alle problematiche acustiche, dovranno trovare riscontro, in fase di progettazione, le valutazioni previste dalla vigente disciplina in materia relativamente: alla valutazione del clima acustico, alla valutazione dell'impatto acustico delle attività soggette a verifica, al rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici residenziali.

Tenuto conto delle attività produttive preesistenti sull'area, in fase di trasformazione dovrà essere valutata la presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali. Nel qual caso si dovrà procedere secondo quanto previsto dalla normativa vigente (art. 242 D.Lgs. 152/2006 s.m.i.).

Allegato grafico

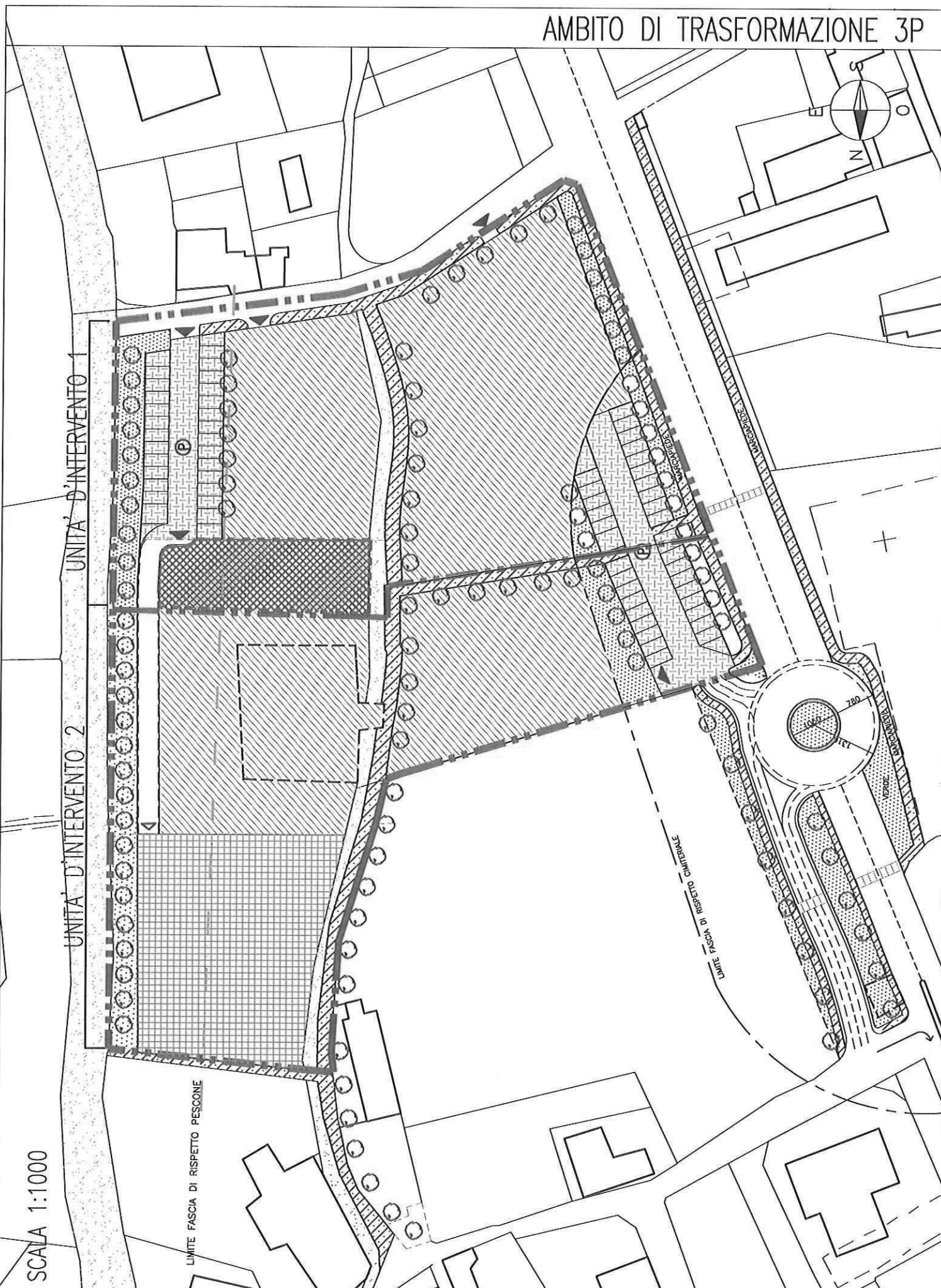
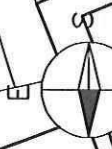
SCALA 1:1000

UNITA' D'INTERVENTO 1

UNITA' D'INTERVENTO 2

LIMITE FASCIA DI RISPETTO PESCHIONE

LIMITE FASCIA DI RISPETTO ONDA/INTERNO



AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4-P

Area di riferimento

Pettenasco - Area ad uso terziario posta a nord dell'abitato

Destinazione d'uso dell'area

Area residenziale di nuovo impianto (art.11 paragrafo R5 delle NTA)

Area turistico-ricettiva alberghiera (art.13 paragrafo T2 delle NTA)

Tipi di intervento ammessi

Nuova costruzione (NC)

Modalità di intervento

Piano esecutivo convenzionato (art. 43 L.R. 56/1977) eventualmente anche separatamente per le due unità di intervento così come delimitate nell'allegato grafico alla presente scheda, e secondo i riferimenti quantitativi descritti nel successivo paragrafo "Parametri".

Parametri

	unità di intervento 1		unità di intervento 2	
	parametro	quantità	parametro	quantità
Superficie territoriale (St)		7.682 mq		1.420 mq
Superficie a spazi pubblici		1.507 mq		473 mq
Superficie fondiaria (Sf)		6.175 mq		947 mq
Indice territoriale (It)	1,00	7.682 mc	1,00	1.420 mc
– Destinazione residenziale	mc/mq	5.000 mc	mc/mq	0 mc
– Destinazione turistico-ricettiva		2.682 mc		1.420 mc
Rapporto di copertura (Rc)	25%	1.544 mq	30%	284 mq
Indice di permeabilità fondiaria (IPF) ⁽³⁾	30%	1.853 mq	30%	284 mq
Altezza della costruzione (H)		9,00 m		9,50 m
Distanza dagli spazi pubblici (Ds)		5.00 m		5.00 m
Distanza dai confini (Dc)		5,00 m		5,00 m
Distanza tra le costruzioni (D)		10,00 m		10,00 m

Standard per servizi sociali

Le aree da destinare a standard per servizi sociali di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché quelle destinate alla viabilità veicolare e ciclo-pedonale, sono individuate nell'allegata scheda grafica limitatamente alla unità di intervento n. 1, mentre per l'unità di intervento n. 2 andranno individuate in sede di PEC nella misura stabilita dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 15 delle presenti NTA.

Tipologie

Gli edifici, anche se pluripiano, dovranno conformarsi all'andamento del terreno in declivio verso il lago prevedendo pertanto movimenti di terra in misura ridotta.

Prescrizioni attuative e Indirizzi progettuali

In considerazione del delicato contesto paesaggistico in cui l'area si pone, costituito da un versante collinare in sensibile declivio sino alla sponda del lago, andrà posta adeguata attenzione all'inserimento delle opere edilizie e infrastrutturali.

In particolare:

- andranno limitati nella misura massima possibile i movimenti di terra e l'alterazione della morfologia naturale dell'area;
- gli edifici previsti dovranno presentare tipologie sufficientemente articolate tali da conformarsi nella misura massima possibile all'assetto plano-altimetrico dell'area al fine di conseguire una percezione nella vista dal lago di un edificato integrato con un fondale naturale, evitando volumi svettanti o emergenti che evidenzino eccessivamente l'intervento costruttivo;
- andrà proposta, contestualmente al progetto edilizio costituente il Piano Esecutivo Convenzionato, una valutazione sulle presenze arboree in essere e su una loro ipotesi di conservazione e valorizzazione, inserita in una complessiva progettazione del verde e della sistemazione delle aree non edificate. Detto progetto andrà sottoposto all'approvazione del Corpo Forestale dello Stato e costituirà linea di indirizzo per le successive fasi di progettazione.

Nell'ambito della convenzione da stipulare tra il Comune e il soggetto attuatore dovrà essere prevista e regolamentata, nelle modalità e nei tempi di attuazione, la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione, da contabilizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria forfettariamente determinati, nella misura e con le modalità previste dalla legge:

- collegamento pedonale tra la Via Roma e la Via Stazione
- sistemazione viaria dell'incrocio tra la Via Roma e la Via Gaetano Fara
- area pedonale posta in fregio alla Via Roma, protetta dal traffico veicolare e idonea ad ospitare attrezzature e servizi per l'accoglienza turistica e parcheggi pubblici
- tratto di marciapiede lungo la strada regionale n.229 nel tratto frontistante il lotto di intervento (lato a monte della strada)
- tratto di marciapiede lungo la strada regionale n.229 nel tratto frontistante il lotto di intervento (lato a valle della strada) con acquisizione delle aree a carico del Comune

Nella medesima convenzione andrà altresì prevista la cessione a titolo gratuito di tutte le aree indicate nella scheda grafica con destinazione a spazi pubblici, nonché di quelle necessarie al raggiungimento della quota di standard così come specificata nel precedente paragrafo "Parametri".

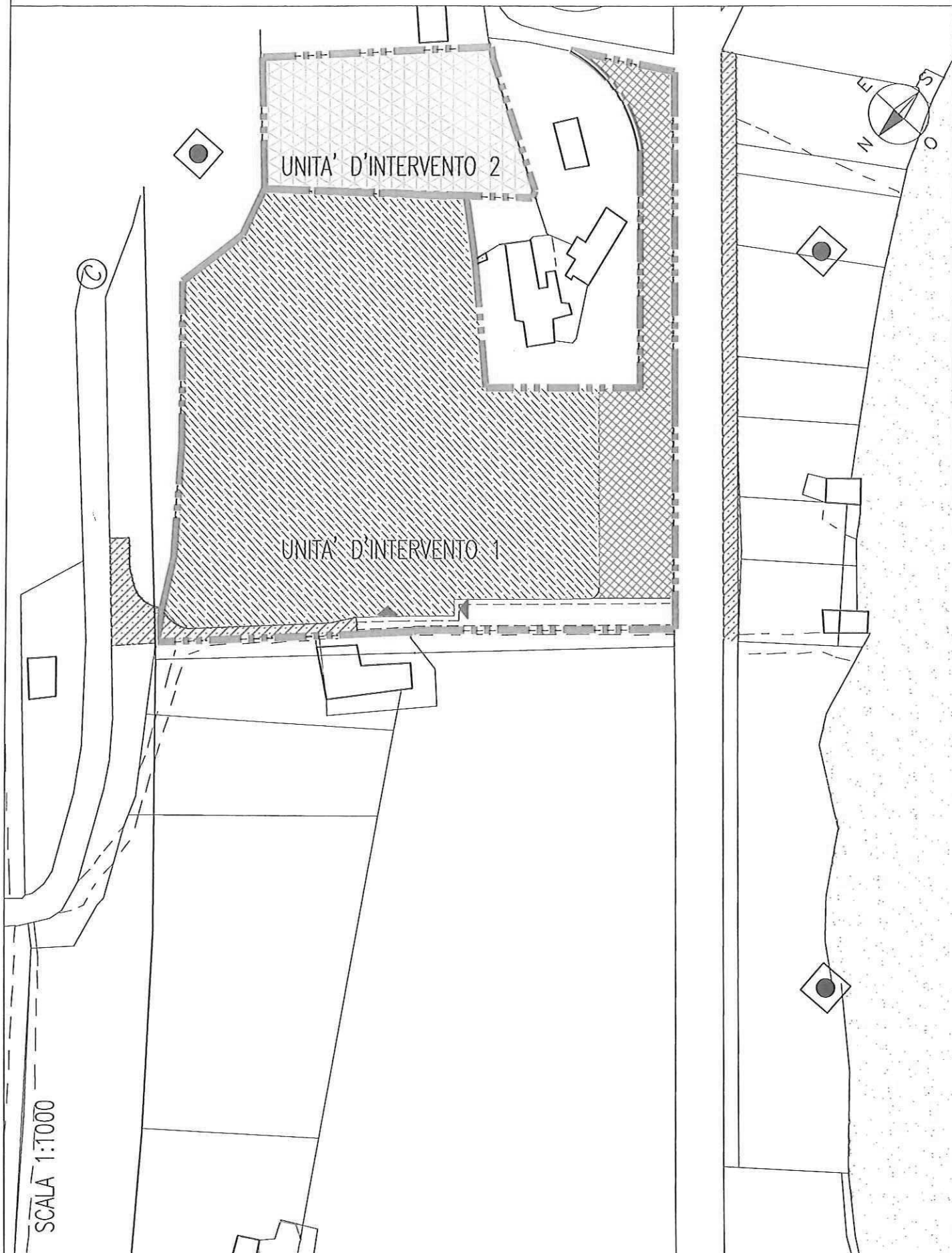
Per quanto concerne gli aspetti connessi alle problematiche acustiche, dovranno trovare riscontro, in fase di progettazione, le valutazioni previste dalla vigente disciplina in materia relativamente: alla valutazione del clima acustico, alla valutazione dell'impatto acustico delle attività soggette a verifica, al rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici residenziali.

