

**COMUNE
DI
INGRIA**



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Adottato con Deliberazione del Consiglio C.le n.6 in data 28.02.2005 e n.27 in data 19.12.2005
Approvato con DGR n. 9-1755 in data 28 marzo 2011



STUDIO ARCHITETTURA
corso Giacomo Matteotti n. 5 * 10083 Favria (To) * tel.0124/34586
pIVA 05280760017 * www.studio-architettura.net * e mail: info@studio-architettura.net

	data	nome	numero	committente
disegnato	11/2012		B	COMUNE DI INGRIA (To)
controllato				
contr.UNI				
area	oggetto			firme
	NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE			
scala				www.studio-architettura.net



Nota preliminare

Il Comune di Ingria ha provveduto ad adottare in via definitiva il progetto di Piano regolatore Generale Comunale con deliberazione del Consiglio C.le n. 6 in data 28 febbraio 2005, successivamente integrata con deliberazione Consiglio Comunale n. 27 in data 19 dicembre 2005.

Con nota prot. n. 37430/19.999u in data 15 novembre 2006 l'Assessorato Regionale alle Politiche Territoriali ha provveduto ad esprimere il proprio parere favorevole all'approvazione del PRGC, richiedendo nel contempo alcune modificazioni e l'avvio della salvaguardia.

Con deliberazione del Consiglio C.le n. 22 in data 23 dicembre 2008 successivamente integrata con deliberazione del Consiglio C.le n. 8 in data 26 marzo 2010, il Comune di Ingria provvedeva alla contro deduzione alle osservazioni espresse dalla Regione Piemonte.

Con deliberazione della Giunta Regionale n. 9-1755 in data 28 marzo 2011 venne approvato in via definitiva il PRG del Comune, con l'introduzione di piccole modifiche "ex officio".

Ai fini di rendere comprensibile la lettura delle norme sono stati utilizzati diversi colori di testo ed in particolare :

- con la tinta di questa riga di testo le modificazioni introdotte in sede di contro deduzione alle osservazioni della Regione;

- con la tinta di questa riga di testo le modificazioni introdotte "ex officio" dalla Regione Piemonte nella deliberazione di approvazione definitiva.

novembre 2012



Art. 1 - Strutturazione

Il Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Ingria è strutturato e definito nei seguenti documenti:

La “**RELAZIONE**”

Le “**RAPPRESENTAZIONI CARTOGRAFICHE**”

RC2 (alle scale 1:10.000 e 1:50.000) STATO DI FATTO:

USO DEI SUOLI AI FINI AGRICOLI - SILVO PASTORALI: carte delle “coperture” forestali ed altre - (I.P.L.A. s.p.a., maggio 2001) e delle “vocazioni” (Piano di Sviluppo Comunità Montana); **SORGENTI e ACQUE PUBBLICHE** (Piano di Sviluppo Comunità Montana);

RC3 (in scala 1:10.000) STATO DI FATTO:

LE STRUTTURE INSEDIATIVE NEL TERRITORIO, con individuati:

- I CENTRI RESIDENZIALI (Capoluogo e Frazioni),
- I NUCLEI RURALI,
- LE CHIESA, I SANTUARI E LE CAPPELLE, esterni ai Centri abitati suddetti,
- LE MALGHE ALPINE,
- GLI IMPIANTI IDROELETTRICI,
- LA VIABILITA' VEICOLARE (provinciale, comunale, vicinale ed agro silvo pastorale) e PEDONALE (mulattiere e sentieri) che servono le strutture suddette e che collegano il Comune con i territori di quelli confinanti;

RC4 (in scala 1:1.000) STATO DI FATTO:

RILIEVO ed ANALISI DEL PATRIMONIO EDILIZIO IN TUTTI I CENTRI ABITATI con:

- **SCHEDA di INQUADRAMENTO:**
 - localizzazione, accessibilità, vincoli e dotazioni;
 - peculiarità e valori culturali;
 - riconoscibilità e classificazioni;
- **SCHEDA ANALITICA dei CONTENITORI EDILIZI** con individuazione delle peculiarità rilevate ai fini della disciplina degli interventi di recupero e della salvaguardia dei manufatti di interesse storico, artistico e/o documentario.
- **STATO di CONSERVAZIONE e NUMERO di PIANI;**
- **EVIDENZIAMENTO delle COPERTURE in LOSE;**

Tav. RC.5 Infrastrutture di urbanizzazione primaria, in scala 1:10.000;

Tav. RC.6 Vincoli, in scala 1:10.000;



La “SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI”

Le “NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA)” prescrittive e di indirizzo.

Le TAVOLE DI PIANO

- TAV. n. 1** (in scala 1:25.000) “**PLANIMETRIA SINTETICA DELLE PREVISIONI DI INTERESSE GENERALE**”
- TAV. n. 2** (in scala 1:5.000) costituente “**IL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE**”
- Tav. n. 2** **Il piano regolatore generale: intero territorio , in scala 1 : 10.000;**
- Tav. n. 1.1** **Previsioni di utilizzo del suolo, in scala 1 : 5.000**
- Tav. n. 2.1** **Previsioni di utilizzo del suolo, in scala 1 : 5.000**
-
- TAV. n. 3.1 (in scala 1:1.000)“**GLI SVILUPPI del PRG nel CAPOLUOGO e nei contigui Settori Consolidati Sco 1, Sco 2 e Sco 3 e nella Area di Utilizzazione Speciale AUS 1, e nei Nuclei Rurali N.R. 1 di CAMPROVARDO e N.R. 2 di RIVOIRA e nelle AG 1 di loro pertinenza**”.
- Tav. n. 3.1 bis (in scala 1:1.000) “**GLI SVILUPPI del PRG nel CAPOLUOGO e nei contigui Settori Consolidati Sco 1, Sco 2 e Sco 3 e nella Area di Utilizzazione Speciale AUS 1, e nei Nuclei Rurali N.R. 1 di CAMPROVARDO e N.R. 2 di RIVOIRA e nelle AG 1 di loro pertinenza con evidenziate le DELIMITAZIONI delle CLASSI di PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA di cui all’elaborato RC 1/5 “CARTA di SINTESI della PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA e della IDONEITA' all’UTILIZZAZIONE URBANISTICA**”.
- TAV. n. 3.2 (in scala 1:1.000) “**GLI SVILUPPI del PRG nella frazione di PASTURERA e nel Nucleo Rurale N.R. 3 di REVERSO e nella AG 1 di loro pertinenza**”.
- TAV. n. 3.2 bis (in scala 1:1.000) “**GLI SVILUPPI del PRG nella frazione di PASTURERA e nel Nucleo Rurale N.R. 3 di REVERSO e nella AG 1 di loro pertinenza**” con evidenziate le DELIMITAZIONI delle CLASSI di PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA di cui all’elaborato RC 1/5 “CARTA di SINTESI della PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA e della IDONEITA' all’UTILIZZAZIONE URBANISTICA”.



TAV. n. 3.3 (in scala 1:1.000) **“GLI SVILUPPI del PRG nel Nucleo Rurale N.R. 4 di MOMBIANCO e nella AG 1 di sua pertinenza”**.

TAV. n. 3.3 bis (in scala 1:1.000) **“GLI SVILUPPI del PRG nel Nucleo Rurale N.R. 4 di MOMBIANCO e nella AG 1 di sua pertinenza” con evidenziate le DELIMITAZIONI delle CLASSI di PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA di cui all'elaborato RC 1/5 “CARTA di SINTESI della PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA e della IDONEITA' all'UTILIZZAZIONE URBANISTICA”**.

TAV. n. 3.4 (in scala 1:1.000) **“GLI SVILUPPI del PRG nei Nuclei Rurali N.R. 5 di CIUCCIA, N.R. 6 di ALBERETTO, N.R. 7 di BETASSA, N.R. 8 di BECH, N.R. 9 di BEIRASSO, N.R. 10 di MONTEU”**

TAV. n. 3.4 bis (in scala 1:1.000) **“GLI SVILUPPI del PRG nei Nuclei Rurali N.R. 5 di CIUCCIA, N.R. 6 di ALBERETTO, N.R. 7 di BETASSA, N.R. 8 di BECH, n.R. 9 di BEIRASSO, N.R. 10 di MONTEU” con evidenziate le DELIMITAZIONI delle CLASSI di PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA di cui all'elaborato RC 1/5 “CARTA di SINTESI della PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA e della IDONEITA' all'UTILIZZAZIONE URBANISTICA”**.

Tav. n. 3.1 Previsioni di utilizzo del suolo, in scala 1 : 2.000;

Tav. n. 4.1 Previsioni di utilizzo del suolo, in scala 1 : 2.000;

Tav. n. 5.1 Previsioni di utilizzo del suolo, in scala 1 : 2.000;

Le **“RAPPRESENTAZIONI CARTOGRAFICHE”** delle risultanze degli accertamenti GEOLOGICI, GEOMORFOLOGICI ED IDROGEOLOGICI.

R.C. La **“RELAZIONE ILLUSTRATIVA”**

RC1/1 **CARTA DELL'ASSETTO IDROGRAFICO** (in scala 1:50.000)

RC1/2 **CARTA GEOMORFOLOGICA** (in scala 1:10.000) con **SCHEMA IDROGRAFIA DI SUPERFICIE** (in scala 1:50.000) e **SCHEMA GEOLOGICO STRUTTURALE** (in scala 1:50.000)

RELAZIONE ESPLICATIVA DI CONTRODEDUZIONE

CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELLA IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA (in scala 1:10.000)



AGGIORNAMENTO DEGLI ELABORATI ALLE NOTE ESPRESSE CON CONTRIBUTI TECNICI ALLEGATI ALLA RELAZIONE D'ESAME CTU N. 10/1 DEL 27/10/2006

RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA (controdeduzioni)

RELAZIONE DESCRITTIVA E GEOLOGICO -TECNICA (elab. G.6)

STUDIO DI DETTAGLIO DEI SITI DI ESPANSIONE (elab. G.7)

CARTA DELL'ACCLIVITA' (in scala 1:10.000)

CARTA LITOTECNICA (in scala 1:10.000)

CARTA DELLE OPERE IDRAULICHE (in scala 1:10.000)

CARTA GEOMORFOLOGICA E DEI DISSESTI (in scala 1:10.000)

VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA (Relazione integrativa)

Art. 2 - Finalità e contenuti

Il PRG, come sopra strutturato, tutela l'ambiente ed il suolo del TERRITORIO COMUNALE e ne disciplina gli usi mediante prescrizioni, topograficamente e normativamente definite, intese al soddisfacimento delle esigenze socio-economiche e culturali della Comunità di INGRIA e dei suoi Ospiti, nell'ampio quadro degli specifici "obiettivi" e dei "contenuti" elencati negli artt. 11 e 12 della LUR 56/77.