Il PEC dovrà prevedere, oltre alle quote di aree a standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., anche opportune fasce piantumate con essenze autoctone con funzione di mitigazione ambientale.

Qualora la progettazione urbanistica attuativa degli interventi venga proposta in forma separata per le due unità di intervento individuate, il soggetto proponente che interverrà per secondo, oltre che al rispetto delle specifiche disposizioni tipologiche, attuative e di indirizzo progettuale contenute nella presente scheda d'area, sarà chiamato anche ad una verifica di coerenza sugli aspetti di uniformità tipologica e formale e di integrazione con l'intervento attuato in precedenza.

⁽³⁾ modifiche introdotte in esito alle osservazioni e contributi proposti in sede di seconda Conferenza di Copianificazione e Valutazione e al parere motivato espresso dal OTC relativo al processo di VAS

Allegato grafico



SCHEDA PROGETTO 5-P

Area di riferimento

Pettenasco - Area ad uso terziario posta a valle della strada statale sull'incrocio tra Via Roma e Via Nichini

Destinazione d'uso dell'area

Destinazioni proprie: alberghi ed altre attrezzature extralberghiere, esercizi pubblici, ristoranti, commercio al dettaglio, uffici pubblici e privati, attività culturali, attività associative, attività ricreative e per lo spettacolo, autorimesse ad uso pubblico.

Destinazioni ammesse: residenze nel numero massimo di due per ogni unità funzionale per il titolare e per il custode aventi una superficie massima di metri quadrati 120 cadauna, le residenze esistenti con le relative attività accessorie.

Tipi di intervento ammessi

Demolizione (D)

Nuova costruzione (NC)

Modalità di intervento

Piano Particolareggiato (artt.38 - 39 - 40 L.R. 56/1977)

Parametri

Indice territoriale (IT) - 1,75 mc/mq

Rapporto di copertura (Rc) - 30%

Altezza massima (H) - 7,50 m

Distanza dagli spazi pubblici (Ds) - 5,00 m

Distanza dai confini (Dc) - 5,00 m o a confine in caso di aderenza a fabbricato preesistente

Distanza tra le costruzioni (D) – 10,00 m

Standard per servizi sociali

100% della Superficie di pavimento (SP) da recuperare all'interno dell'area dei quali almeno il 50% da destinare a parcheggio.

Ai fini degli standard sono computabili, oltre alle aree delle quali e' prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali e' previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione, così come previsto dal 4° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. secondo l'interpretazione autentica datane con L.R. 23.3.1995 n°43.

Tipologie

Secondo le indicazioni tipologiche e formali contenute negli elaborati di piano particolareggiato.

Prescrizioni attuative

All'atto del rilascio del permesso di costruire, dovrà essere stipulata apposita convenzione, ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della legge regionale 56/77 e s.m.e i., atta a determinare: le modalità esecutive delle opere, i requisiti e i tempi di realizzazione degli interventi, le garanzie finanziarie a favore dell'Amministrazione Comunale e la eventuale determinazione degli scomputi degli oneri di urbanizzazione primaria dal contributo di concessione di cui all'art. 3 della legge 28.1.1977 n. 10.

SCHEDA PROGETTO 6-P

Area di riferimento

Pettenasco - area residenziale località Punta di Crabbia

Destinazione d'uso dell'area

Residenziale

Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato (5° comma artt.49 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Tipi di intervento ammessi

Nuova costruzione (NC)

Parametri

Volume edificabile (V) - mc 800

Altezza massima (H) – 7,50 m

Per tutti gli altri parametri valgono le indicazioni delle aree R4.

Standard per servizi sociali

25 mq/abitante-stanza dei quali almeno il 30% da destinare a parcheggio pubblico. Possono essere computati anche aree private assoggettate a uso pubblico nella misura massima di 7 mq/abitante.

Tipologie

Le tipologie degli edifici dovranno conformarsi nella misura massima possibile alla morfologia del terreno evitando movimenti di terra finalizzati a modificare l'assetto dell'area.

Prescrizioni attuative

Il progetto di insediamento dovrà essere corredato da uno studio di inserimento ambientale finalizzato a salvaguardare il delicato contesto di riferimento caratterizzato da ampie visuali sul lago.

E' prevista inoltre a carico del soggetto attuatore, la partecipazione economica all'onere relativo alle opere di rifacimento della pavimentazione stradale della Via Parrocchiale, posta nell'ambito del Nucleo di Antica Formazione del capoluogo, sulla base di un progetto predisposto dall'Amministrazione Comunale, per un importo, determinato all'atto dell'approvazione della presente variante, in euro 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00).

Detto importo sarà soggetto a rivalutazione monetaria, sulla base degli indici ISTAT, per il periodo intercorrente: tra la data suddetta e la data di stipula per atto pubblico della Convenzione attuativa dell'intervento edilizio.

SCHEDA PROGETTO 7-P

Area di riferimento

Area residenziale di nuovo impianto frazione Pratolungo

Destinazione d'uso dell'area

Residenziale di nuovo impianto

Tipi di intervento ammessi

Nuova costruzione (NC)

Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato (5° comma artt.49 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Parametri

Indice fondiario (If) - 0,50 mc/mq

Altezza massima (H) - 7,50 m

Rapporto di copertura (Rc) - 30%

Indice di permeabilità fondiaria – 40% ⁽³⁾

Arretramento dagli spazi pubblici (Ds) - 5,00 m

Distanza dai confini (Dc) - 5,00 m

Distanza tra le costruzioni (D) – 10,00 m

Standard per servizi sociali

2,50 mq/abitante di aree per parcheggi pubblici

12,50 mq/abitante di aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport
come localizzati nella planimetria di Piano

Tipologie

Fabbricati uni-bifamiliari

Prescrizioni attuative

Dovrà essere previsto l'allargamento del tracciato stradale esistente di accesso all'area per l'intero fronte prospiciente come indicato nelle tavole.

Dovrà essere previsto l'allacciamento dell'area alla fognatura Comunale.

Nell'ambito della prevista convenzione saranno definiti i dettagli tipologici e dimensionali delle opere da realizzare con specifico riguardo al fatto che, in caso di interventi realizzati in tempi diversi, nella prima delle convenzioni da stipulare dovrà la sezione della fognatura prevista andrà dimensionata con riferimento all'intero intervento.

⁽³⁾ modifiche introdotte in esito alle osservazioni e contributi proposti in sede di seconda Conferenza di Copianificazione e Valutazione e al parere motivato espresso dal OTC relativo al processo di VAS

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 8-P

Area di riferimento

Pettenasco - Area produttiva dismessa ex Ditta Bisetti Carolina

Destinazione d'uso dell'area

Area residenziale di nuovo impianto (art.11 paragrafo R5 delle NTA)

Area turistico-ricettiva alberghiera (art.13 paragrafo T2 delle NTA)

in aggiunta alle destinazioni proprie e compatibili previste per gli usi terziati dall'art.10 NTA, e più specificatamente per quanto ivi previsto nelle aree di tipo T2, nell'ambito dell'unità di intervento n.2 disciplinata dalla presente scheda, sono altresì ammesse: destinazioni sportive e ricreative e destinazioni socio assistenziali di tipo residenziale come disciplinate dalla normativa regionale di settore.

Modalità di intervento

Piano esecutivo convenzionato (art. 43 L.R. 56/1977) unitario esteso all'intero ambito eventualmente attuabile per comparti come indicato nella scheda grafica.

Le aree indicate nella scheda grafica di spettanza dell'unità di intervento n.1, riguardando in parte la dotazione di standard urbanistici del contiguo insediamento turistico-ricettivo "Cascina Tomaso", andranno realizzate nei tempi e nei modi previsti dai titoli abilitativi relativi al medesimo insediamento e come tali non risulteranno assoggettati al previsto Strumento Urbanistico Esecutivo, ma verranno attuati mediante Permesso di Costruire semplice.

Dati quantitativi e Parametri di intervento

Unità di intervento n°1 – residenziale R5

	parametro	quantità
– Superficie territoriale (St)		2.500 mq
– Superficie a spazi pubblici		470 mq
– Aree a parcheggio a servizio contiguo insediamento turistico ricettivo "Cascina Tomaso"		350 mq
– Superficie fondiaria (Sf)		1.680 mq
– Indice territoriale (It)	0,60 mc/mq	1.500 mc
– Rapporto di copertura (Rc)	50%	840 mq
– Indice di permeabilità fondiaria (IPF)	40%	672 mq
– Altezza massima (H)		9,00 m
– Distanza dagli spazi pubblici (Ds)	5.00 m o a confine con costruzione in aderenza	
– Distanza dai confini (Dc)		5,00 m
– Distanza tra le costruzioni (D)		10,00 m

Unità di intervento n°2 – riconversione in terziario turistico-ricettivo T2

	parametro	quantità
– Superficie territoriale (St)		3.735 mq
– Superficie Utile lorda esistente (Sul)		3.550 mq
– Superficie a spazi pubblici (da localizzare)	100% Sul	2.367 mq

– Superficie fondiaria (Sf)		3.735 mq
– Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut)	2/3 Sul esist.	2.367 mq
– Rapporto di copertura (Rc)	50%	1.867 mq
– Altezza massima (H)		7,50 m
– Distanza dagli spazi pubblici (Ds)		5.00 m
– Distanza dai confini (Dc)		5,00 m
– Distanza tra le costruzioni (D)		10,00 m

Standard per servizi sociali

Le aree da destinare a standard per servizi sociali di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché quelle destinate alla viabilità veicolare e ciclo-pedonale, sono individuate nell'allegata scheda grafica per quanto attiene l'unità di intervento n.1 (residenziale). Per quanto attiene invece l'unità di intervento n.2 (terziaria) le aree andranno reperite nell'ambito del lotto di intervento nella misura prevista dall'art.21 comma 1 punto 3) e comma 1 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Prescrizioni attuative e Indirizzi progettuali

Le tipologie edilizie previste andranno specificate in sede di strumento urbanistico esecutivo e dovranno attenersi ai seguenti criteri:

- gli insediamenti previsti andranno progettati con le caratteristiche proprie dell'insediamento residenziale, organizzato in forma di piccoli nuclei edilizi aggregati e compatti, posti a corona del centro storico, garantendo in tal modo il ridisegno e il compattamento della morfologia dei margini urbani. Andranno utilizzati caratteri tipologici e formali propri della tradizione costruttiva locale.