In quest'ottica rispetta i limiti dello sviluppo ipotizzati e prefissati nelle **DELIBERAZIONI PROGRAMMATICHE** della Comunità Montana Valli Orco e Soana e del Consiglio Comunale e recepisce le scelte del PIANO TERRITORIALE REGIONALE adottato con la Deliberazione n. 23 - 42715 assunta dalla GR nell'adunanza del 30 gennaio 1995, e del PIANO di SVILUPPO ECONOMICO e SOCIALE della Comunità Montana recentemente innovato uniformandosi rigorosamente alle prescrizioni della LEGGE URBANISTICA REGIONALE alla luce delle LINEE GUIDA METODOLOGICHE, GENERALI ED OPERATIVE dettate dalla Circolare P.G.R. n. 7/LAP del 8 maggio 1996.

Art. 3 - Efficacia del PRGC

La disciplina posta in essere si applica a tutto il territorio Comunale - come vogliono la LS 1150/42 e la LUR 56/77 - ed ha efficacia dalla data stabilita dall'art. 18 di quest'ultima. Essa condiziona non solo l'operatività edilizia e l'operatività urbanistica, ma anche la destinazione d'uso degli immobili.

Art. 4 - Suddivisione del territorio



Per la sua lettura e per la sua attuazione, il PRG fraziona l'intero territorio comunale in **"AREE di UTILIZZAZIONE"** individuate e distinte in funzione delle caratteristiche ambientali - con particolare riferimento alle dinamiche fluviali e dei versanti - delle specifiche destinazioni d'uso, dello stato di diritto e delle diversificate prescrizioni operative.

Questo frazionamento nel territorio agricolo fa propri i criteri informativi della ricerca **"BENI CULTURALI AMBIENTALI NELLE VALLI DEL GRAN PARADISO"** curata dal Politecnico di Torino per la delimitazione delle **"aree di pertinenza degli insediamenti aggregati"** oggetto di apposita disciplina per la tutela ambientale.

COSTITUISCONO IL TERRITORIO URBANIZZATO l'insieme delle **AREE DI UTILIZZAZIONE a RESIDENZA** negli originari insediamenti aggregati, e loro dintorni, già costituenti i **centri residenziali**:

- di INGRIA, il Capoluogo, con le adiacenze di Belvedere lungo la provinciale e l'annessa Area di Utilizzazione Speciale (AUS 1).
- la frazione costituita dalle borgate di PASTURERA, PENAS e PIAZZI.

Il PRG di Ingria contempla destinazioni ad insediamenti produttivi nel secondario esclusivamente in riferimento allo sfruttamento delle risorse idriche.

COSTITUISCONO IL TERRITORIO AGRICOLO:

tutta la restante parte del territorio comunale, e cioè le giogaie d'alta montagna, gli ulteriori incolti in atto, l'insieme delle aree produttive ai fini agricoli e silvo pastorali nei pendii e nei fondovalle, con la struttura insediativa - aggregata (borgate rurali) ed isolata, propria (edifici ed attrezzature rurali) ed impropria (essenzialmente residenze isolate nei pressi del territorio urbanizzato e "rustici" trasformati per il tempo libero) - che la costella, ed infine tutti gli spazi occupati dalle infrastrutture, dai corsi d'acqua, ecc..., all'esterno del territorio urbanizzato.

Nell'ambito del TERRITORIO URBANIZZATO con destinazione a RESIDENZA il PRG distingue le seguenti AREE DI UTILIZZAZIONE:

a) **Le ZONE DI RECUPERO (Z.R.) ex art. 27 ls 457/78** Queste "ZONE" racchiudono gli insediamenti di antica formazione, di cui al 1[^] comma, punto 3, lettera "d", art. 14 LUR 56/77, che costituiscono beni culturali a mente del 1[^] comma, punto 1, art. 24 sempre della LUR 56/77; sono aggregati di interesse storico, documentario, ambientale ed anche urbanistico, con emergenze di valore architettonico, che il PRGC si propone di recuperare salvaguardandone l'integrità e l'espressività.

b) **I SETTORI CONSOLIDATI (SCo) ed I SETTORI DI COMPLETAMENTO (SCp).** Per queste AREE, individuate nel tessuto edilizio di più recente formazione, sono previsti interventi di riordino e limitate integrazioni.

Non sono previste **AREE DI ESPANSIONE.**

All'interno delle suddette AREE DI UTILIZZAZIONE il Piano non individua immobili con destinazione impropria ai sensi dell'art. 25 (2[^] comma, lettera "f") e dell'art. 26 (1[^] comma, lettera "e") LUR 56/77 per farne oggetto di apposita disciplina: ciò in quanto appare irreversibile il recupero alla destinazione residenziale di tutti i corpi di fabbrica già d'uso agricolo anche nei Nuclei Rurali di cui infra.

Nell'ambito del **TERRITORIO AGRICOLO** il PRG distingue:



- **Le AREE DI UTILIZZAZIONE AI FINI AGRICOLI, pertinenza, funzionale e di immagine degli insediamenti aggregati che vi sono compresi, costituenti aree di pregio paesistico e di interesse storico ambientale ai sensi e per gli effetti di cui al 7° comma art. 13 LUR** **Ag. 1**
- **Le AREE DI UTILIZZAZIONE AI FINI AGRICOLI e SILVO PASTORALI** **Ag. 2**
- **Le AREE in quota con marginali utilizzazioni silvo pastorali, estese agli sterili di alta montagna.** **Ag. 3**

All'interno delle suddette AREE DI UTILIZZAZIONE il PRG individua e disciplina:

- a) le antiche borgate che denomina NUCLEI RURALI (N.R.), assimilati alle ZONE DI RECUPERO del territorio urbanizzato, e pertanto anch'essi costituenti beni culturali a mente dell'art. 24 LUR 56/77 e pertanto da recuperare salvaguardandone l'integrità e l'espressività;
- b) i fabbricati isolati (essenzialmente stalle ed abitazioni rurali) abbandonati;
- c) gli insediamenti impropri, e cioè gli edifici e le installazioni in tutto od in parte adibiti ad usi extra agricoli, non inclusi fra quelli consentiti nell'area di utilizzazione;
- d) le emergenze, con i loro dintorni, costituenti beni culturali;
- e) le aree per impianti tecnologici, per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

L'art. 20 di cui infra disciplina, sia nel territorio urbanizzato che in quello agricolo, l'utilizzo dei suoli e la correlata operatività edilizia in funzione della PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA e della IDONEITA' ALLA UTILIZZAZIONE URBANISTICA definita nella "CARTA DI SINTESI", documento RC1 del PRG.

Le AREE DI UTILIZZAZIONE a RESIDENZA, SPECIALE, ai fini agricoli Ag. 1 ed i Nuclei Rurali formano il **TERRITORIO ANTROPIZZATO**.

Nelle TAVOLE di PIANO tutte le AREE DI UTILIZZAZIONE poste in essere, oltre che individuate con le lettere ed i numeri che le distinguono, sono evidenziate con retini e/o perimetrazioni.

Art. 5 - Lessico e parametri ed indici edilizi ed urbanistici

Per la corretta lettura delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e delle relative "tabelle" in calce, restano acquisite le seguenti definizioni che - ove presenti - sono tratte dal REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO della Regione Piemonte:

- **Insedimento**: è determinato dall'insistenza sui suoli di unità insediative e cioè di edifici e/o attrezzature e/o di attività per la residenza e/o per la produzione.
- **Insedimento aggregato**: è l'insediamento formato da una pluralità di unità insediative.
- **Insedimento isolato**: è costituito da una sola o da isolate e sparse unità insediative nel territorio agricolo.
- **Centri Residenziali (C.R.)**: sono gli insediamenti aggregati (Capoluogo e Frazioni) nel territorio urbanizzato destinati alla residenza.
- **Nuclei Rurali (N.R.)**: sono gli insediamenti aggregati misti (residenziali e/o produttivi ai fini agricoli) nel territorio agricolo cioè le antiche borgate.
- **Centri Abitati (C.A.)**: sono i Centri Residenziali ed i Nuclei Rurali di cui il PRG promuove lo sviluppo equilibrato ed il recupero.



I “Centri Abitati” agli effetti della presente normativa, e quindi in particolare della delimitazione delle fasce di rispetto, sono definiti dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione visti il punto n. 8 dell’art. 3 e l’art. 4 del CODICE DELLA STRADA (D.l.vo 30/4/1992 n. 285) ed il suo Regolamento attuativo (DPR 16/12/1992 n. 495 e s.m.i.); negli stessi dovranno risultare incluse tutte le Aree di Utilizzazione del Territorio Urbanizzato nonchè gli insediamenti aggregati presenti nel Territorio Agricolo, quali appunto gli ambiti perimetrati come Nuclei Rurali, ed anche i marginali tessuti edilizi lungo gli assi stradali che si innestano nel Capoluogo e nelle Frazioni.

1

- Aree di pertinenza dei Centri Abitati: laddove tuttora individuabili nel territorio, sono gli immediati dintorni (di norma prativi e/o terrazzati) che caratterizzano l’insediamento aggregato e ne costituiscono integrazione irrinunciabile, “funzionale e di immagine paesistico ambientale” (vedi ricerca “*BENI CULTURALI AMBIENTALI NELLE VALLI DEL GRAN PARADISO*” a cura del Politecnico di Torino).
- Appezzamento di terreno: è costituito da una o più particelle catastali adiacenti, così da formare sedime (edificato o no), senza soluzione di continuità, intestato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari alla stessa Ditta proprietaria.
- Lotto: è l’appezzamento di terreno nel territorio urbanizzato.
- Fondo: è l’appezzamento di terreno nel territorio agricolo.
- Proprietà agricola: è l’insieme dei fondi appartenenti alla stessa Ditta.
- Superficie catastale e Superficie effettiva: sono la consistenza (forma ed estensione) dell’appezzamento di terreno quale descritto a Catasto e quale risultante da dettaglio rilievo topografico.
- Superficie territoriale (St): è l’area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati (m²) comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
- Superficie fondiaria (Sf): è l’area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati (m²), al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
- Superfici Aree di Utilizzazione (StZ - SfZ): sono le “st” e le “sf”, nel territorio urbanizzato, e le “St”, nel territorio agricolo, estese all’intera “AREA DI UTILIZZAZIONE”.
- **RAPPORTI DI EDIFICAZIONE:**
- Superficie Coperta dalla costruzione (Sc)
 1. La superficie coperta è l’area, misurata in metri quadrati (m²), della proiezione orizzontale dell’intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i “bow window”, i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

¹ E’ stato stralciato il testo “ In attesa delle determinazioni del Consiglio Comunale il PRGC adotta quali “Centri Abitati” le perimetrazioni delle Aree di Utilizzazione residenziali ampliate di m. 100 lungo la viabilità provinciale con una larghezza di m. 30 per lato, nonchè quelle dei Nuclei Rurali.



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

• Rapporto di copertura (Rc)

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

• Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

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

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

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

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

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

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

7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio.

Costituiscono volumi tecnici:

- i torrioni degli ascensori e delle scale,
- i camini, gli sfiatatoi e simili,
- le antenne,
- le sovrastrutture relative agli impianti di riscaldamento, condizionamento, depurazione e per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.



• Altezza della costruzione (H)

L'altezza della costruzione, misurata in metri (m) è la massima tra quelle dei fronti, determinate come alla definizione precedente.

* Numero dei piani della costruzione (Np)

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

2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali (definite al pt. 5 della voce "altezza dei fronti"), nonché gli eventuali soppalchi.

2

* Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati (m²), è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani, entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso, delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

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

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

sono escluse le superfici relative:

- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi; il tutto con i limiti di cui sopra al punto 2 della definizione della "Superficie Coperta della costruzione" (S.C.).
- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibili al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- g) ai cavedi.

* Superficie utile netta della costruzione (Sun)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati (m²), è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani, entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile

² E' stato stralciato il testo " N.B. Nelle Tabelle in calce il limite prescritto per il numero dei piani è sempre da considerarsi al netto di quelli seminterrati e interrati.



compreso, ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come sopra definite, tutte le superfici non destinate al calpestio.

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

* Volume della costruzione (V)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi (m³), è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul) al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al pt. 6 della voce "altezza dei fronti delle costruzioni".

* Indice di utilizzazione fondiaria (Uf nel territorio urbanizzato e nei Nuclei Rurali, Up nel territorio agricolo)

L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (m²/m²).

Definisce i diritti edificatori **massimi realizzabili** agli effetti della capacità ricettiva e pertanto costituisce il parametro guida e di riferimento per la loro attuazione ed in sede di verifica, **sia per interventi diretti che per interventi convenzionati**.

* Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/st$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (m²/m²).

Definisce i diritti edificatori massimi realizzabili anche agli effetti della capacità ricettiva in caso di attuazione mediante PEC od intervento convenzionato.

* Indice di densità edilizia fondiaria (If)

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/SF$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mc/m²).



Verifica che con ricorso all'indice di utilizzazione fondiaria non si determinino comunque volumi edilizi contrastanti con il disegno e gli obiettivi del PRGC.

* Indici di utilizzazione riferiti alla proprietà agricola (Upa)

Nel territorio agricolo, laddove l'indice "Up" suddetto verifica la consistenza dei contenitori inseribili nel "fondo", gli indici Upa sono fissati dal PRGC con riferimento alla estensione della proprietà agricola e secondo le colture in atto e/o potenziali, per il dimensionamento delle abitazioni degli addetti alle attività agro silvo pastorali ai sensi del 12° comma dell'art. 25 della LUR 56/77 come oggi modificata ed integrata.

* Indice di densità edilizia territoriale (It)

L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It=V/St$): rappresenta il numeri di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mc/m²).

* Vano abitabile (S)

Per "vano abitabile" ai sensi dell'art. 20 LUR 56/77 si intende la "stanza" quale definita dall'ISTAT nelle "avvertenze" e preambolo della pubblicazione dei dati dell'11^o Censimento Generale della Popolazione, e cioè:

"un locale che fa parte di un'abitazione e che riceve aria e luce dall'esterno ed ha dimensioni tali da consentire la collocazione di almeno un letto lasciano spazio utile per il movimento di una persona. La cucinaè considerata stanza se soddisfa a tale definizione".

I "vani abitabili" di nuova costruzione, e quelli risultanti negli interventi di recupero (art. 9) con operatività edilizia di "ristrutturazione" (art. 11), hanno dimensioni non inferiori a quelle definite nel D.M. 5/7/1975, nella LS 5/8/1978 n. 457, nella LR 6/8/1998 n. 21 e nel D. Min. Sanità 9/6/1999.

L'altezza interna è la distanza tra il pavimento finito ed il soffitto finito (comprese perlinature, controsoffittature, ecc.) misurata in metri, sulla perpendicolare ad entrambe le superfici.

Nel caso il soffitto non presenti andamento orizzontale o il locale sia articolato in parti a differente sezione longitudinale e trasversale, la misura dell'altezza interna si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre.

In queste ipotesi le altezze di cui ai succitati DM 5/7/1975 e LS 457/78 è sufficiente che risultino rispettate per ambiti non inferiori a metri quadrati 9,00.

Negli interventi di recupero di costruzioni nelle quali è in atto una funzione abitativa, anche in sede di operatività di ristrutturazione, è consentito il mantenimento delle misure in atto con l'intesa che il parere favorevole della CIE sui progetti ed il rilascio del certificato di abitabilità sono comunque subordinati al rispetto degli altri requisiti igienico sanitari prescritti dalle leggi vigenti o dall'adozione di misure



compensative, anche offerte dalle attuali tecnologie, giudicate idonee dal servizio sanitario competente.

* Lessico viabilità:

Costituisce viabilità "l'area di uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali, come precisa l'art. 2 del CODICE DELLA STRADA (D.L. vo 30/4/1992 n. 285) al quale, in una con il successivo art. 3 ed ai correlati articoli del REGOLAMENTO (DPR 27/4/1993 n. 147), si fa riferimento per la classificazione e per il lessico nelle presenti NTA.

In particolare si denominano:

- **CARREGGIATA:** parte della strada destinata allo scorrimento dei veicoli; essa è composta da una o più corsie di marcia ed, in genere, è pavimentata e delimitata da strisce di margine.
- **CONFINE STRADALE:** limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
- **FASCIA DI PERTINENZA:** striscia di terreno compresa tra la carreggiata ed il confine stradale. E' parte della proprietà stradale e può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre parti della strada.
- **FASCIA DI RISPETTO:** striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni recinzioni, piantagioni, depositi e simili.
- **MARCIAPIEDE:** parte della strada, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti delimitata e protetta, destinata ai pedoni.
- **SEDE STRADALE:** superficie compresa entro i confini stradali. Comprende la carreggiata e le fasce di pertinenza.

PRECISAZIONI:

- 1) *Gli articoli richiamati, sia qui come in prosieguo, ove non riferiti ad una specifica Legge, sono quelli delle presenti NTA.*
- 2) *Con le dizioni LUR 56/77 e LUR si intende sempre richiamare la Legge Urbanistica Regionale n. 56 approvata il 5/12/1977 con le modificazioni apportate alla stessa con le n. 50 del 20/5/1980, n. 17 del 11/8/1982, n. 61 e 62 del 6/12/1984 e n. 70 del 27/12/1991 e successive.*
- 3) *Le leggi citate sono distinte oltre che col loro numero e con l'anno di emanazione, con le lettere:*
 - * *LS ove emanate dallo Stato,*
 - * *LR ove emanate dalla Regione Piemonte.*

**CAPO 2^: Attuazione del PRG e disciplina dell'operatività comportante
modificazioni nell'uso dei suoli**



Art. 6 - Attuazione

Le trasformazioni degli immobili, aree, edifici e manufatti, previste o consentite dal PRG e le variazioni nelle loro destinazioni d'uso, sono perseguite e disciplinate tramite gli strumenti urbanistici ed amministrativi: permesso di costruire, denuncia di inizio attività e piani esecutivi.

Il PRGC di Ingria non contempla ambiti nei quali l'uso dei suoli è subordinato all'approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) pertanto in tutto il territorio gli interventi sono ammessi tramite "PERMESSO DI COSTRUIRE" o dietro "DENUNCIA di INIZIO ATTIVITA' (DPR 6/6/2001 n. 380 Capo II e III del Titolo II).

Tramite atti consiliari possono essere individuate ulteriori porzioni del territorio da assoggettare alla preventiva formazione di SUE nell'ambito delle previsioni del PRG senza che la loro promozione costituisca variante allo stesso, come consente l'art. 17 della LUR.

Art. 7 - Strumenti urbanistici esecutivi (SUE)

Gli strumenti urbanistici esecutivi previsti dalla legge sono i seguenti:

A) Strumenti di iniziativa pubblica

- **I Piani Particolareggiati (PP)** ex artt. 13-14-16-17 LS 1150/42 ed ex artt. 32-38-39-40 LUR 56/77;
- **I Piani per l'Edilizia Economico Popolare (PEEP)** ex art. 41 LUR 56/77 ai fini della LS 18/4/1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni;
- **I Piani delle aree destinate ad Insediamenti Produttivi (PIP)** ex art. 42 LUR 56/77 ai sensi dell'art. 27 LS 22/10/1971 n. 865;
- **I Piani Tecnici Esecutivi delle opere pubbliche (PTE)** ex art. 47 e 37 bis LUR 56/77;
- **I Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (PR a/28)** ex titolo 4^a LS 5/8/1978 n. 457 come oggi modificata ed integrata ed ex art. 41 bis LUR 56/77.

B) Strumenti di iniziativa privata

- **Piani Esecutivi Convenzionati** di libera iniziativa (PECl) ex art. 43 LUR 56/77 obbligatori (PEC ob.) ex art. 44 LUR 56/77;
- **Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (PR a/30)** ex art. 30 LS 5/8/1978 n. 457 come oggi modificata ed integrata ed ex artt. 41 bis e 43 LUR 56/77.

Le caratteristiche, i contenuti, la documentazione, i processi di formazione e di approvazione dei singoli strumenti sono definiti nelle disposizioni di legge via via citate, che si intendono qui integralmente richiamate.

Stante la peculiarità degli insediamenti non sono previsti ricorsi ai "programmi integrati di intervento" ex Legge 179/92.

Art. 8 - Convenzioni

La "convenzione" che, ai sensi degli artt. 43 e 44 LUR 56/77, perfeziona gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, ha i contenuti precisati all'art. 45 della stessa



Legge, che qui si intende integralmente richiamato, ed è strutturata secondo la “convenzione tipo” predisposta ed aggiornata dalla Regione o, in mancanza della stessa, secondo uno schema proposto o approvato dal Comune.

Analoghi contenuti ha la “convenzione” che il Sindaco notifica agli interessati per gli interventi promossi con ricorso all’istituto del “comparto” di cui all’art. 10.

La “convenzione” per la rilocalizzazione e la ristrutturazione di impianti produttivi (per Ingria solo agricolo e, per altro, non significativi) in sede impropria e per il riuso delle aree rese libere, ha i contenuti precisati dall’art. 53 LUR 56/77 ed è strutturata secondo lo “schema quadro di indirizzo” predisposto dalla Regione.

Art. 9 - Destinazioni d’uso

Il PRG ipotizza e fa spazio alle seguenti DESTINAZIONI d’USO, così ripartite in classi e sottoclassi di ATTIVITA’:

A. RESIDENZIALI

Le abitazioni, anche temporanee, singole, famigliari e collettive per particolari utenze (anziani, colonie, ecc) inclusi gli spazi di pertinenza e le attrezzature connesse quali spazi per hobby, ricoveri per automezzi e ripostigli di materiali, anche in corpi di fabbricati isolati.

B. TURISTICO - RICETTIVE

1. Gli alberghi, le pensioni, le locande e le residenze turistico - alberghiere.
2. I campeggi, che il PRGC non prevede demandandone l’eventuale collocazione ad un’apposita sua VARIANTE, in spazi appositamente attrezzati, e dotati di servizi, per la sosta ed il soggiorno di turisti muniti di mezzi per il pernottamento ed anche ospiti in appositi contenitori predisposti in sito.
3. I complessi edilizi, già di uso agricolo e/o misto, attrezzati per l’agriturismo.
4. I rifugi, i bivacchi, i punti di sosta e di ristoro a corredo di installazioni per l’escursionismo alpino, ecc.