Nell'ambito della convenzione da stipulare tra il Comune e il soggetto attuatore dovrà essere prevista la cessione a titolo gratuito dell'area individuata nell'unità di intervento 1 destinata ad attrezzature pubbliche.

L'ambito di intervento rientra tra le aree di concentrazione di insediamenti turistici in presenza di elevati valori ambientali" ai sensi dell'art. 4.11 delle norme di Attuazione del P.T.P. Il progetto di piano Esecutivo Convenzionato dovrà pertanto contenere adeguate valutazioni in ordine alle problematiche connesse all'impatto visivo sul paesaggio.

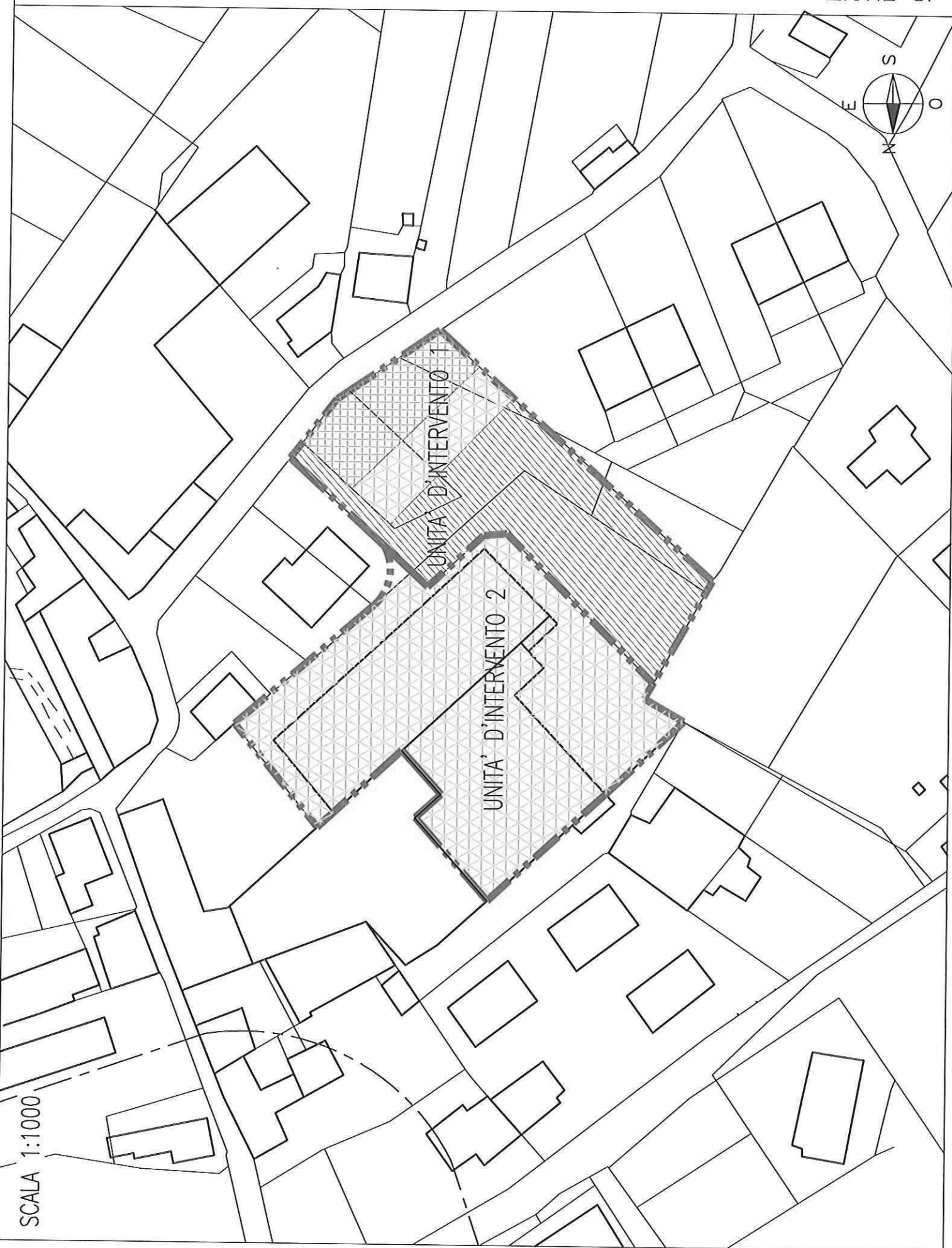
Per quanto concerne gli aspetti connessi alle problematiche acustiche, dovranno trovare riscontro, in fase di progettazione, le valutazioni previste dalla vigente disciplina in materia relativamente: alla valutazione del clima acustico, alla valutazione dell'impatto acustico delle attività soggette a verifica, al rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici residenziali.

Dovranno essere prodotte, nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo, adeguate valutazioni in ordine alla contiguità dei nuovi insediamenti previsti con l'area a destinazione produttiva esistente che si conferma, e conseguentemente proposte le necessarie misure di mitigazione.

Trattandosi di area ricompresa entro i 200 metri dall'area cimiteriale, così come delimitata in applicazione ai disposti dell'art.27 c. 6, L.R. 56/77 come modificato con L.R. 3/2013, gli interventi ammessi, potranno essere esclusivamente quelli previsti al comma 6quater del medesimo art. 27 L.R. 56/77 s.m.i.

⁽³⁾ modifiche introdotte in esito alle osservazioni e contributi proposti in sede di seconda Conferenza di Copianificazione e Valutazione e al parere motivato espresso dal OTC relativo al processo di VAS

Allegato grafico



AMBITO DI TRASFORMAZIONE 9-P

Area di riferimento

Pettenasco - Area turistico – ricettiva “L’Approdo”

Destinazione d'uso dell'area

Area terziaria turistico-ricettiva (art.13 paragrafo T2 delle NTA)

Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 c. 5, L.R. 56/77 e s.m.i.)

Dati quantitativi e Parametri di intervento

	esistente	progetto
– Superficie territoriale (St)	11.898	11.898
– Superficie a spazi pubblici	1.948	1.948
– Superficie fondiaria (Sf)	9.950	9.950
– Superficie coperta (Sc)	2.524	3.080
– Altezza massima (H)	12,50	12,50 ^(*)
– Superficie utile lorda (Sul)	4.679	6.347
– Volume (V)	14.037	16.037
– Distanza dagli spazi pubblici (Ds)	5,00	5,00
– Distanza dai confini (Dc)	5,00	5,00
– Distanza tra le costruzioni (D)	10,00	10,00

^(*) 9,00 nella eventuale porzione in ampliamento planimetrico

Standard per servizi sociali

Le aree da destinare a standard per servizi sociali di cui all’art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono individuate nell’allegata scheda grafica, fermo restando l’obbligo della verifica degli standard di cui al medesimo art.21 L.R. 56/77 nonché dell’art.15 delle presenti NTA.

Prescrizioni attuative e Indirizzi progettuali

L’intervento in ampliamento previsto sarà localizzato entro la sagoma limite indicata nella scheda grafica allegata per una volumetria massima pari a mc 2.000 e per un’altezza massima pari a m 9,00 in caso di ampliamento planimetrico.

Il previsto ampliamento dovrà risultare di altezza inferiore rispetto all’edificio esistente in modo da non risultare percepibile a una visuale prospettica dal lago, eventualmente rivedendo l’assetto planimetrico rispetto al contesto in cui è inserito.

Nell’ambito della convenzione da stipulare tra il Comune e il soggetto attuatore dovrà essere prevista e regolamentata, nelle modalità e nei tempi di attuazione, la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

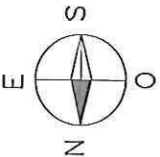
- partecipazione realizzazione marciapiede lato a valle strada provinciale n.229 dall’ingresso al complesso turistico “l’Approdo” alla sponda sinistra del torrente Pescone, con acquisizione delle aree a carico dell’Amministrazione comunale,

per un importo pari a euro 120.000,00 calcolato alla data di approvazione della variante strutturale al P.R.G.I. e aggiornato annualmente sulla base degli indici ISTAT sul costo della vita. Sull'importo di cui sopra andrà stipulata apposita convenzione urbanistica, al fine di regolamentare i tempi di realizzazione, e andrà costituita adeguata garanzia finanziaria a copertura degli impegni posti a carico dei proponenti.

L'ambito di intervento rientra tra le aree di concentrazione di insediamenti turistici in presenza di elevati valori ambientali" ai sensi dell'art. 4.11 delle norme di Attuazione del P.T.P. Il progetto edilizio allegato all'istanza di Permesso di Costruire Convenzionato, dovrà pertanto contenere adeguate valutazioni in ordine alle problematiche connesse all'impatto visivo sul paesaggio.

Per quanto concerne gli aspetti connessi alle problematiche acustiche, dovranno trovare riscontro, in fase di progettazione, le valutazioni previste dalla vigente disciplina in materia relativamente: alla valutazione del clima acustico, alla valutazione dell'impatto acustico delle attività soggette a verifica, al rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici residenziali.

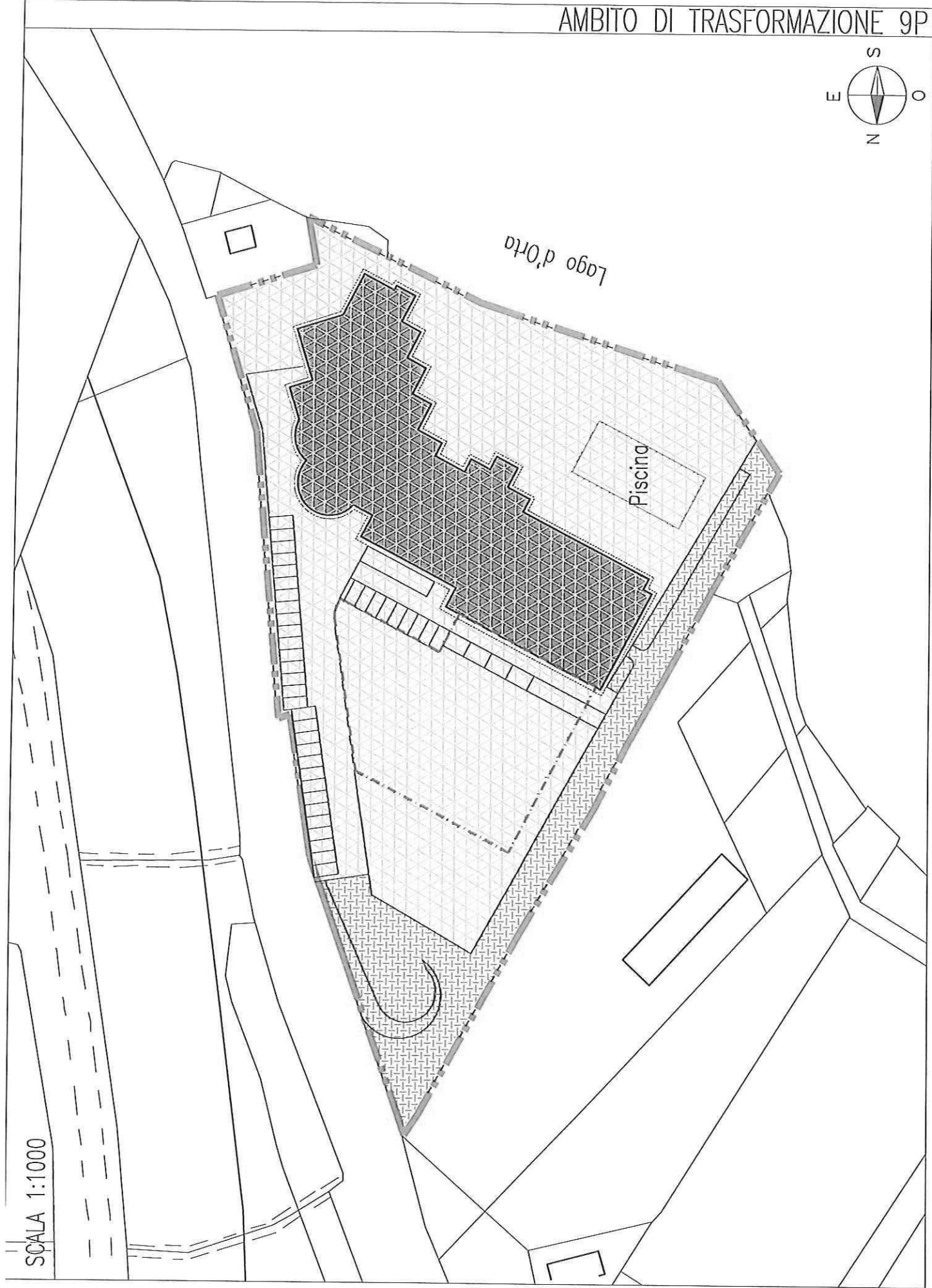
Allegato grafico



Lago d'Orto

Piscina

SCALA 1:1000



AMBITO DI TRASFORMAZIONE 10-P

Area di riferimento

Pettenasco - Area produttiva e turistica Cusionautica

Destinazione d'uso dell'area

Area con impianti produttivi esistenti che si confermano (art.12 paragrafo P1 delle NTA) nella porzione di ambito compresa tra la strada provinciale e la sponda lacustre. (denominata lotto 1)