C. COMMERCIALI

1.³ ***L’insediamento di nuove attività commerciali di vicinato nelle aree a destinazione residenziale ed assimilata, se consentivo nelle specifiche tabelle di zona, potrà essere ammesso nel rispetto dei criteri e della procedure stabilite dalla L:R: 28/99, come modificata dalle successive D.C.R. n. 563-13414 in data 29/10/99 , n.347-42514 in data 23/12/03, n. 59-10831 in data 24/03/06.***

Nella tabella che segue sono riportate le compatibilità territoriali dello sviluppo che definiscono il tipo di struttura commerciale ammessa in funzione della classificazione del Comune e degli addensamenti e localizzazioni individuate:

Tipologia delle strutture distributive		Superficie di vendita (mq)	Addensamenti				Localizzazioni	
			A1	A3	A4	A5	L1	L2
	VICINATO	<i>fino a 150</i>	Si	=	=	=	No	=
<i>Medie strutture di vendita</i>	M - SAM1	<i>151 – 250</i>	Si	=	=	=	No	=
	M - SAM2	<i>251 – 900</i>	No	=	=	=	No	=

³ E’ stato stralciato il testo : “Vendita al dettaglio in “esercizi commerciali di vicinato” (D.Leg.vo 114/98 e LR 28/99) ristorazione, pubblici servizi ed artigianato di servizio.”



	M - SAM3	901 – 1500	No	=	=	=	No	=
	M - SE1	151 – 400	Si	=	=	=	No	=
	M - SE2	401 – 900	No	=	=	=	No	=
	M - SE3	901 – 1500	No	=	=	=	No	=
<i>Medi Centri commerciali</i>	M - CC	151 – 1500	No	=	=	=	No	=
<i>Grandi strutture di vendita</i>	G - SM1	1501 – 4500	No	=	=	=	No	=
	G - SM2	4501 – 7500	No	=	=	=	No	=
	G - SM3	7501 – 12000	No	=	=	=	No	=
	G - SM4	> 12000	No	=	=	=	No	=
	G - SE1	1501 – 3500	No	=	=	=	No	=
	G - SE2	3501 – 4500	No	=	=	=	No	=
	G - SE3	4501 – 6000	No	=	=	=	No	=
	G - SE4	> 6000	No	=	=	=	No	=
<i>Grandi Centri commerciali</i>	G - CC1	fino a 6000	No	=	=	=	No	=
	G - CC2	6001 – 12000	No	=	=	=	No	=
	G - CC3	12001 – 18000	No	=	=	=	No	=
	G - CC4	> 18000	No	=	=	=	No	=

La destinazione d'uso commerciale è univoca ed è individuata secondo i seguenti principi:

a) commercio al dettaglio: è attribuita nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili; nelle altre zone del territorio urbanizzato è attribuita per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato. Tale destinazione è integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso. Ai sensi dell'articolo 26, primo comma, lettera f) della l.r. 56/1977, come sostituita dalla legge regionale sul commercio, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;

b) commercio all'ingrosso: tale destinazione deve essere integrata, di norma, alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le compatibilità di cui all'articolo 17 e i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica fissati agli articoli 23, 25, 26 e 27 dell'allegato A (DCR n. 59-10831 del 24.3.2006)

D. PRODUTTIVE

1. Agro silvo pastorali nel territorio agricolo.
2. Artigianali anche produttivi, al servizio degli insediamenti residenziali.
3. Raccolta, immagazzinamento e lavorazione di prodotti locali (caseifici, segherie, prelievo ed imbottigliamento di acque sorgive, cave e miniere)
4. Installazioni per impianti idro-elettrici.

E. TERZIARIE

1. Direzionali, pubbliche e private (sedi di Enti locali e di organismi decentrati, statali e regionali e di Istituzioni).
2. Uffici pubblici e privati non a carattere direzionali (quali l'ufficio postale, gli sportelli bancari, gli studi professionali, le agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, i laboratori di ricerca, ecc.).



3. Centri promozionali (Pro Loco), associativi e culturali.

F. ATTREZZATURE DI SERVIZIO

1. Per l'istruzione inferiore
2. Sociali, assistenziali e sanitarie
3. Per il culto
4. Per la cultura (musei, biblioteche, sedi di incontri)
5. Aree verdi per la sosta ed il gioco, giardini e parchi naturali; impianti ed attrezzature per il tempo libero e lo sport, al coperto ed all'aperto, con particolare riferimento alle offerte ambientali: contemplazione, osservazioni scientifiche, escursioni, alpinismo, pesca e caccia.
6. Spazi a parcheggio, pubblici e privati.
7. Autorimesse.
8. Il pubblico mercato.
9. I Cimiteri.

(omissis)

Art. 10 - Interventi e operatività per la loro attuazione

L'organico assetto del territorio finalizzato al razionale fruimento delle sue risorse nell'ambito delle destinazioni d'uso che vi sono ipotizzate è perseguito con INTERVENTI pubblici e privati:

- di recupero, di riordino, di completamento e di integrazione delle precostituite attrezzature residenziali, produttive e di servizio;
- di nuovo impianto per il pieno sfruttamento delle risorse ambientali;
- di ammodernamento e di potenziamento delle installazioni tecnologiche, delle opere di urbanizzazione nonché degli arredi ambientale ed urbano;
- di riassetto idrogeologico, di bonifica dei suoli e di difesa contro la dinamica fluviale e dei versanti;
- di salvaguardia e di valorizzazione del patrimonio dei beni culturali.

La casistica dell'operatività costruttiva e di trasformazione, in funzione delle destinazioni d'uso ipotizzate e per realizzare gli interventi di cui sopra, muove dai disposti dell'art. 13 LUR e dalla correlata Circolare PGR n. 5/SG/URB del 27/4/1984 che il PRG di Ingria integra (in funzione delle particolari caratteristiche, peculiarità e stato di conservazione, del patrimonio edilizio da recuperare e della complessità degli impegni intesi al riassetto idrogeologico ed alla salvaguardia del patrimonio ambientale e culturale) ed articola nelle seguenti classi e categorie:

1. La trasformazione di destinazioni d'uso dei suoli ai fini edificatori ed il loro corredo di servizi primari (lottizzazione e nuovo impianto).
 - a) il risanamento e la sistemazione dei terreni.
 - b) l'apertura di strade, pedonali e veicolari, il loro collegamento con la viabilità precostituita e la costruzione delle attrezzature per il traffico e gli spazi per la sosta ed il parcheggio;



- c) le opere di presa e di adduzione e le reti di distribuzione dell'acqua potabile.
- d) gli impianti per lo smaltimento e la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) le reti di distribuzione dell'energia elettrica e di canalizzazione del servizio telefonico e di quelli similari;
- f) la formazione di aree a verde attrezzato.

2. Le costruzioni edilizie ex novo

- a) i nuovi fabbricati, ivi compresa la collocazione, a carattere stabile, di manufatti prefabbricati, anche mobili;
- b) gli ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici preesistenti.

3. L'edilizia sostitutiva

- a) le demolizioni, parziali e totali, di edifici;
- b) i "rifacimenti", intendendosi con tale termine i nuovi fabbricati, o le porzioni degli stessi, cui si fa luogo dopo le demolizioni, totali o parziali, di altri preesistenti, conchè eretti sullo stesso sedime, senza sostanziali modificazioni alla forma, senza maggiorazione della superficie utile lorda e dei volumi precostituiti e con ricorso alle linee, ai particolari architettonici ed ai materiali che caratterizzano l'ambiente ma non obbligatoriamente ricalcanti quelli degli immobili che si sostituiscono;
- c) le "ricostruzioni" intendendosi con tale termine i nuovi fabbricati e le porzioni nuove degli stessi cui si fa luogo dopo le demolizioni senza modificazioni quantitative ai volumi ed alla superficie utile lorda, non vincolati all'insistenza sull'originario sedime ed al rispetto delle caratteristiche formali e distributive precostituite ma sempre con ricorso alle linee architettoniche ed ai materiali che caratterizzano l'ambiente.

4. La buona conservazione, l'ammodernamento e le modificazioni delle costruzioni edilizie

- a) la "manutenzione ordinaria", intendendosi con tali termini "le operazioni di rinnovamento e di sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare ed a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici".
- b) la "manutenzione straordinaria", cioè "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè 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 alle destinazioni d'uso".
- c) il "Restauro ed il Risanamento Conservativo" cioè l'attività rivolta "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, anche parzialmente o totalmente nuove, con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".



Il “risanamento conservativo” è riferito al ripristino di edifici e/o complessi di edifici che pur non di per sè particolarmente espressivi per specifici pregi architettonici ed artistici, partecipano per la loro tipologia, la loro vicenda e con la loro collocazione e di strutturazione, alla determinazione di quei valori ambientali che il PRG si propone di tutelare e di valorizzare.

Il “restauro” è riferito agli edifici e/o complessi di edifici, con le loro pertinenze, individuati di interesse storico-artistico (artt. 9 e 24 LUR 56/77), per i quali l’operatività va meditata ed attuata con metodologia scientifica, sotto la regia (progettazione e direzione lavori) di tecnici laureati specificatamente qualificati.

L’operatività di “restauro” pertanto, presupponendo un vaglio critico molto approfondito in sede progettuale, può consentire una più libera “lettura” culturale dell’intervento e dei suoi condizionamenti e quindi maglie più dilatate per la specifica operatività ove la “lettura” effettuata trovi consenso nell’istruttoria della pratica edilizia.

d) la “Ristrutturazione edilizia”, cioè l’attività rivolta “a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto od in parte, diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti”.

In calce alle presenti NTA sono allegati, per farne parte integrante e sostanziale, specificativa e normativa, gli ELENCHI ANALITICI DELLE OPERE AMMESSE RIFERITE AI PRINCIPALI ELEMENTI COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI estrapolati dalla circolare PGR n. 5/SG/URB (alla quale si farà sempre riferimento, in sede di lettura delle definizioni dell’art. 13 LUR nonchè in relazione alle note procedurali sulla ammissione alla operatività costruttiva e/o di trasformazione) con le seguenti precisazioni ed integrazioni “alla luce dei caratteri particolari della realtà cui si applicano”:

AMMISSIONE ALLA OPERATIVITA’ DI CATEGORIA c) e d)

Anche in relazione a queste operatività di recupero via rispettato il disposto del successivo art. 20 riferito alla pericolosità geomorfologica e alla idoneità all’utilizzazione urbanistica.

L’Autorità comunale si determina sulle istanze per operatività di classe IV categorie c) e d) nelle Zone di Recupero e nei Nuclei Rurali sentito il parere della Commissione Igienico Edilizia integrata (art. 51).

L’ammissione alla operatività, comunque posta in essere ai sensi dell’art. 14, è condizionato:

- alla destinazione d’uso originaria e/o alle destinazioni ammesse, ex Titolo 2[^] di cui infra, nelle aree di utilizzazione in cui si trovano gli immobili;
- all’impiego di elementi architettonici e di materiali e tecniche costruttive propri dell’assetto tipologico che determina i valori ambientali (art. 13);
- all’asportazione di materiali non conformi alla tradizione, impiegati in precedenti modifiche all’impianto originario, compresi i manti di copertura che, in sede di



restauro e di risanamento conservativo ed anche in sede di ristrutturazione nei Nuclei Rurali ed in tutti i Centri Abitati laddove precisato all'art. 42 dovranno essere esclusivamente in "lose";

- alla demolizione, senza ricostruzione, delle superfettazioni e sovrastrutture deturpanti, all'asportazione di pensiline in plastica, ringhiere e recinzioni in cemento, avvolgibili, ecc., ove estranei all'ambiente e la loro sostituzione con manufatti allineati, nei materiali di impiego e nelle forme, alle dotazioni tradizionali (art. 13);
- alla sistemazione delle aree libere, o rese libere, con prati, aie e, ove richiesto dalla CIE, con piantumazioni d'alberi d'alto fusto, a spazi per il gioco e con pavimentazione degli ambiti destinati alla viabilità ed alla sosta;
- alla conservazione di tutti i muri di recinzione e di delimitazione della viabilità che si inseriscono significativamente nell'ambiente.

PARTICOLARI OPERE AMMESSE IN SEDE DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

- I rifacimenti dei muri crollati o in stato di degrado non comporta il rispetto degli originari spessori ma solo quello del posizionamento dei fili esterni, in una con il ricorso agli stessi materiali di impiego ed alle medesime modalità costruttive nonché spessori contenuti nella misura minima di m. 0,40 (fatto salve diverse specifiche prescrizioni del RIE) con recupero di superficie utile netta in particolare a favore di funzionali servizi igienici.
- Ove giudicate consentibili in sede di tutela ambientale e ove non risultanti pregiudizievoli alle proprietà di terzi in sede di fruimento di libere visuali e soleggiamento, e non determinino per le stesse nuove o più estese servitù passive, sono ammesse modifiche funzionali ed anche sostituzioni di accessi ed anche di scale aperte, non costituenti volume quale definito all'art. 5, per altro non realizzabili ex novo sui fronti prospicienti il suolo pubblico.

PARTICOLARI CONDIZIONAMENTI E PARTICOLARI ULTERIORI OPERE AMMESSE IN SEDE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Il PRG di Ingria estende in tutto il territorio la RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA a tutte le opere che negli ELENCHI ANALITICI allegati in calce alle presenti NTA sono ammesse per gli interventi di "TIPO B".

Per altro cartograficamente nelle "zone di recupero" (art. 23) e nei Nuclei Rurali (art. 29) sono individuati complessi edilizi e corpi di fabbrica che, per pregi loro intrinseci od anche semplicemente per aver mantenuto le loro peculiarità originarie, caratterizzano l'ambiente urbano.

Il loro recupero è assoggettato ai seguenti particolari condizionamenti:

- le murature perimetrali (con particolare riferimento a quelle in pietra) andranno ripristinate; è ammesso il loro rifacimento con materiali e tecniche congruenti qualora risultino degradate o crollate; si perseguirà la valorizzazione del prospetto originario modificandolo solo per quanto strettamente necessario alle mutate esigenze d'uso;
- le finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, elementi architettonici e decorativi, manto di copertura, ecc.) andranno ripristinate e/o sostituite con il



mantenimento dei materiali originari, con la valorizzazione dei caratteri dell'edificio e l'eliminazione degli elementi non congruenti frutto di interventi posteriori.

In tutti gli interventi di ristrutturazione:

- La realizzazione e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari che all'interno dei corpi di fabbrica ne penalizzano le capacità ricettive e la funzionalità delle singole Unità Immobiliari, è ammessa, come per i collegamenti verticali, anche con ricorso ad appositi nuovi volumi all'esterno delle stesse:

- ✓ ampliando e/o prolungando i generalizzati piccoli wc in fondo alle balconate,
- ✓ realizzando, sui fronti non prospicienti su spazi pubblici o di uso pubblico, un apposito nuovo corpo di fabbrica anch'esso annesso, come i vani suddetti, all'impianto edilizio originario, alle seguenti condizioni:

- ❖ che la maggior superficie utile lorda risultante con l'ampliamento e/o il prolungamento o con la realizzazione ex novo non risulti superiore a dieci metri quadrati per Unità Immobiliare e non determini quindi una superficie coperta eccedente tale misura; ciò fatto salvo il caso in cui il maggior volume consentibile non sia inserito in incavi del perimetro d'ambito, con risultanze migliorative nell'equilibrio architettonico del fronte; risultanze da ricercarsi ovviamente anche per gli ampliamenti ed i prolungamenti ed i nuovi volumi limitati, di cui sopra, che dovranno, di massima, risultare estesi a tutta l'altezza del fronte dei fabbricati;

- ❖ che risultino rispettate le distanze di cui all'art. 45 dalle quali si potrà derogare solo in presenza di autorizzazione scritta di tutte le proprietà terze interessate;

- ❖ che i nuovi volumi posti in essere non penalizzino le libere visuali e l'insoleggiamento nelle proprietà adiacenti e non determinino per le stesse nuove o più ampie servitù passive.

- E' consentito il rifacimento ed anche l'ampliamento di balconi e logge sempre ove, come sopra, non penalizzanti le proprietà adiacenti ed ove ne consegua una valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti.

- **Fermi restando i disposti della L.R. n.9/2003 e della relativa Circolare P.G.R. n. 5/PET del 9/9/03, è ammesso il recupero dei rustici** ⁴ alla destinazione residenziale e, più in generale, alle destinazioni ammesse nell'area di utilizzazione, degli spazi coperti ad uso agricolo quali fienili, porticati, ecc. e quindi la loro chiusura nonchè, per quanto attiene alle Zone di Recupero, ai Settori Consolidati ed al territorio agricolo e quindi ai Nuclei Rurali, la realizzazione di nuovi orizzontamenti in ambiti di elevata altezza (fienili e simili) conché risultino rispettate le altezze di legge.

- Ove non penalizzanti le proprietà adiacenti, sempre in sede di libere visuali e di insoleggiamento, ed ove i piani abbiano altezze libere inferiori a mt. 2,55 sono consentibili limitati incrementi nell'altezza delle fronti, e quindi di volume, senza che si determini operatività di classe 2[^] cat. b, per altro a condizione, in caso di

⁴ E' stato stralciato il testo " E' sempre ammesso il recupero"



fabbricazione continua a cortina, che non si superino le quote di gronda e di colmo degli edifici latitanti, non considerati ovviamente quelli già a livello inferiore.

Fatti salvi gli interventi all'interno delle singole unità immobiliari, l'ammissione all'operatività di "ristrutturazione" è sempre estesa all'intero corpo di fabbrica, architettonicamente individuato ed i "permessi di costruire" e le "denunce di inizio attività" sono sempre condizionati agli adempimenti come sopra specificati per le operatività di categoria c) e d), ciò in particolare nelle "Zone di Recupero" e nei "Nuclei Rurali" ambiti nei quali i relativi progetti dovranno essere estesi alle sistemazioni oltre che degli spazi di pertinenza anche di quelli gravati di servitù di sosta e di pubblico passaggio, il cui arredo urbano potrà essere realizzato a scomputo dei contributi dovuti per le opere di urbanizzazione primaria (art. 15).

Gli edifici individuati cartograficamente come assoggettati a "ristrutturazione condizionata" e comunque quelli connotati da presenza di manufatti e testimonianze storico documentarie , per le facciate o le singole porzioni interessate, non possono essere soggetti a modificazione dei tipi d'intervento previsti dal piano, in applicazione dei disposti di cui al punto f) del comma 8 dell' art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. intendendo la "ristrutturazione condizionata" quale intervento limite.

5. Recupero dei sottotetti ai fini abitativi in sede di operatività di classe IV cat. c) e d) e mutamenti di destinazione d'uso

In tutte le AREE di UTILIZZAZIONE, a prescindere dai "limitati incrementi nell'altezza delle fronti..." sopra contemplati fra le "...ulteriori opere ammesse in sede di ristrutturazione edilizia", è sempre consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti ove ne esistano i presupposti e nel rispetto della normativa precisati nella LR 6/8/1998 n. 21.

Il relativo titolo abilitativo è sempre oneroso in quanto determina un nuovo utilizzo.

Il mutamento della destinazione d'uso di immobili (aree o edifici o parte di essi) costituisce infatti un intervento di trasformazione urbanistico-edilizia, la cui attuazione, a norma dell'art. 48, 1^a comma, della LUR, è anch'esso subordinato al possesso del necessario titolo abilitativo.

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

Le operatività che attuano modificazioni costituiscono sempre "ristrutturazione edilizia" ed a detta categoria di intervento sono riferiti i contributi per le opere di urbanizzazione.

6. Le modifiche al suolo con opera di ingegneria civile ed impiantistiche connesse, non poste in essere con l'operatività di classe 1^a

a) l'arredo urbano nei Centri Residenziali;

b) La razionalizzazione ed il potenziamento della viabilità, in relazione:

1. ai sentieri campestri ed alle mulattiere;



2. alle piste agro silvo pastorali;
 3. alle carrozzabili vicinali, comunali e provinciali, alle strade ed ai passaggi privati veicolari;
 - c) Il miglioramento ed il potenziamento di impianti tecnologici di urbanizzazione primaria:
 1. acquedotti potabili e relative opere di presa;
 2. smaltimento di rifiuti liquidi (condotti di fogna e depuratori) e solidi (discariche);
 3. impianti telefonici, elettrici, di illuminazione, ripetitori TV, ponti radio e simili;
 - d) Installazioni di telefoniche per lo sfruttamento del patrimonio forestale ed al servizio degli alpeggi;
 - e) Opere di riassetto idrogeologico, di bonifica dei suoli, di difesa contro la dinamica fluviale;
 - f) Apertura di cave di materiale petroso in conci ed in lastre per l'edilizia;
 - g) Lo sfruttamento di depositi sabbio-ghiaiosi;
 - h) Apertura di miniere;
 - i) Lo sfruttamento delle risorse idriche ai fini energetici ed alimentari:
 1. opere di presa e canalizzazioni;
 2. accumulo, imbottigliamento e commercializzazione;
 - l) Attrezzature per lo sport, il turismo ed il tempo libero:
 1. percorsi ginnici attrezzati;
 2. palestre di roccia;
 3. campi per il gioco (calcio, tennis, pallacanestro, bocce, ecc);
 4. campeggi attrezzati;
 5. aree per il pic nic, la sosta, il fruimento delle prospettive panoramiche;
 - m) Il ripristino di manufatti (per es. cappelle votive), il riassetto di luoghi (per es. gli spiazzi tradizionalmente sede di incontro nelle sagre, in prossimità di chiese e di antiche trattorie), il recupero di aspetti tipici del paesaggio (terrazzamenti, delimitazione di sentieri e di fondi con muretti di pietra a secco, ecc. nelle aree di pertinenza - Ag 1 ed Ag 2, degli insediamenti aggregati) che costituiscono testimonianze e valori ambientali;
 - n) La formazione di recinzioni;
 - o) Le modifiche di interesse privato alla conformazione ed all'aspetto dei suoli, con scavi, riporti, demolizioni, livellamenti, terrazzamenti e simili.
7. Opere particolari
- a) L'erezione di monumenti e di edicole funerarie nei cimiteri;
 - b) Le modifiche isolate a manufatti edilizi non nell'ambito dell'operatività di classe 4^a (formazione di vetrine, sostituzione di serramenti, ringhiere e simili);
 - c) La collocazione di insegne pubblicitarie lungo la viabilità, anche all'interno delle proprietà;
 - d) Le tinteggiature esterne;
 - e) Le opere di presa da sorgenti per uso potabile e le canalizzazioni per l'irrigazione dei prati.