Aree per attrezzature ricettive alberghiere (art.13 paragrafo T2 delle NTA) nella porzione di ambito posta a monte della strada provinciale (denominata lotto 2)

Modalità di intervento

Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività a seconda della tipologia di intervento da realizzare tra quelli ammessi di P.R.G. (artt. 10 e 22 D.P.R. 380/2001)

Destinazioni d'uso

Lotto 1

In considerazione della particolare collocazione dell'area posta sulla riva del lago e della delicatezza delle problematiche di natura ambientale e paesaggistica derivanti da tale localizzazione, si riconosce il mantenimento della destinazione produttiva in essere, in quanto strettamente correlata alla vicinanza al lago, ma si esclude qualsiasi riconversione ad altro uso produttivo e/o commerciale.

Destinazione propria e ammessa: rimessaggio per imbarcazioni; riparazione imbarcazioni e motori nautici; commercio al minuto accessori nautici, imbarcazioni e motori; distributore carburante ad uso nautico.

Risultano altresì ammissibili le destinazioni residenziali di pertinenza dell'attività produttiva nelle misure indicate per tale tipologia di aree dall'art.10 N.T.A.

Destinazioni in contrasto: qualsiasi altra attività produttiva e commerciale all'ingrosso o al dettaglio che non rientri nelle tipologie sopra elencate.

Lotto 2

L'area interessata è costituita da un terreno della superficie di mq. 2.147, con entrostante un fabbricato, anticamente destinato a residenza, attualmente abbandonato e in parte diruto. Il fabbricato presenta una consistenza edilizia pari a circa 250 metri quadrati di superficie utile lorda, sviluppata su tre piani fuori terra, per un volume complessivo pari a circa 750 metri cubi.

Destinazioni proprie e ammesse: quelle indicate all'art.10 – usi terziari – delle NTA per le tipologie di aree di cui all'art.13 paragrafo T2 delle NTA.

Dati quantitativi e Parametri di intervento

Lotto 1	esistente	progetto
– Superficie fondiaria (SF) mq	1.822	come da parametri di cui all'art.12-P1 delle Norme di Attuazione
– Superficie coperta (SC) mq	1.024	
– Altezza massima (H) m	7,00	
– Superficie utile lorda (SUL) mq	2.192	
– Distanza dagli spazi pubblici (Ds) m	5,00	
– Distanza dai confini (DC) m	5,00	
– Distanza tra le costruzioni (D) m	10,00	

Lotto 2	esistente	progetto
– Superficie fondiaria (SF) mq	2.147	
– Altezza massima (H) m	9,00	9,50 (art.13-T2 NTA)
– Superficie utile lorda (SUL) mq	250	325 (esistente +30%)
– Volume (V) mc	750	975 (esistente +30%)
– Distanza dagli spazi pubblici (Ds) m	5,00	5,00
– Distanza dai confini (DC) m	5,00	5,00
– Distanza tra le costruzioni (D) m	10,00	10,00

Standard per servizi sociali

Le aree da destinare a standard per servizi sociali di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono da individuare nell'ambito del lotto di intervento all'atto del rilascio del titolo abilitativo nella misura prevista dal comma 1, punto 2) per il Lotto 1 e punto 3) per il Lotto 2, dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art.12 paragrafo P1 della N.T.A. del P.R.G.I.

Prescrizioni attuative e indirizzi progettuali

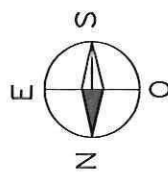
L'ambito di intervento rientra tra le aree di concentrazione di insediamenti turistici in presenza di elevati valori ambientali" ai sensi dell'art. 4.11 delle norme di Attuazione del P.T.P. Qualsiasi progetto di trasformazione della consistenza edilizia attualmente presente sull'area, dovrà prevedere adeguate modalità di riqualificazione e contenere le necessarie valutazioni in ordine alle problematiche connesse all'impatto visivo sul paesaggio.

Per quanto concerne gli aspetti connessi alle problematiche acustiche, dovranno trovare riscontro, in fase di progettazione, le valutazioni previste dalla vigente disciplina in materia relativamente: alla valutazione del clima acustico, alla valutazione dell'impatto acustico delle attività soggette a verifica, al rispetto dei requisiti acustici passivi delle eventuali destinazioni residenziali presenti.

Gli interventi di recupero e incremento volumetrico finalizzato al miglioramento funzionale dell'edificio presente sul Lotto 2, dovranno essere realizzati tenendo conto degli indirizzi progettuali specificatamente previsti dal PPR.

Allegato grafico

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 10P



SCALA 1:1000



AMBITO DI TRASFORMAZIONE 11-P

Area di riferimento

Pettenasco - Area produttiva di riconversione Via Morea (Pepper Style)

Destinazione d'uso dell'area

Area produttiva dismessa di riconversione ad altra destinazione (art.11 paragrafo R5 delle NTA)

Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato art. 28bis D.P.R. 380/2001 s.m.i.; c.4 dell'art.49 L.R. 56/77 s.m.i.

Destinazioni d'uso

Si tratta della riconversione alla destinazione residenziale, di un'area edificata sulla quale insiste un complesso edificato ad uso produttivo ove è prevista la dismissione dell'attività artigianale in essere. La dismissione dell'attività produttiva ne consiglia la trasformazione proposta, permettendo in tal modo il cambio di destinazione in un contesto urbano caratterizzato dalla prevalenza di insediamenti destinati alla residenza.

Le modalità di intervento proposte in variante sono finalizzate al riuso e alla riqualificazione funzionale dell'area attraverso processi edilizi di ristrutturazione urbanistica.

Dati quantitativi e Parametri di intervento

	u.m.	esistente	parametro	progetto
Superficie territoriale (ST)	mq	4.828		
Superficie coperta (SC) max	mq		RC = 30%	1.448
Altezza massima (H)	m			9,50
Superficie utile lorda (SUL)	mq	2.450	2/3 sul esist.	1.633
Volume (V) max	mc			4.900
Distanza dagli spazi pubblici (Ds)	m			5,00
Distanza dai confini (DC)	m			5,00
Distanza tra le costruzioni (D)	m			10,00
Standard urbanistici	mq			2.000

Standard per servizi sociali

Le aree da destinare a standard per servizi sociali di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono da individuare nell'ambito del lotto di intervento all'atto del rilascio del titolo abilitativo nella indicata nella precedente tabella

Prescrizioni attuative e indirizzi progettuali

L'ambito di intervento rientra tra le aree di concentrazione di insediamenti turistici in presenza di elevati valori ambientali" ai sensi dell'art. 4.11 delle norme di Attuazione

del P.T.P. Qualsiasi progetto di trasformazione della consistenza edilizia attualmente presente sull'area, dovrà prevedere adeguate modalità di riqualificazione e contenere le necessarie valutazioni in ordine alle problematiche connesse all'impatto visivo sul paesaggio.

L'insediamento previsto andrà progettato con le caratteristiche proprie dell'insediamento tradizionale, organizzato in forma di piccoli nuclei edilizi aggregati e compatti posti a corona dell'abitato esistente, garantendo in tal modo il ridisegno e il compattamento della morfologia dei margini urbani. Andranno utilizzati caratteri tipologici e formali capaci di esprimere un forte legame con la tradizione costruttiva locale.

Trattandosi di area parzialmente ricompresa entro i 200 metri dall'area cimiteriale, così come delimitata in applicazione ai disposti dell'art.27 c. 6, L.R. 56/77 come modificato con L.R. 3/2013, gli interventi ammessi, nella porzione interessata da tale vincolo, potranno essere esclusivamente quelli previsti al comma 6quater del medesimo art. 27 L.R. 56/77 s.m.i.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 12-P

Area di riferimento

Pettenasco - Area centro paese ai margini del centro storico – Via Vittorio Veneto

Destinazione d'uso dell'area

Aree residenziali esistenti a verde privato (R3) art.11 NTA – Aree residenziali di nuovo impianto e di riconversione (R5) – art.11 NTA – Aree a spazi pubblici per la residenza (SR) – art.15 NTA.

Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato art. 28bis D.P.R. 380/2001 s.m.i.; c.4 dell'art.49 L.R. 56/77 s.m.i.

Destinazioni d'uso

Si tratta della ridefinizione di un'ampia area posta in posizione centrale rispetto all'abitato di Pettenasco, considerata di importanza strategica per il futuro sviluppo del paese, in particolare se posta in relazione alla contigua area di riconversione disciplinata dalla scheda d'area 3P, sulla quale sono di recente stati avviati gli interventi attuativi.

Gli interventi previsti prevedono:

- la riconversione ad uso residenziale o compatibile dell'area produttiva dismessa (P1) per una superficie complessiva pari a mq. 1.264 per una capacità insediativa residenziale pari a mc 758;
- la modifica di destinazione di una porzione di area residenziale di completamento ad area residenziale esistente a verde privato - inedificabile - per una superficie di 2.450 mq;
- la conferma dell'area stradale in fregio alla strada provinciale per una superficie di mq. 940;
- l'individuazione nell'ambito del lotto di aree a standard urbanistici per mq. 1.417;

Dati quantitativi e Parametri di intervento

	u.m.	R5 riconversione
– Superficie territoriale (ST)	mq	1.264
– Superficie fondiaria (SF)	mq	1.264
– Superficie coperta (SC) max 30%	mq	380 o pari all'esistente
– Altezza massima (H)	m	7,50 o pari all'esistente
– Superficie utile lorda (SUL)	mq	(*)
– Volume (V) max	mc	758 (*)
– Distanza dagli spazi pubblici (Ds)	m	5,00
– Distanza dai confini (DC)	m	5,00
– Distanza tra le costruzioni (D)	m	10,00
– Standard urbanistici	mq	1.417 + 940 (aree stradali)

(*) $V = (Sf \times If) = (1.264 \times 0,60) = mc\ 758$, oppure in alternativa $Sul = (Sul\ esistente \times Ir) = (357 \times 2/3) = mq\ 238 \times 3 = mc\ 714$

Standard per servizi sociali

Le aree da destinare a standard per servizi sociali di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono individuati nell'ambito del lotto di intervento:

- per una superficie complessiva pari a mq. 1.417 da destinare a verde pubblico;
- per una superficie pari a mq 940, ricompresi in fascia di rispetto cimiteriale, da destinare ad aree stradali e attrezzature accessorie.

I termini e le modalità di cessione delle aree ad uso pubblico saranno indicati nella Convenzione Urbanistica da stipulare all'atto del rilascio del titolo abilitativo all'edificazione

Prescrizioni attuative e indirizzi progettuali

L'ambito di intervento rientra tra le aree di concentrazione di insediamenti turistici in presenza di elevati valori ambientali" ai sensi dell'art. 4.11 delle norme di Attuazione del P.T.P. Qualsiasi progetto di trasformazione della consistenza edilizia attualmente presente sull'area, dovrà prevedere adeguate modalità di riqualificazione e contenere le necessarie valutazioni in ordine alle problematiche connesse all'impatto visivo sul paesaggio.

La riconversione ad uso residenziale o compatibile dell'area produttiva dismessa, potrà avvenire anche mediante interventi di recupero del fabbricato esistente. In tale caso l'intervento di recupero potrà avvenire con la conservazione dell'intero volume dell'edificio, a condizione che l'intervento di ristrutturazione non sia di tipo sostitutivo con demolizione e ricostruzione dell'esistente. Particolare attenzione in questo caso andrà posta alla conservazione degli elementi tipologici e formali dei manufatti esistenti considerati significativi quali testimonianza della tradizione costruttiva locale.

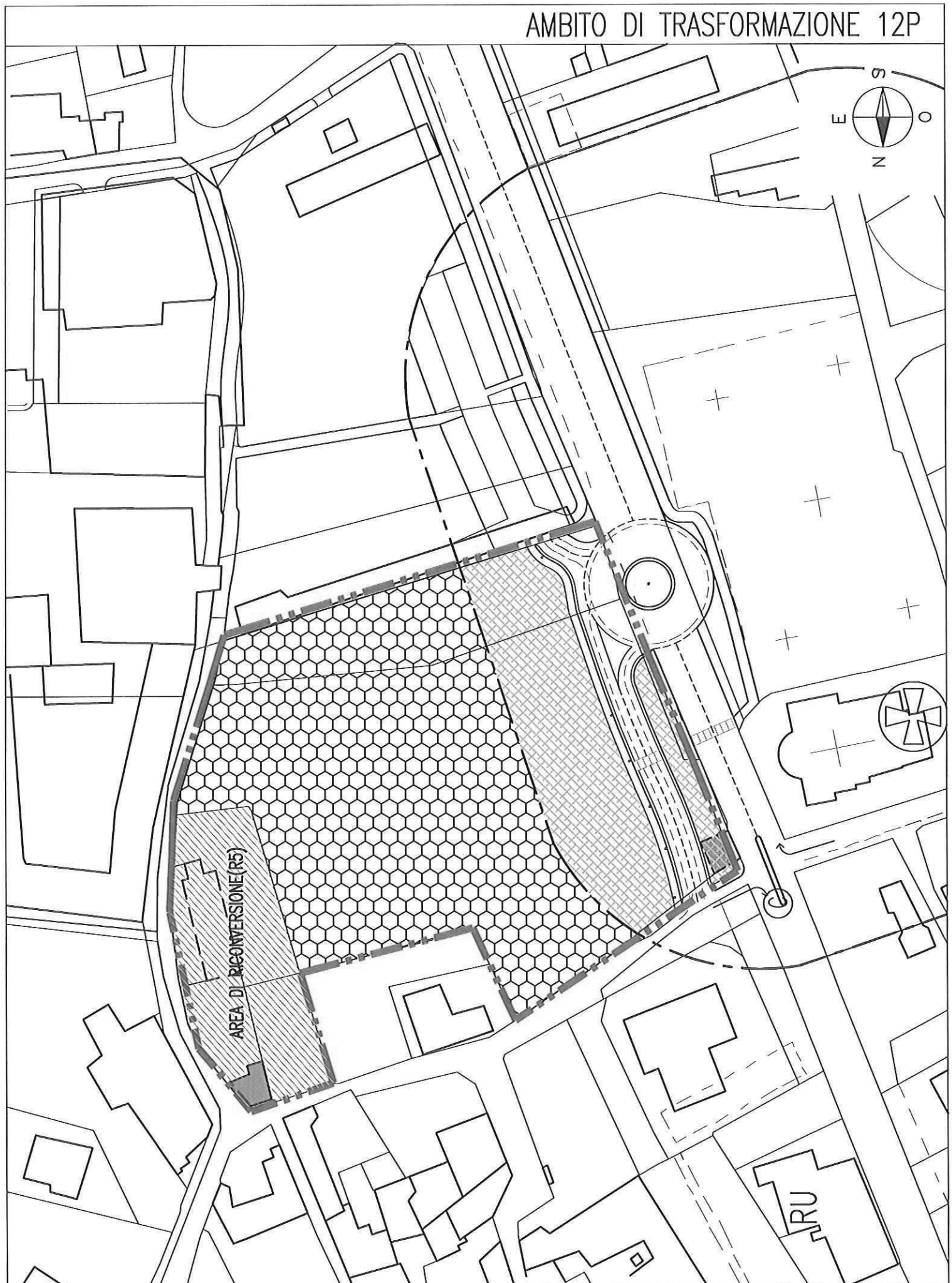
E' ammessa la conservazione dell'accesso carraio esistente sulla strada provinciale 229, che andrà opportunamente ricollocato in relazione alle previste variazioni dell'assetto viario e alla cessione delle aree ad uso pubblico.

In ragione del vincolo di conservazione allo stato di naturalità dell'area imposto dal PPR, sia l'area a verde privato che quella a spazi pubblici non potranno essere oggetto di alcuna forma di edificazione.

Gli interventi previsti nell'ambito delimitato dovranno prevedere la conservazione e il recupero delle murature di recinzione esistenti su Via Vittorio Veneto e in fregio alla SP 229 quali elementi di interesse documentario.

L'edificio rustico compreso tra la SP229 e la bretella stradale in progetto, computato nelle superfici sopra esposte tra le aree stradali, avrà una destinazione ad uso pubblico e sarà oggetto di recupero mediante interventi di ristrutturazione edilizia, senza incrementi volumetrici e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'esistente.

Allegato grafico



AMBITO DI TRASFORMAZIONE 13-P

Area di riferimento

Pettenasco - Area agricola in località Crabbia

Destinazione d'uso dell'area

Area agricola speciale “Compendio agricolo di elevata qualità”

Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato art. 28bis D.P.R. 380/2001 s.m.i.; c.4 dell'art.49 L.R. 56/77 s.m.i.

Destinazioni d'uso

Si tratta della individuazione di un'azienda agricola attiva, dedita alla frutticoltura, nell'ambito della quale viene esercitata un'attività imprenditoriale ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile.

Al fine di valorizzare il patrimonio imprenditoriale e di promuovere un'attiva conservazione dell'ambito territoriale interessato dall'attività, che presenta una superficie pari a mq 14.736, si è ritenuto di individuare e disciplinare l'ambito in argomento come “compendio agricolo di elevata qualità”, attribuendo ad esso le seguenti destinazioni:

- a) destinazioni proprie:
attività agricola esercitata dai soggetti di cui al comma 3 dell'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- b) destinazioni compatibili, con obbligo di esercizio contestuale all'attività agricola:
servizi ludico-ricreativi; servizi turistico-ricettivi; servizi dedicati all'istruzione; attività di agricoltura sociale; attività di vendita diretta dei prodotti agricoli locali.

Le attività di cui al precedente punto b), che potranno essere esercitate in tutto o in parte nell'ambito interessato, non potranno occupare permanentemente una superficie superiore al 10% della Superficie territoriale, e dovranno essere definite e localizzate nell'ambito del progetto all'atto del rilascio del titolo abilitativo. Qualsiasi successiva variante che potrà essere messa in atto, entro i limiti superficiali come sopra definiti, sarà oggetto di rilascio di nuovo titolo abilitativo o di variante di quello in essere qualora questo non sia pervenuto a scadenza.

Il mantenimento dell'esercizio dell'attività agricola, non disgiungibile dall'esercizio delle altre attività compatibili come sopra elencate, va garantito mediante atto di vincolo, avente le caratteristiche e i contenuti di cui al comma 7 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.,

Standard per servizi sociali

Non è prevista una specifica dotazione di aree a standard urbanistici

Prescrizioni attuative e indirizzi progettuali

Il progetto di intervento dovrà contenere precise indicazioni sulle soluzioni tecniche da adottare per l'approvvigionamento idropotabile e per lo smaltimento delle acque reflue, nel rispetto dei limiti previsti dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia.

Le costruzioni ammesse per lo svolgimento delle attività di cui al punto b) del paragrafo "Destinazioni d'uso", potranno essere realizzate esclusivamente con strutture e finiture esterne in legno in tinta naturale scura, e potranno svilupparsi unicamente ad un solo piano fuori terra. Dovranno essere accorpate in unico nucleo e localizzate in modo da disporsi sul territorio in forma aggregata e compatta in contiguità con le aree edificate esistenti. Andranno utilizzati caratteri tipologici e formali capaci di esprimere un forte legame con la tradizione costruttiva locale.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 14-P

Area di riferimento

Pettenasco – Area riconversione fabbricato produttivo Via Roma

Destinazione d'uso dell'area

Area terziaria commerciale (art.13 paragrafo T3 delle NTA)

Modalità di intervento

Piano esecutivo convenzionato (art. 43 L.R. 56/1977) o Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 c. 5, L.R. 56/77 e s.m.i.)

Dati quantitativi e Parametri di intervento

	esistente	progetto
– Superficie territoriale (St)	5.573	5.573
– Superficie a spazi pubblici	365	1.918
– Aree per la viabilità	0	226
– Superficie fondiaria (Sf)	5.208	3.429
– Superficie coperta (Sc)	2.519	2.519
– Altezza massima (H)	9,50	(+3,40)
– Superficie utile lorda (Sul)	5.174	(+442)
– Volume (V)	24.260	(+1.503)
– Distanza dagli spazi pubblici (Ds)	5,00	5,00
– Distanza dai confini (Dc)	5,00	5,00
– Distanza tra le costruzioni (D)	10,00	10,00

Standard per servizi sociali

Le aree da destinare a standard per servizi sociali di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono individuate nell'allegata scheda grafica, fermo restando l'obbligo della verifica degli standard di cui al medesimo art.21 L.R. 56/77, nonché dell'art.15 delle presenti NTA e, se richieste a seconda delle tipologie di insediamento commerciale, dai disposti della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.

Prescrizioni attuative e Indirizzi progettuali

L'intervento in ampliamento previsto sarà localizzato entro la sagoma limite indicata nella scheda grafica allegata per una volumetria massima pari a mc 2.000 e per un'altezza massima pari a m 9,00 in caso di ampliamento planimetrico.

Il previsto ampliamento dovrà risultare di altezza inferiore rispetto all'edificio esistente in modo da non risultare percepibile a una visuale prospettica dal lago, eventualmente rivedendo l'assetto planimetrico rispetto al contesto in cui è inserito.

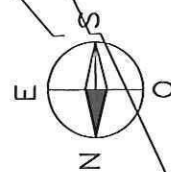
Nell'ambito della convenzione da stipulare tra il Comune e il soggetto attuatore dovrà essere prevista e regolamentata, nelle modalità e nei tempi di attuazione, la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- Opere di sistemazione marciapiede frontestante la proprietà lungo la strada provinciale 229;
- Passerella pedonale e ciclabile accostata all'attuale ponte della strada provinciale 229 sul Torrente Pescone

L'ambito di intervento rientra tra le aree di concentrazione di insediamenti turistici in presenza di elevati valori ambientali" ai sensi dell'art. 4.11 delle norme di Attuazione del P.T.P. Il progetto edilizio allegato all'istanza di Permesso di Costruire Convenzionato, dovrà pertanto contenere adeguate valutazioni in ordine alle problematiche connesse all'impatto visivo sul paesaggio.