Art. 11 - Ristrutturazione urbanistica

La normale operatività relativa agli interventi di completamento e di recupero, di cui all'articolo precedente, presuppone il rispetto del tessuto urbanistico edilizio esistente e cioè della "forma urbana" e delle sue caratteristiche.

La sostituzione di questo tessuto "con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale" costituisce operatività di "ristrutturazione urbanistica".

La "ristrutturazione urbanistica" si attua con ricorso alla "operatività edilizia" di tutte le classi e, sempre, esclusivamente nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 12 - Comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica edilizia

Sono strumenti amministrativi promossi dal Comune con delimitazione di unità di intervento finalizzate all'attuazione delle previsioni (art. 13 LS 28/1/1977 n. 10) del PRG e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi, anche con ricerca di risultanze di equo riparto di oneri e benefici fra i privati interessati.

Le modalità di formazione e le procedure di attuazione sono definite dall'art. 23 LS 1150/42 e dall'art. 46 LUR 56/77 che si intendono qui integralmente richiamati.

Art. 13 - Particolari indicazioni per gli interventi di completamento e di riordino del patrimonio edilizio esistente ed in generale per la operatività di cui all'art. 10.

Per le operatività riferite alle "zone di recupero" ed ai "nuclei rurali", che il PRGC individua (art. 4) quali beni culturali ambientali a mente del primo comma, punto 1, dell'art. 24 LUR, ed anche agli insediamenti isolati di interesse storico artistico e/o ambientale, il PRGF individua, fra gli elementi architettonici caratterizzanti l'edilizia tradizionale nel territorio comunale:

- l'uso diffuso della pietra di valle, sia come materiale strutturale (muri di contenimento "a secco", murature esterne ed interne, pilastri, architravi, mensole, balconi, ecc.) che come originario unico materiale di copertura (lose di spessore superiore ai 2 cm., non sottili, lamellari) che come materiale per finizioni ed altro (zoccolini, pavimentazioni esterne, davanzali, pluviali, ecc.);
- tetti a falde con coperture in lose su orditure in legno;
- facciate costituite da muri portanti in conci di pietra, mai rivestiti in lastre, od in intonaco liscio, mai rustico, bugnato o simili, tinteggiato a colori chiari, caldi e talora vivaci;
- fienili chiusi con tavolati in legno;
- assenza di sporti continui verso gli spazi pubblici;
- assenza di cornicioni;
- balconi in pietra, talora su dimensioni anch'essi in pietra, ma anche in calcestruzzo;
- ringhiere in profilo pieno tondo o rettangolare di ferro od in legno a pilastri quadri e/o, più raramente, in tavole sagomate, talora collegate con montanti in legno, specie all'ultimo piano; di disegno sempre estremamente semplice e sobrio;
- finestre in generale con cornici in intonaco bianco, talora decorato;
- serramenti in legno od in ferro, talora con grate, oscurati di norma con ante o persiane;
- portoni di ingresso in legno verniciato con lavorazioni a doghe o a pannelli pieni;



- davanzali, stipiti, soglie e zoccolature degli edifici: in pietra;
- canali di gronda a sezione tonda e pluviali in lamiera;
- pavimentazioni esterne in ciottoli, lastre e spezzoni in pietra;
- insegne contenute all'interno della luce dell'apertura e non sporgenti rispetto ai fili degli stipiti e dell'architrave.

Questi "elementi architettonici" dovranno essere salvaguardati e valorizzati.

Ove l'operatività nelle "zone di recupero" contempli l'esecuzione od il rifacimento di decorazioni esterne, facciate, ringhiere, ecc., l'intervento dovrà essere esteso sempre a tutto il corpo di fabbrica architettonicamente definito.

Nei "progetti" a corredo dell'istanza al Sindaco verranno precisati i colori e le tonalità che si intendono realizzare; sugli stessi si pronuncerà la CIE.

CAPO 3^: Controllo delle modificazioni dell'uso del suolo

Art. 14 - "Titoli abilitativi"

- L'operatività edilizia di cui al capo precedente, a valle o meno di strumenti urbanistici esecutivi approvati,
- l'utilizzazione del suolo e delle risorse naturali (fatte salve le variazioni nell'ambito delle classi delle colture agricole in atto ed in progetto),
- i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, fatto salvo quanto infra, sono disciplinati dal "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" (DPR 6/6/2001 n. 380) e necessitano di apposito "titolo abilitativo" sotto forma di "permesso di costruire" o di "denuncia di inizio attività" (DIA)".
Detto "titolo" non è richiesto, oltre che per i casi di cui all'art. 6 del citato DPR 380/2001, per:
 - i mutamenti di destinazione d'uso senza ricorso ad operatività edilizia, compatibili con le prescrizioni di PRG relative a ciascheduna area di utilizzazione, riferiti a unità immobiliari di Superficie Utile Lorda non superiore a:
 - mq. 100 ove intesi a nuovi impianti o ad ampliamenti di attività commerciale;
 - mq. 210 ove relativi ad altra destinazione tra quelle compatibili:
 - L'operatività di classe VI categorie c.3), e), f), g), h) ed i) la cui promozione, esecuzione e gestione, anche di interesse locale, sono oggetto di apposita normativa, quale, per esempio, la "disciplina per il conferimento di permessi di ricerca e di concessione di coltivazione di giacimenti minerari" di cui al DPR n. 382/94.

I "titoli abilitativi", sentita se del caso la CIE (art. 51), sono subordinati:

- agli adempimenti di premessa (pianificazione esecutiva, stipula di Convenzioni, di atti di vincolo, di atti d'obbligo, ecc.) ed al **parere vincolante** di Enti tutori e/o aventi giurisdizione sul territorio (quale l'Assessorato alla Pianificazione Territoriale della Regione Piemonte, l'Amministrazione provinciale, il Corpo Forestale, il Corpo VV.FF., l'Unità Socio Sanitaria Locale, le Sovrintendenze ai beni culturali, ecc.) laddove prescritti dalle leggi statali e regionali vigenti e future, dalle presenti NTA e dal Regolamento Igienico Edilizio;
- alla verifica del rispetto, nei progetti, della differenziata disciplina instaurata dal PRG per le singole aree di utilizzazione;



- all'osservanza delle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e sulla sicurezza degli impianti tecnologici;
- agli adempimenti al quadro di prescrizioni intese alla realizzazione degli insediamenti ed alla tutela dell'utenza, quali le norme sul contenimento dei consumi energetici, sugli impianti tecnologici, sulla eliminazione delle barriere architettoniche, ecc.

Le istanze intese all'utilizzo dei suoli e l'istruttoria sulle stesse da parte dello Sportello unico per l'edilizia dovranno risultare rispettose del disposto dell'art. 20, di cui infra, nel quale sono precisati i condizionamenti alla operatività costruttiva e di trasformazione in relazione alla CLASSIFICAZIONE della CLASSE di PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA. Sugli intendimenti operativi, di iniziativa sia pubblica che privata, esprimono il proprio parere vincolante:

- il Presidente della Giunta Regionale, negli ambiti assoggettati al vincolo idrogeologico a mente dell'art. 2 LR 45/89;
- Sempre la Regione, e gli Enti eventualmente delegati, per gli ambiti e gli spazi di interesse paesaggistico di cui alla LS 431/85 ed alla LR 20/89;
- il "Servizio OO.PP. e DIFESA del SUOLO" della Regione Piemonte per quanto attiene alle specifiche operatività di classe VI cat. e) e g).

Ai sensi del DPR 380/2001 il permesso di costruire, e la denuncia di attività nei casi in cui è alternativa allo stesso (commi 3 e 5, art. 22, è oneroso e comporta la corresponsione al Comune di un "contributo" commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

L'art. 17 sempre del DPR 380/2001 stabilisce i casi di riduzione e/o esonero dal contributo che viene definito con le modalità di cui all'art. 52 LUR 56/77.

Le "convenzioni", gli "atti d'obbligo" e di "vincolo" e, più in generale, le "servitù" richiesti dagli artt. 25, 7[^] e penultimo comma, 49, 6[^] comma, tutti della LUR 56/77, nonché del sopra citato art. 7 della LS 10/77 e dell'art. 30 delle presenti NTA per il rilascio del "permesso di costruire" debbono risultare trascritti nei registri immobiliari.

Agli atti pubblici in questione si applica il trattamento tributario di cui all'art. 32, 2[^] comma, del DPR 29/9/1973 n. 601 e le trascrizioni si effettuano a tassa fissa.

Art. 15 - Determinazione dei contributi, loro versamento e destinazione

Ai fini della determinazione dei contributi ex artt. 16 e 19 DPR 380/2001 per il rilascio del "permesso di costruire" ed anche per l'applicazione dei procedimenti espropriativi ex titolo 2[^] LS 865/71 e succ. mod. ed int., le opere di urbanizzazione sono quelle elencate nell'art. 51 LUR 56/77.

Le modalità per la valutazione degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione e gli adempimenti relativi affidati all'Amministrazione Comunale per la determinazione del "contributo" sono precisati sempre negli artt. 16 (che ne disciplina anche la corresponsione, in numerario e con esecuzione diretta di opere di urbanizzazione) e 17 del DPR 380/2001 e nell'art. 52 LUR 56/77.

I proventi dei "permessi di costruire" hanno le destinazioni specificate nell'art. 12 LS 10/77 e nell'art. 52 LUR 56/77.

Le agevolazioni consentite nell'ultimo comma dello stesso articolo in relazione agli interventi di recupero che il PRG favorisce e consente nelle apposite "zone" dei centri residenziali e nei nuclei rurali, sono riservate ai proprietari ed agli operatori residenti.



Art. 16 - Espropriazioni

Le procedure e le indennità da corrispondere per espropriazioni finalizzate all'attuazione del PRG e dei suoi strumenti esecutivi sono definite dal Testo Unico approvato con il DPR 8/5/2001 n. 327 nonché, per quanto non in contrasto, dagli artt. 71, 72 e 73 della LUR 56/77.

Art. 17 - Agibilità

L'uso degli immobili posti in essere o modificati dietro "permesso di costruire" o "denuncia di inizio attività" è consentito con certificato di agibilità rilasciato dall'autorità comunale ai sensi e con le modalità di cui al titolo III del DPR 380/2001 i cui artt. 24 e 25 precisano la documentazione che deve essere allegata all'istanza.

Art. 18 - Vigilanza e sanzioni

La vigilanza sulla corretta attuazione del PRG e dell'operatività edilizia consentita e sull'uso degli immobili è esercitata dall'Autorità comunale con il controllo partecipe di tutti i cittadini.

Le modalità di esercizio, la casistica degli interventi di tutela e le sanzioni amministrative a fronte delle inosservanze e violazioni rilevate, sono definite nel titolo IV del DPR 380/2001, nel titolo VII della LUR 56/77 e negli artt. 15-16-17 della LS 10/77, qui tutti integralmente richiamati, e nel CAPO 1[^] della LS 47/85.