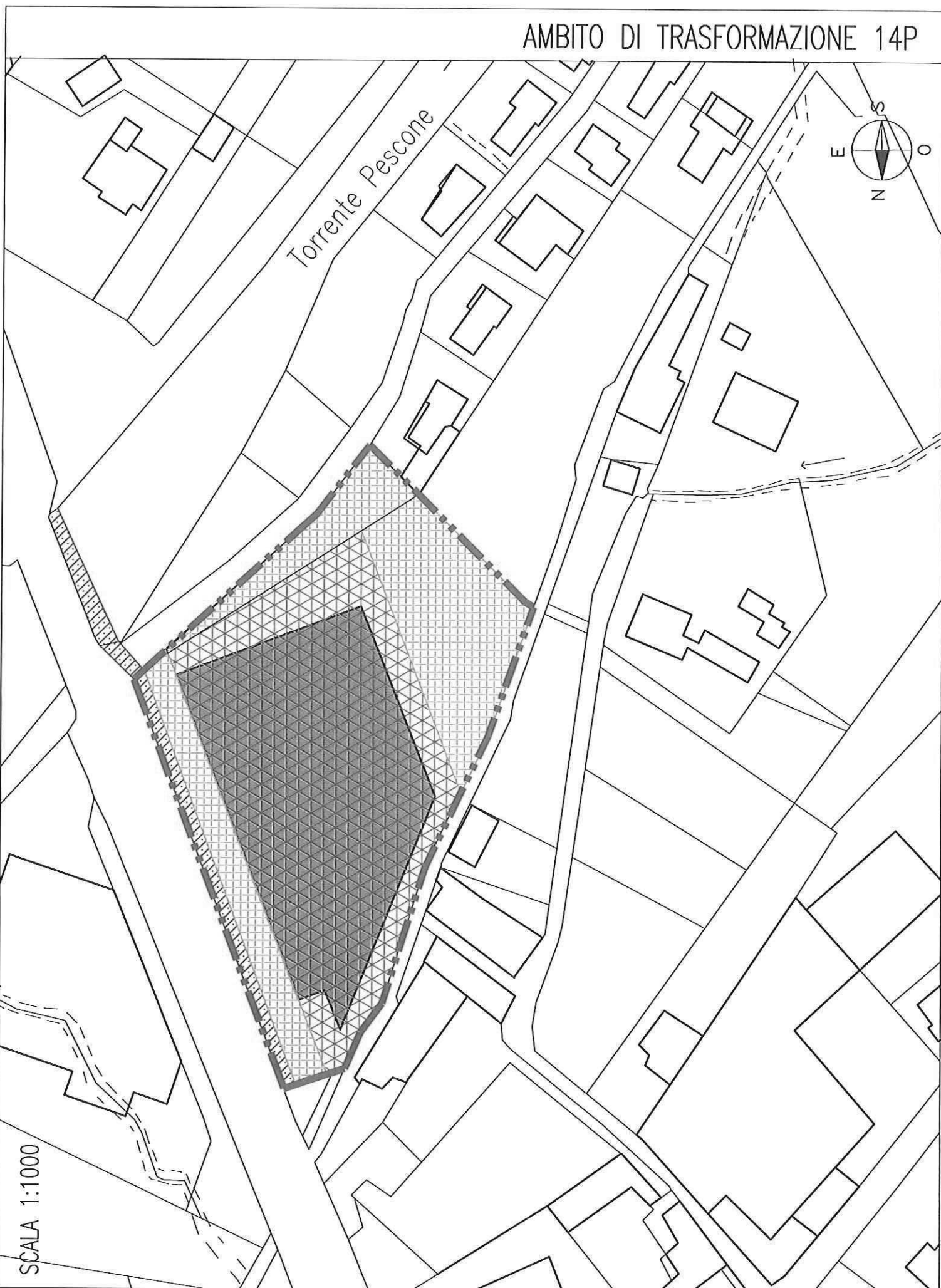
Allegato grafico

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 14P



Torrente Pescone

SCALA 1:1000



AMBITO DI TRASFORMAZIONE 15-P

Area di riferimento

Pettenasco - Area turistico – ricettiva Hotel Giardinetto

Destinazione d'uso dell'area

Area terziaria turistico-ricettiva (art.13 paragrafo T2 delle NTA)

Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 c. 5, L.R. 56/77 e s.m.i.)

Dati quantitativi e Parametri di intervento

	esistente	progetto
– Superficie territoriale (St)	7.679	come da parametri di cui all'art.13- T2 delle Norme di Attuazione
– Superficie a spazi pubblici	2.383	
– Superficie fondiaria (Sf)	5.296	
– Superficie coperta (Sc) 40%Sf	865	
– Altezza massima (H)	12,50	
– Volume (V)	12.000	
– Distanza dagli spazi pubblici (Ds)	5,00	
– Distanza dai confini (Dc)	5,00	
– Distanza tra le costruzioni (D)	10,00	

Standard per servizi sociali

Le aree da destinare a standard per servizi sociali di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono individuate nell'allegata scheda grafica, fermo restando l'obbligo della verifica degli standard di cui al medesimo art.21 L.R. 56/77 nonché dell'art.15 delle presenti NTA.

L'area a spazi pubblici individuata in cartografia di Piano, attualmente posta al di sotto della quota della strada provinciale, potrà essere elevata alla quota altimetrica della strada medesima, ricavando, anche al di sotto di questa, parcheggi idonei alla verifica degli standard richiesti.

Prescrizioni attuative e Indirizzi progettuali

Nell'ambito della convenzione da stipulare tra il Comune e il soggetto attuatore, dovrà essere prevista e regolamentata, nelle modalità e nei tempi di attuazione, la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- realizzazione marciapiede lato a valle strada provinciale n.229: dall'ingresso all'attuale area a parcheggio privato dell'hotel, al limite sud della scheda d'area come indicata nell'allegato grafico.

L'ambito di intervento rientra tra le aree di concentrazione di insediamenti turistici in presenza di elevati valori ambientali" ai sensi dell'art. 4.11 delle norme di Attuazione del P.T.P. Il progetto edilizio allegato all'istanza di Permesso di Costruire

Convenzionato, dovrà pertanto contenere adeguate valutazioni in ordine alle problematiche connesse all'impatto visivo sul paesaggio.

Per quanto concerne gli aspetti connessi alle problematiche acustiche, dovranno trovare riscontro, in fase di progettazione, le valutazioni previste dalla vigente disciplina in materia relativamente: alla valutazione del clima acustico, alla valutazione dell'impatto acustico delle attività soggette a verifica, al rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici residenziali.

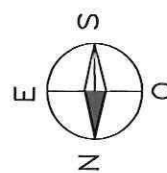
La realizzazione della struttura di parcheggio al di sotto della quota stradale dovrà mantenere la distanza dalla sponda lacuale ora presente per l'area a parcheggio rilevata in m 4,50. Tale area sarà destinata alla riconfigurazione della scarpata e alla messa a dimora di specie arboree e arbustive autoctone, atte a mitigare l'impatto determinato dalla nuova struttura.

Il piano di calpestio del lastrico solare destinato a spazio pubblico dovrà mantenere una quota altimetrica non superiore a m 0,50 rispetto al piano stradale. La barriera posta a protezione del terrazzo sovrastante sarà realizzata con tipologie e materiali che consentano la libera visuale verso lago da chi percorre la strada provinciale.

Per l'esecuzione degli interventi dovranno essere eseguite obbligatoriamente indagini ai sensi del D.M. 14/01/08 con particolare riferimento alla verifica di stabilità globale dei fronti di scavo in fase di cantiere, nel caso di realizzazione di piani interrati, nonché del carico limite delle fondazioni e dei cedimenti. Dovranno essere verificate in dettaglio le interferenze delle opere in progetto con la falda freatica e con le escursioni del livello lacustre. Le opere eseguite al di sotto delle quote di possibile escursione lacustre dovranno essere progettate e realizzate con criteri che consentano la sommersione periodica senza danni e con caratteristiche di resistenza al moto ondoso. Le caratteristiche geotecniche dei terreni dovranno essere individuate attraverso l'esecuzione di adeguate indagini geognostiche. Per quanto riguarda la porzione di area inserita in classe IIIa saranno ammessi solo gli interventi di cui alle NTA riferiti alla specifica classe di idoneità.

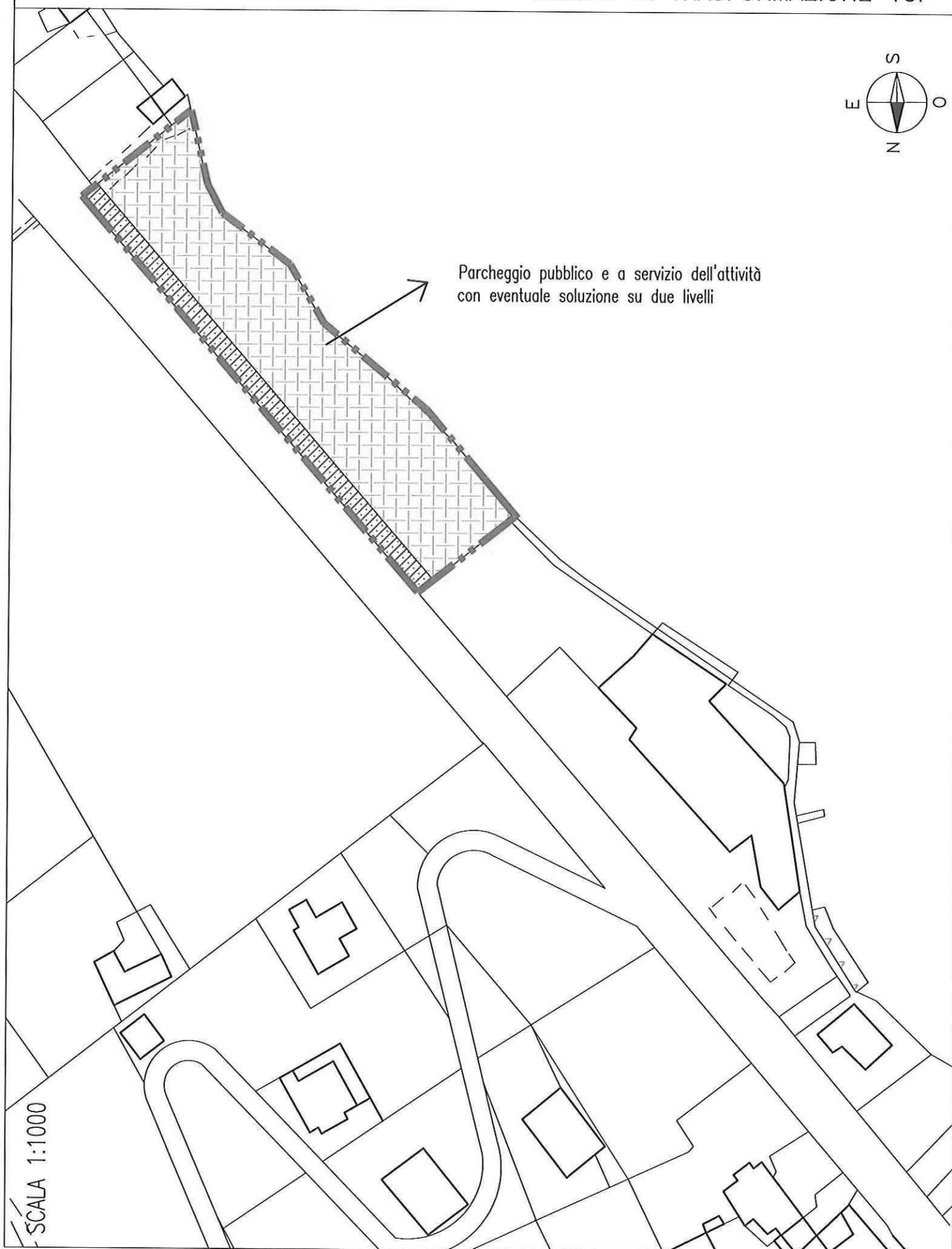
Allegato grafico

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 15P



Parcheggio pubblico e a servizio dell'attività
con eventuale soluzione su due livelli

SCALA 1:1000



AMBITO DI TRASFORMAZIONE 16-P

Area di riferimento

Pettenasco – Area residenziale di completamento passeggiata a lago

Destinazione d'uso dell'area

Area residenziale di completamento (art.11 paragrafo R4 delle NTA)

Modalità di intervento

Permesso di Costruire

Dati quantitativi e Parametri di intervento

La volumetria assegnata è pari a 300 mc per gli altri parametri si fa riferimento a quanto indicato all'art.11-R4 delle Norme di Attuazione.

Standard per servizi sociali

Le aree da destinare a standard per servizi sociali di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. rientrano nel calcolo complessivo della capacità insediativa residenziale di Piano. Non sono previste per l'intervento in argomento aree in cessione.

Prescrizioni attuative e Indirizzi progettuali

L'ambito di intervento rientra tra le aree di concentrazione di insediamenti turistici in presenza di elevati valori ambientali" ai sensi dell'art. 4.11 delle norme di Attuazione del P.T.P. Il progetto edilizio allegato all'istanza di Permesso di Costruire Convenzionato, dovrà pertanto contenere adeguate valutazioni in ordine alle problematiche connesse all'impatto visivo sul paesaggio.

Il contesto in cui è collocata l'area riveste particolare rilievo dal punto di vista paesaggistico, di conseguenza la progettazione dovrà essere indirizzata alla realizzazione di un manufatto che ne ricerchi la massima integrazione.

In particolare l'edificio dovrà attenersi ai seguenti criteri costruttivi:

- andrà collocato alla quota naturale del terreno, evitando movimenti di terra che alterino l'attuale assetto morfologico dell'area;
- andrà collocato in posizione arretrata rispetto al ciglio del muro di sostegno che già attualmente divide l'area dalla passeggiata a lago, in modo tale che ne venga attenuata la percezione visiva dalla passeggiata a lago posta ad una quota inferiore;
- andranno utilizzate tecniche costruttive e tipologie edilizie che costituiscano riferimenti alla tradizione costruttiva locale. Quand'anche la scelta progettuale dovesse indirizzarsi verso scelte architettoniche contemporanee, queste dovranno essere adeguatamente motivate rispetto agli aspetti paesaggistici, con riferimento sempre ad eventuali "reinterpretazioni" della tradizione locale;
- le tinteggiature esterne delle murature dovranno essere indirizzate alla scelta di cromie che si richiamano alle terre naturali in tonalità tenui. Gli elementi accessori (infissi, oscuramenti, barriere, ecc.) andranno adeguatamente coordinati con le tinte delle murature.

Per quanto attiene le opere di compensazione ambientale si fa riferimento a quanto disposto all'art. 23 delle Norme di Attuazione.

tabella fasce di rispetto stradali

Classificazione strade art.2 D.Lgs. 30.4.1992 n. 285	Classificazione strade Piano Regionale dei Trasporti D.C.R. 29.11.1979 n. 532-8700	Distanze Codice della Strada Articoli n. 26 e 28 D.P.R. 16.12.1992 n. 495 D.P.R. 26.4.1993 n. 147				Distanze aree interne al centro abitato secondo le classificazioni del P.R.G.					
		DAL CIGLIO STRADALE metri				DALLA MEZZERIA STRADALE metri					
		aree non edificabili		aree edificabili		R1 – R2 – R3		R4 – R5 – P - T		E	
		E	R	E	R	E	R	E	R	E	R
A autostrade		60,00	5,00	30,00							
B strade extraurbane principali		40,00	5,00	20,00							
C strade extraurbane secondarie	D1 L.C. 7,50 m – L.T. 10,50 m	30,00	3,00	10,00		≡	5,25	10,25	5,25	15,25	5,25
D strade urbane di scorrimento											
E strade urbane di quartiere	C L.C. 7,00 m – L.T. 9,50 m					≡	4,75	9,75	4,75	14,75	4,75
	B L.C. 6,00 m – L.T. 8,00 m					≡	4,00	9,00	4,00	14,00	4,00
F strade locali	A2 L.C. 5,50 m – L.T. 7,00 m	20,00	3,00			≡	3,50	8,50	3,50	13,50	3,50
F1 strade vicinali (art.3 c.1 n°52)	A1 L.C. 3,00 m – L.T. 4,00 m	10,00				≡	2,00	7,00	2,00	12,00	2,00

Legenda:

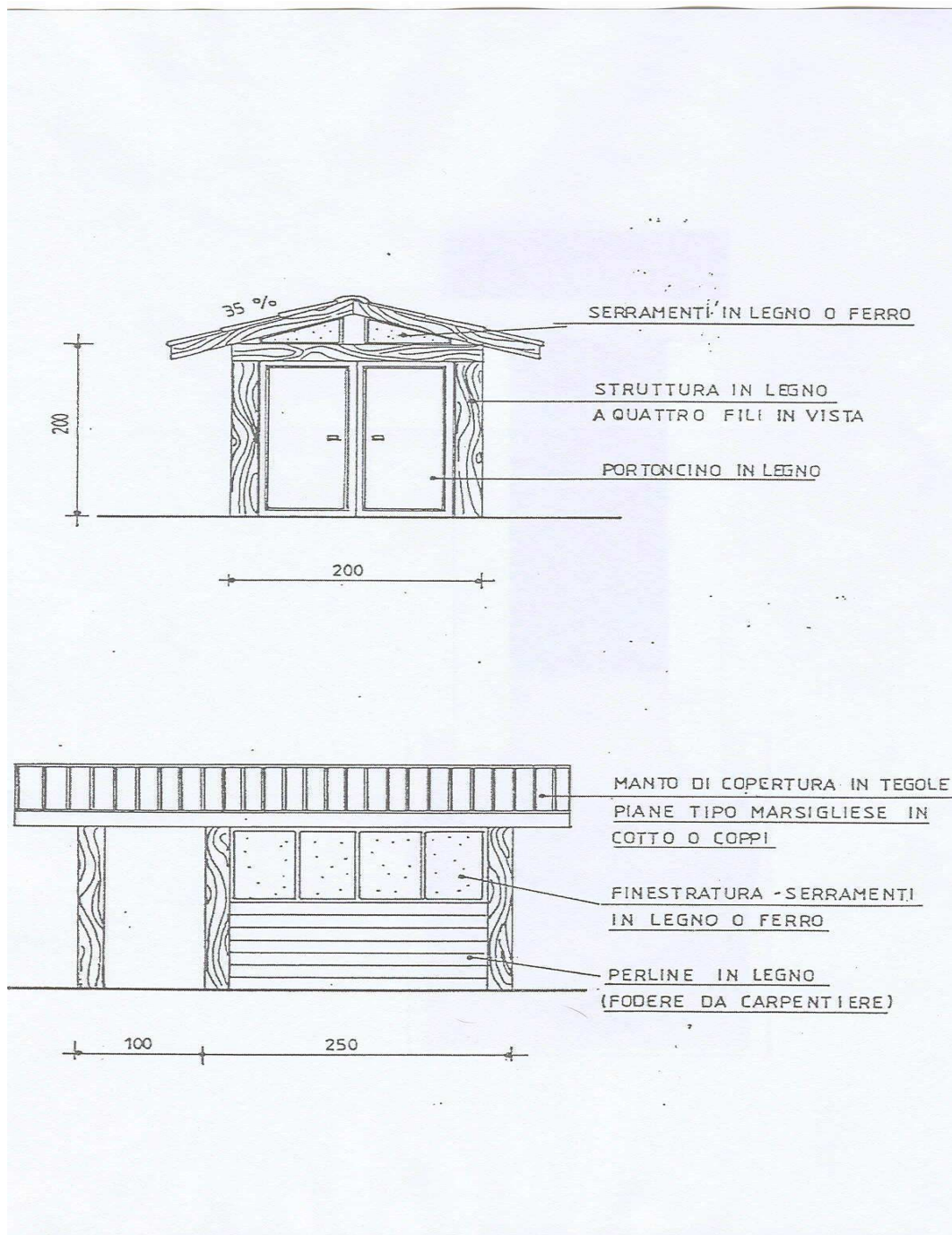
E = edificazione R = recinzione

L.C. = larghezza carreggiata L.T. = larghezza totale

R1...R5 – P – T – E = classificazione degli usi del suolo (Capo III N.T.A.)

≡ coincidente

tipologia costruttiva accessori agricoli



Allegato D

Normativa geologico – tecnica

Idoneità alla utilizzazione urbanistica

1. - Generalità e natura dei vincoli

Una volta individuati gli elementi di rischio, è stata redatta la “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, alla scala di piano”, scala 1:2.000 (Tav.G6), nella quale vengono definite porzioni omogenee di territorio, in funzione della trasformazione urbanistica e della vincolistica esistente.

In ottemperanza alla Circolare P.G.R. 7/LAP del 06/05/96 e della Nota Tecnica Esplicativa, le aree omogenee individuate, vengono assoggettate a tre classi principali, ulteriormente suddivise in sottoclassi, in funzione della pericolosità e dei caratteri morfologici riscontrati, con specifica normativa vincolistica.

Indipendentemente alla classificazione sopracitata, permane l'efficacia delle norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, idrogeologico e geotecnico, alcune delle quali, vengono, inoltre, riportate, come le fasce di rispetto dei corsi d'acqua e delle risorse idropotabili.

Per quanto attiene alle opere pubbliche non altrimenti localizzabili, in luogo dell'art. 31 della L.R. n.56/77 e s.m.i., trova applicazione quanto indicato al punto 1 dell'ottavo capoverso del cap. 7.1 della parte I dell'allegato A alla D.G.R. n. 64-7417/2014 come modificata dalla D.G.R. n. 18-2555/2015 (allegato 1).

Relativamente agli interventi costituenti incremento di carico antropico in applicazione dell'art. 29 delle NTA (elaborato PR_B), si deve far riferimento alla tabella conclusiva del cap. 7 della parte II dell'allegato A alla D.G.R. n. 64-7417/2014.

2. – Idoneità all'utilizzazione urbanistica

CLASSE I

Ai sensi della Circ. P.G.R. 08/05/1996 n.7/LAP e della Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999, la classe I riguarda: “porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche e, pertanto, tutti gli interventi sia pubblici che privati previsti dal P.R.G. sono di norma ammessi, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/08.”

CLASSE II

Ai sensi della Circ. P.G.R. 08/05/1996 n.7/LAP e della Nota Tecnica Esplicativa del dicembre 1999, nella classe II vengono comprese “porzioni di territorio nelle quali sono emerse condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, agevolmente superabili attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecutivo, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Tali interventi non dovranno in alcun modo, incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Per tali aree risultano, pertanto, necessari, approfondimenti idrogeologici e geologico-tecnici, in ottemperanza al D.M. 11/03/88, atti all'individuazione ed alla progettazione degli accorgimenti tecnici necessari ad eliminare le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica”.

Nell'ambito della classe II si individuano aree caratterizzate sia da settori con acclività medio-bassa, con presenza di terreni a discrete caratteristiche geotecniche, sia da versanti ad acclività medio-elevata con substrato roccioso affiorante o subaffiorante, stabile.

Sono aree caratterizzate da una stabilità generalmente buona, con pericolosità bassa o medio-bassa.