TITOLO 2[^]

(Destinazione d'uso dei suoli, tipi di intervento e operatività per ciascheduna area di utilizzazione)

CAPO 1[^]: Prescrizioni generali

Art. 19 - Destinazione d'uso dei suoli ed “aree di utilizzazione”

Resta convenzionalmente inteso che alla vigilia dell'approvazione del PRG:

- la destinazione d'uso di tutti gli appezzamenti di terreno ineditati è quella agricola;
- la destinazione d'uso di tutti i fabbricati e di tutte le installazioni esistenti è quella nota in atto alla data di approvazione.

La ripartizione della proprietà immobiliare ed il relativo stato di diritto agli effetti edificatori sono quelli descritti e risultanti alla data suddetta a catasto e nei registri immobiliari.

Le modificazioni alle destinazioni d'uso per gli scopi e per le esigenze di cui all'art. 2 sono posti in essere e/o consentite con l'approvazione del PRG che ne precisa l'ambito, gli strumenti di attuazione, gli interventi e l'operatività edilizia per ciascuna “area di utilizzazione” di cui all'art. 4.

I limiti del “territorio urbanizzato” e del “territorio agricolo”, l'insieme delle aree di utilizzazione residenziale, l'area di utilizzazione speciale e le aree di utilizzazione agricola sono individuate nella Tavola di Piano n. 2 in scala 1:5.000.

Nelle Tavole di sviluppo n. 3 in scala 1:1.000 sono perimetrare le singole aree di utilizzazione “a residenza” (zone di recupero, settori consolidati e di completamento) con le relative dotazioni di “aree a servizio” già individuate e definite dal PRG e l'area di utilizzazione speciale nonché i Nuclei Rurali costituenti “centri abitati”, anche agli effetti dell'art. 27 LUR 56/77, con le singole dotazioni ex art. 21 stessa Legge, individuate anche nel territorio agricolo tutto intorno ove in difetto di spazi adeguati per la bisogna nel loro interno e nelle loro immediate vicinanze.

Nelle stesse Tavole di sviluppo n. 3 e dettagliatamente precisata, per le “zone di recupero” nel territorio urbanizzato e per gli insediamenti aggregati nel territorio agricolo costituenti beni culturali, l'operatività edilizia consentita per i singoli immobili.

Pertanto le dette “tavole n. 3” assolvono alle finalità, “gli sviluppi del PRG nei Centri storici”, per le quali l'art. 14 LUR 56/77 prevede un'ulteriore apposita documentazione cartografica.

Gli indici parametrici di utilizzazione e di copertura cui sono dimensionate le modificazioni allo stato di fatto, alla consistenza ed alla destinazione d'uso, precisati nelle tabelle in calce alle presenti NTA, sono rapportati allo stato di fatto e di diritto della ripartizione della proprietà come sopra definito e convenzionalmente assunto agli effetti delle disposizioni di cui infra.

L'utilizzazione totale di detti indici in riferimento ad una determinata superficie esclude ogni ulteriore permesso volto al loro riutilizzo, indipendentemente dai frazionamenti e dai passaggi di proprietà nel frattempo verificatisi.



Le demolizioni azzerano gli utilizzi per porzioni d'area proporzionali ai volumi ed alle superfici utili annullate.

I fabbricati in atto alla data di approvazione del PRG, agli effetti della applicazione degli indici in questione, si intendono riferiti, per il "territorio urbano", alle particelle catastali contigue in proprietà della Ditta titolare, e per il "territorio agricolo" sia alla proprietà agricola (Upa) e sia ai fondi sui quali insistono (Up).

Ove lo stato di fatto o di diritto dell'appezzamento di terreno e dei fabbricati oggetto dell'intervento risultino modificati rispetto alla situazione di cui ai commi 2[^] e 11[^] precedenti del presente articolo, al fine di evitare che un sedime già utilizzato come area di progetto edilizio approvato venga, in tutto od in parte, riproposto come area relativa ad altro progetto, i Promotori di "piani convenzionati" ed i Richiedenti i "permessi di costruire" devono:

a) dichiarare nella domanda, sotto la propria responsabilità ed assumendosi consapevoli che l'inveridicità della loro dichiarazione potrebbe comportare l'annullamento dell'approvazione dello strumento urbanistico e della relativa "convenzione" e/o "permesso di costruire", fatto salve altre sanzioni, che le aree, di cui al Piano e/o Progetto, non sono precedentemente state utilizzate, nè da essi nè da terzi, ai fini edilizi; o altrimenti precisare se e di quali antecedenti utilizzazioni hanno formato oggetto, specificando le relative "licenze edilizie" e/o "concessioni" e/o "permessi di costruire".

b) allegare gli "estratti" dei fogli di mappa catastali aggiornati alla data di approvazione del PRGC con evidenziate le eventuali modificazioni verificatesi in prosieguo di tempo. Il Comune, ove lo ritenga opportuno, può richiedere che le istanze siano corredate di certificato storico riferito a tutte le particelle interessate.

Il trasferimento di diritti edificatori, e cioè della cosiddetta "cubatura" e, nella fattispecie, di "superficie utile lorda" è consentito, oltre che nell'ambito dei territori assoggettati a strumento urbanistico esecutivo, solo tra fondi della stessa proprietà nel territorio agricolo e, nel territorio urbanizzato, esclusivamente tra proprietà inserite nella stessa Area di Utilizzazione e confinanti, previa formale attestazione, trascritta, che le stesse costituiscono a tutti gli effetti edilizi un unico lotto, rispetto al quale vanno verificati i requisiti per l'ammissibilità dell'intervento.

Particelle della stessa proprietà nella stessa area di utilizzazione separate da una carreggiata stradale possono sempre costituire un unico lotto ai sensi di quanto sopra.

Art. 20 - Condizionamenti alla operatività costruttiva e di trasformazione nel territorio comunale in relazione alla CLASSIFICAZIONE del GRADO di PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA.

Giusto quanto dispone la Circolare PGR n. 7/LAB dell'8/5/1996 il territorio comunale è stato censito e classificato in funzione del livello della PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA e conseguentemente della IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA nelle seguenti classi ("CARTA di SINTESI" e sua LEGENDA, documento RC1 di PRG):

- *CLASSE II: porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici ai sensi del DM 11/3/1988.*



• **CLASSE III:** settori dei versanti montani con presenza di isolati edifici rurali. L'analisi di dettaglio necessaria ad identificare eventuali situazioni locali meno pericolose, potenzialmente attribuibili a classe meno condizionanti, può essere rinviata alle future varianti di piano, che dovranno essere supportate da adeguati studi geomorfologici di dettaglio.

• **CLASSE IIIa:** **comprende l'area RME di Villanuova, le fasce di rispetto dei corsi d'acqua ed i settori di versante ineditati che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che li rendono non idonei a nuovi insediamenti (aree in frana, porzioni di territorio ad elevata acclività,...);**

• **CLASSE IIIb3:** **porzioni di territorio edificate nelle quali a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.**

• **CLASSE IIIb4:** **porzioni di territorio edificate nelle quali anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.**

Premesso che ogni modifica a questa classificazione (e quindi alla CARTA di SINTESI) è proponibile soltanto con lo strumento della VARIANTE al Piano, l'operatività edilizia ne risulta oggi così limitata e condizionata:

• **negli ambiti di CLASSE II: in relazione alle condizioni di moderata pericolosità geomorfologica (aree a moderata acclività, settori sub-pianeggianti con difficoltà di drenaggio, settori di territorio con mediocri caratteri meccanici delle coltri di copertura, porzioni di territorio adiacenti alla classe III) agevolmente superabile attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme di Attuazione ispirate al D.M. 11.3.88 ed alle N.T.C. del D.M. 14.1.2008, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante** non ci sono limiti all'operatività di ogni classe e categorie di cui all'art. 10 nel rispetto del dettato del DM 11/3/1988.

• **negli ambiti di CLASSE III, non individuati di sottoclasse "a", "b3", "b4": sino ad ulteriori indagini di dettaglio, da sviluppare nell'ambito di future varianti urbanistiche dello strumento urbanistico, nella classe III indifferenziata valgono le limitazioni previste per la classe IIIa (pt. 6.1 N.T.E./1999 alla Circ.7/LAP/96); interventi eccedenti il restauro ed il risanamento,** singoli interventi di nuovo impianto e di completamento e che comunque comportino la realizzazione di nuove strutture fisse e di nuovi manufatti nonché le modifiche di destinazioni d'uso che determinino un aumento del carico antropico **sono rilasciati dietro un apposito studio di compatibilità geologica geomorfologica** che certifichi l'idoneità dei suoli alle utilizzazioni programmate.

Tale studio, che dovrà essere esteso agli accessi agli ambiti interessati dagli interventi e il cui approfondimento sarà commisurato all'entità dell'intervento previsto, dovrà accertare alla scala di dettaglio che:

- ★ l'area non sia coinvolta direttamente o indirettamente dai fenomeni di dissesto individuati nelle carte tematiche allegate al PRGC;
- ★ l'area non sia coinvolta da fenomeni di dissesto minori e localizzati (crolli minori o potenziale instabilità di versante da definirsi sulla base di apposite verifiche di



stabilità, modesti fenomeni di allagamento connessi alla regimazione a piccola scala delle acque superficiali, eventuali fenomeni valanghivi minori non individuati nelle carte tematiche del PRGC).

La certificazione non è richiesta per:

- la destinazione di aree a servizi (verde pubblico attrezzato, spazi per pic-nic, parcheggi, ecc.) che non comportino la realizzazione di strutture fisse,
 - la manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo di costruzioni esistenti senza modifiche alla destinazione d'uso.
- negli ambiti di CLASSE IIIa: **porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti. Sulle abitazioni isolate esistenti, ad esclusione di quelle ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo; interventi di ristrutturazione e ampliamento sono subordinati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Ad esclusione delle aree in aree di dissesto attivo o incipiente, nell'ambito dell'attività agricola, sono ammessi interventi di nuovo impianto e di completamento non diversamente localizzabili all'interno dell'azienda agricola, con le limitazioni di cui all'art.29;**
- negli ambiti di CLASSE IIIb3: **in assenza di opere di riassetto territoriale sono consentiti interventi in classe 4[^] (manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), senza aumenti di superfici abitabili, nonché interventi di demolizione , di classe 3[^], non comportanti incrementi del carico antropico, mentre, sulla base di indagini geotecniche di dettaglio, saranno possibili interventi di rifacimento degli edifici (di classe 3[^], categ. b) e limitati ampliamenti volumetrici per adeguamenti igienico-funzionali. A seguito della realizzazione e dell'avvenuto collaudo delle opere di riassetto territoriale saranno possibili modesti incrementi del carico antropico con interventi di classe 4[^] finalizzati alla ristrutturazione ed alla rifunionalizzazione degli edifici con ampliamenti di unità abitative precostituite (con il recupero di locali preesistenti, anche con modifica della destinazione d'uso, purchè non si determini la formazione di nuove unità abitative) nonché interventi di ricostruzione di cui alla classe 3[^], categ. c). ;**
- negli ambiti di CLASSE IIIb4: **in assenza di opere di riassetto territoriale sono consentiti unicamente interventi finalizzati alla manutenzione e risanamento degli edifici esistenti(interventi di classe 4[^], categ. 'a', 'b' e 'c') senza aumenti di superfici abitabili; a seguito della realizzazione e dell'avvenuto collaudo delle opere di riassetto territoriale saranno possibili interventi di ristrutturazione edilizia di classe 4[^], categ. d) e, sulla base di di indagini geotecniche di dettaglio, saranno possibili limitati ampliamenti finalizzati esclusivamente all'adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti.**
- nell'area R.M.E. **le previsioni urbanistiche sono sospese in attesa della realizzazione e collaudo delle opere di riassetto territoriale e della conseguente verifica in merito all'efficacia complessiva degli interventi realizzati (previa specifica**



procedura di variante urbanistica, cfr.pt.5. dell'allegato A, D.G.R. n. 2-11830 del 28.7.2009), a seguito delle quali l'area sarà soggetta alle norme previste secondo le classificazioni e le perimetrazioni indicate dalla Carta di Sintesi. Per gli edifici esistenti, sono ammessi solo interventi di manutenzione e di risanamento (di classe 4[^], categ. 'a', 'b' e 'c'). Fino all'espletamento di tali verifiche, l'area è sottoposta ai vincoli previsti dalla L. n. 267/98 e dalle N. di A. del P.A.I. .