La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/08, dovrà esaminare gli aspetti legati alla stabilità delle costruzioni su pendio, dei fronti di scavo ed evidenziare le eventuali soluzioni tecniche da adottarsi al fine di garantire la stabilità degli scavi e dell'insieme opera-pendio, valutando anche la circolazione idrica sotterranea. Dovrà, altresì, essere prevista la raccolta e lo smaltimento di acque di ruscellamento superficiale, oltre alla regimazione di quelle sotterranee.

Sono ammessi locali tecnici interrati anche sotto le quote del piano campagna, a condizione di garantirne, se necessario, l'impermeabilizzazione e la resistenza a pressioni idrostatiche.

Nel caso tali aree dovessero essere prospicienti a corsi d'acqua, la relazione geologico-tecnica dovrà contenere la valutazione dello stato di fatto, l'individuazione di eventuali interventi atti a garantire il deflusso delle portate di massima piena calcolate con tempi di ritorno di 200 anni.

Gli interventi dovranno essere, comunque, effettuati nel pieno rispetto di quanto riportato al successivo p.to 6.3 – Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Dovrà essere, comunque, garantita la pulizia e la manutenzione ordinaria dei corsi d'acqua.

CLASSE III

Ai sensi della Circ. P.G.R. del 08/05/1996 n.7/LAP e della Nota Tecnica Esplicativa del dicembre 1999 la classe III riguarda *“Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente”*.

CLASSE IIIa

- La Circ. P.G.R. del 08/05/1996 n. 7/LAP e la Nota Tecnica Esplicativa del dicembre 1999 e individua, per la classe IIIA *“Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. In questa classe si annoverano aree dissestate, in frana, aree alluvionabili da acque ad elevata energia. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti si fa riferimento ai contenuti dell'Allegato 1 della D.G.R. n. 18-2555/2015.*

Le aree comprese in tale classe sono:

- alvei attivi dei corsi d'acqua;
- aree spondali dei corsi d'acqua soggetti a dinamica idraulica di media o alta energia, o necessarie per la laminazione delle piene;
- versanti montani caratterizzati da elevata acclività e da terreni con caratteristiche geotecniche scadenti.

La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/08, dovrà evidenziare la tendenza al dissesto ed individuare la tipologia di intervento compatibile, oltre ad indicare le modalità esecutive.

In tale classe sono ammissibili:

- per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili si fa riferimento ai contenuti dell'Allegato 1 della D.G.R. n. 18-2555/2015.
- gli interventi di consolidamento dei versanti e di stabilizzazione di fenomeni di dissesto;

- le attività estrattive, autorizzate ai sensi delle leggi di competenza;
- le strade e le piste di servizio di attività agro-silvo-pastorali, della larghezza massima di 3 m, chiuse al traffico.

Possono essere, altresì, ammessi:

- la manutenzione e la ristrutturazione di rustici esistenti, senza che sia previsto il cambio di destinazione d'uso;
- la recinzione di terreni senza modificare le condizioni di stabilità del versante e di deflusso delle acque superficiali.

L'eventuale presenza di edifici sparsi residenziali all'interno di queste aree comporterà l'applicazione delle norme di cui al punto 6.2 della Nota Tecnica Esplicativa di dicembre 1999.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili si fa riferimento ai contenuti dell'Allegato 1 della D.G.R. n. 18-2555/2015.

CLASSE IIIb

La Circ. P.G.R n.7/LAP e la Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999 individuano nella classe IIIb *“Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.*

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti si fa riferimento ai contenuti dell'Allegato 1 della D.G.R. n. 18-2555/2015.

Tutte le aree soggette a dissesti di varia natura inserite nelle sottoclassi IIIb dovranno essere considerate inedificabili sino alla realizzazione degli interventi di riassetto necessari all'eliminazione dei pericoli di natura geologica presenti, oppure, nel caso di interventi già realizzati, sino alla verifica della loro efficienza/efficacia. Non dovranno, di conseguenza, essere consentiti in detti ambiti aumenti del carico antropico in assenza degli interventi di sistemazione o di una verifica degli stessi, se presenti. Compilate le opere e fatte salve le procedure di approvazione degli interventi di sistemazione da parte delle Autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate (punto 7.10 della N.T.E. alla Circ.PGR.7/LAP).

Per gli ambiti territoriali inseriti in classe IIIb dovrà essere predisposto un Piano Comunale di Protezione Civile, così come richiamata nella DGR 31-3749 del 6 agosto 2001.

All'interno di questa classe sono state individuate tre sottoclassi, la cui normativa viene di seguito definita.

CLASSE IIIb2

Tale classe riguarda aree parzialmente o completamente edificate, comprese nelle fasce spondali di corsi d'acqua e conoidi torrentizie in zona medio-distale, soggette a modesta dinamica idraulica con energia bassa.

L'edificabilità è condizionata sia alla necessità di difesa da allagamenti ai piani terreni, con accorgimenti quali la sopraelevazione del terreno di imposta e/o regimazioni delle acque superficiali, oltreché ai programmi di controllo e manutenzione delle opere di difesa da realizzarsi o realizzate nelle parti più a monte delle aste e dei conoidi.

Potranno essere eseguiti adeguamenti alle porzioni esistenti.

La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/08, dovrà quindi soddisfare le eventuali prescrizioni dei programmi di controllo e manutenzione delle opere di difesa ed individuare le soluzioni più idonee alla difesa di allagamenti dei piani terreni.

CLASSE IIb3

Tale classe riguarda aree parzialmente o completamente edificate comprese nelle fasce spondali di corsi d'acqua e conoidi in zona apicale, prive di opere di difesa o non completamente adeguate se non mantenute, soggette ad alluvionabilità con dinamica idraulica media.

In tali classi l'edificabilità è nulla per nuove edificazioni.

Nuovi interventi sugli edifici esistenti, che consistono in adeguamenti, in conformità al p.to 7.3 della Nota Tecnica Esplicativa, potranno essere eseguite solo a seguito degli interventi di riassetto necessari all'eliminazione della pericolosità di natura geologica oppure, nel caso di interventi già realizzati, fino alla verifica della loro efficienza/efficacia.

La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/08, dovrà evidenziare la tendenza al dissesto ed individuare la tipologia di intervento compatibile, oltre ad indicare le modalità esecutive.

Dovranno essere altresì garantiti programmi di controllo e di manutenzione.

Tali interventi possono essere realizzati anche da uno o più soggetti privati, opportunamente approvati e dovranno comunque fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione all'effettiva eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Potranno, altresì, essere ammessi gli spostamenti di volume, a condizione che vi sia diminuzione del rischio o con finalità migliorative del deflusso idraulico, anche in funzione di un programma di controllo e manutenzione degli interventi stessi.

CLASSE IIb4

Tale classe riguarda aree parzialmente o completamente edificate comprese nelle fasce spondali di corsi d'acqua, prive di opere di difesa, soggette ad alluvionabilità con dinamica idraulica medio-elevata.

In tali classi l'edificabilità è nulla per nuove edificazioni.

I nuovi interventi sugli edifici esistenti potranno essere rivolti solamente ad un adeguamento tecnico o sanitario, oltre alla conservazione del patrimonio esistente.

La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/08, dovrà evidenziare la tendenza al dissesto ed individuare la tipologia di intervento compatibile, oltre ad indicare le modalità esecutive.

Dovranno essere altresì garantiti programmi di controllo e di manutenzione.

Potranno, altresì, essere ammessi gli spostamenti di volume, a condizione che vi sia diminuzione del rischio o con finalità migliorative del deflusso idraulico, anche in funzione di un programma di controllo e manutenzione degli interventi stessi.

3 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Tutti i corsi d'acqua iscritti nell'Elenco delle acque pubbliche e i corsi d'acqua demaniali, compresi i canali irrigui, ancorché non iscritti al suddetto Elenco, sono normati dal R.D. 523/1904 che individua all'art. 96 le seguenti distanze minime dagli alvei attivi:

- 4 metri per piantagioni di alberi e siepi;

- 4 metri per la realizzazione di recinzioni che non siano amovibili e l'esecuzione di interventi di rimodellamento della superficie topografica;
- 10 metri per l'esecuzione di nuovi fabbricati o comunque interventi sull'esistente che non siano riconducibili a meri adeguamenti igienico – funzionali;
- 10 metri per l'esecuzione di scavi e/o riporti che comportino variazioni dei volumi originari.

Tutti i corsi d'acqua di cui sopra, nonché tutti i corsi d'acqua con alveo privato sono assoggettati alle norme dell'art. 29 della LR 56/77 e smi.

Nella Tav.G8 "Carta dei corsi d'acqua", è riportata la distinzione dei corsi d'acqua.

Il recepimento di ulteriori riduzioni delle fasce di rispetto che interessano il demanio idrico sono possibili in applicazione della C.P.G.R 14/LAP/PET/98, attraverso specifica variante di PRG.

4 Prescrizioni generali

- sono consentiti solo quegli interventi che comportano il miglioramento delle condizioni di deflusso dei corsi d'acqua;
- è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua e l'edificazione al di sopra della medesima;
- non sono ammesse occlusioni, nemmeno parziali, della sezione di deflusso dei corsi d'acqua;
- dev'essere sempre garantita la piena efficienza idraulica degli alvei;
- nelle zone alla base di ripidi versanti deve essere mantenuta una fascia di rispetto dal piede degli stessi non inferiore a 20 metri, subordinando, inoltre, gli interventi edilizi ad una specifica verifica delle possibili problematiche legate alla caduta massi;
- nelle zone acclivi o poste alla base di versanti una particolare attenzione dev'essere posta nella regimazione delle acque superficiali che vanno captate, regimate e convogliate in impluvi naturali; dev'essere costantemente garantita la manutenzione di eventuali muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti, verificando il loro stato di conservazione;
- qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi devono essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;
- nel caso in cui siano presenti scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, devono essere garantite adeguate fasce di rispetto (non inferiori all'altezza delle scarpate) dall'orlo delle stesse;
- nuove opere di attraversamento dei corsi d'acqua con alveo privato sono ammesse solo se non alterano la sezione di deflusso;
- tutte le opere idrauliche, compresi gli attraversamenti, che interessano il reticolo idrografico demaniale sono subordinate al parere vincolante dell'Autorità idraulica competente;
- non sono ammessi nuovi interventi edificatori interrati nelle zone interessate dall'escursione della falda freatica che, in occasione di eventi meteorici intensi e/o prolungati, può coincidere con il piano campagna;
- il ricorso all'innalzamento artificiale del p.c., al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni in piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;

- il presente piano regolatore applica le disposizioni di cui all'Art. 9 delle NTA del PAI:
1. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Ee sono esclusivamente consentiti:
 - gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
 - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
 - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e di volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
 - gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
 - i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
 - gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
 - le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
 - la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato del dissesto esistente validato dall'Autorità competente; gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
 - l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
 - l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
 2. Nelle aree Eb, oltre agli interventi di cui al precedente comma 5, sono consentiti:
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
 - gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
 - la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
 - il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di

completamento sono subordinati ad uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.

3. Nelle aree Em compere alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L.R. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere assoggettati ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.
- il presente piano regolatore applica le disposizioni di cui all'art. 18, comma 7, delle NTA del PAI: "i Comuni sono tenuti a informare i soggetti attuatori delle previsioni dello strumento urbanistico sulle limitazioni di cui al precedente art. 9 e sugli interventi prescritti nei territori delimitati come aree in dissesto idraulico o idrogeologico per la loro messa in sicurezza. Provvedono altresì ad inserire nel certificato di destinazione urbanistica, previsto dalle vigenti disposizioni di legge, la classificazione del territorio in funzione del dissesto operata dal presente Piano. Il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato";
 - ogni nuova opera pubblica o privata deve essere progettata nel pieno rispetto delle prescrizioni contenute nel 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" e del D.M. 14.01.08 "Norme tecniche per le costruzioni".