•Ai fini dell'emissione del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere ricadenti in una delle sottoclassi di rischio III è necessaria la sottoscrizione di una dichiarazione liberatoria da parte del soggetto attuatore, così come prevista all'art . 18, comma 7, delle Norme di Attuazione del P.A.I., adottate con Deliberazione n.18 del 26.4.2001.

L'assessibilità delle istanze intese all'utilizzo dei suoli andrà sempre vagliata alla luce dei condizionamenti di cui sopra oltre che delle disposizioni urbanistiche di cui agli articoli successivi.

Pertanto le istanze edilizie dovranno essere corredate dall'estratto della "Carta di Sintesi" riferito all'area di utilizzazione oggetto dell'intervento e/o dalla Tavola 3 bis che eventualmente la comprenda.

Art. 21 - Operatività costruttiva e di trasformazione in presenza di manufatti ed aspetti del paesaggio costituenti testimonianze e/o valori ambientali e/o culturali.

- Tutela del verde.

I progetti a corredo di "denunce di inizio attività" o volti ad ottenere "permessi di costruire", specie nella area AUS e nel territorio agricolo, in presenza di manufatti (con particolare riferimento a quelli censiti ai sensi della LR 14/3/1995 n. 35), aspetti del paesaggio, ecc. che costituiscono testimonianze e/o valori ambientali, devono sempre contemplare l'operatività di classe 6[^], cart. "m", intesa ai ripristini ed ai recuperi nonché alle valorizzazioni perseguiti dal PRG.

I progetti corredo di "denunce di inizio attività" o volti ad ottenere "permessi di costruire" per interventi nel "territorio urbanizzato" devono risultare anche corredate:

- dall'indicazione, in apposita planimetria, degli alberi, degli arbusti e delle siepi reperibili nel lotto o nel fondo interessato, con precisazione di quelli che si intende abbattere in funzione degli interventi in predicato;
- del progetto dettagliato dalla sistemazione delle aree non coperte, con indicazione dei settori pavimentati, alberati, a prato, a giardino, a coltivo, ecc. e di tutti gli arredi fissi (gazebo, barbecue, balaustre, recinzioni, ecc.) previsti nelle stesse e per la loro delimitazione.

Ogni albero abbattuto, ove lo richieda la CIE, dovrà essere sostituito e nel progetto di sistemazione dovrà risultarne la collocazione.

Le assenze privilegiate sono quelle proprie dell'ambiente.



CAPO 2^: Aree di utilizzazione a RESIDENZA nel territorio urbanizzato

Art. 22 - Delimitazione ed insediamenti consentiti

Il PRG individua e delimita “aree di utilizzazione residenziale” nel Capoluogo e nella frazione di Pasturera, e precisamente:

Nel Capoluogo e nelle sue immediate adiacenze:

- La ZONA di RECUPERO ZR1,
- I SETTORI CONSOLIDATI SCo1-Sco2-SCo3,
- I SETTORI di COMPLETAMENTO SCp1-SCp2,

Nella frazione PASTURERA:

- La ZONA di RECUPERO ZR2,
- IL SETTORE CONSOLIDATO SCo4,
- I SETTORI di COMPLETAMENTO SCp3 -SCp4,

La destinazione d’uso “PROPRIA” per tutte le suddette “aree di utilizzazione” è la RESIDENZA con il corredo dei servizi e degli impianti pubblici e privati che la integrano e la rendono funzionale e confortevole.

Vi sono pertanto ammesse le classi e sottoclassi di attività: A - B1 e B.3 - C - D.2 - E - F specificate all’art. 9.

Le attività produttive, connesse all’agricoltura, in atto nelle aree di utilizzazione suddette, costituiscono per gli immobili in cui sono esercitate, destinazione d’uso “impropria” e, pertanto, ove risultassero di ostacolo all’attuazione di finalità di PRG ed anche ad iniziative promozionali di interesse generale, potrà essere dichiarato il contrasto dell’ubicazione con conseguente loro trasferimento dietro convenzione ex art. 56 LUR 56/77.

Art. 23 - Strumenti urbanistici ed amministrativi, tipi di intervento ed operatività edilizia nelle ZONE di RECUPERO (ZR)

Nelle ZONE DI RECUPERO, costituenti beni culturali a mente del primo comma, punto 1, art. 24 LUR, sono consentiti esclusivamente, come vuole la denominazione, gli interventi volti al recupero ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Posto che le peculiarità del tessuto edilizio nelle due aree di utilizzazione escludono il ricorso alla “ristrutturazione urbanistica” il PRG non vi prevede PIANI di RECUPERO ai quali, per altro, l’Amministrazione potrà sempre far ricorso in allineamento a quanto dispone alla lettera e) il sesto comma dell’art. 17 LUR e l’art. 6 delle presenti Norme a fronte di situazioni determinatesi in sede di titolo di proprietà che impediscano interventi di risanamento giudicati opportuni specie in sede di razionalizzazione e di arredo di spazi d’uso pubblico.



Ricordato che tutte le istanze edilizie vanno sempre preventivamente vagliate alla luce dei condizionamenti di cui all'art. 20, in assenza di strumenti urbanistici esecutivi nelle due ZR sono ammesse:

- le categorie limite della operatività di classe 3[^] e di classe 4[^] precisate nelle Tavole 3 per ciaschedun corpo di fabbrica;
- i mutamenti di destinazione d'uso di classe 5[^];
- l'operatività di classe 6[^], cart. "a", "b", "c", "l.3", "m", "n" e "o", e di classe 7[^], limitatamente alle categorie "b", "c" e "d", conchè rispettose dello stato dei luoghi e tenuto conto delle norme di cui all'art. 13.

Con la dizione "categoria limite", richiamata la classificazione di cui all'art. 10⁵, si vuol dire che sono consentite tutte le categorie di operatività edilizia della classe che precedono nell'elenco, fino a quella limite indicata (e compresa), e non le ulteriori.

Il ricorso a strumenti esecutivi (art. 7) è così disciplinato:

- **operatività consentibile:** di classe 1[^]-3[^]-4[^]-5[^]-6[^] "a", "b", "l.3", "m", "n" e "o" e di classe 7[^] cat. "b", "c" e "d",
- **indici e rapporti di edificazione (art. 5-45-46):**
 - **Sc-Ut-Np (max):** quelli in atto nel territorio assoggettato allo strumento;
 - **Uf-If-H:** fissati dallo strumento esecutivo fermo restando che l'altezza H dovrà risultare coerente con l'intorno ed in ogni caso non superare quella dell'edificio più alto esistente nell'ambito oggetto dell'intervento.

Tutti gli indici ed i rapporti in questione dovranno non superare quelli in atto.

Tali strumenti possono essere affiancati dalla promozione di "comparti di intervento" (art. 12).

Nelle more della loro attuazione è consentita esclusivamente l'operatività di manutenzione di classe 4[^] cat. "a" e "b".

Gli interventi sono sempre condizionati:

- alla salvaguardia ed alla valorizzazione di specifici beni culturali (essenzialmente affreschi murali, segni della Pietà religiosa, testimonianze in memoria di fatti e personaggi, manufatti particolari, ecc.) indicati nelle Tavole 3 e specificati nell'elaborato RC 4 e più in generale degli "elementi architettonici" caratterizzanti l'edilizia tradizionale di cui all'art. 13;
- alla dismissione al Comune, a titolo grazioso, di reliquati d'area, non adibibili a giardino ed a orti di uso privato, tra i corpi di fabbrica e la viabilità pedonale e veicolare circostante, per la realizzazione di quest'ultima e per l'arredo urbano degli spazi liberi da costruzioni;
- alla sistemazione di detti reliquati cedendi a mente delle prescrizioni specificate nell'atto di benessere dell'Autorità comunale ed anche da precisarsi nelle DENUNCE di INIZIO ATTIVITA'.

Art. 24 - Strumenti urbanistici ed amministrativi, tipi di intervento ed operatività edilizia nei SETTORI CONSOLIDATI (SCo)

Il PRGC individua nei tessuti edilizi di più recente formazione settori che definisce CONSOLIDATI in quanto idonei a recepire ulteriori utilizzi edilizi.

⁵ E' stato sostituito il numero dell'articolo "11"



Ricordato che tutte le istanze edilizie vanno sempre preventivamente vagliate alla luce dei condizionamenti di cui all'art. 20, nei SCo sono previsti solo interventi per il riordino e l'ammodernamento del patrimonio preconstituito con operatività:

- di classe 4[^];
- di classe 5[^];
- di classe 6[^], cat. a), b), c), l.3), m), n) ed o);
- di classe 7[^], cat. b), c) e d).

Art. 25 - Strumenti urbanistici ed amministrativi, tipi di intervento ed operatività edilizia nei SETTORI DI COMPLETAMENTO (SCp)

Costituiscono "Settori di Completamento" insediamenti di più recente formazione, non saturi, oggetto di riordino, nel Capoluogo e nella frazione di Pasturera, nei quali il PRG consente anche la realizzazione di nuovi edifici.

Vi sono pertanto previsti gli interventi di "completamento" oltre che di "recupero" e di "ammodernamento" del patrimonio edilizio preconstituito.

Il PRG, visto lo stato dei luoghi e gli usi in atto, non condiziona tali interventi in nessun Settore alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, cui potrà comunque, ove giudicato opportuno, farsi luogo con le procedure di legge, anche con ricorso alla ristrutturazione urbanistica.

Ricordato che tutte le istanze edilizie vanno sempre preventivamente vagliate alla luce dei condizionamenti di cui all'art. 20, sia in presenza che in assenza di strumenti esecutivi sono consentite le operatività e le trasformazioni:

- di classe 1[^];
- di classe 2[^];
- di classe 3[^];
- di classe 4[^];
- i mutamenti di destinazione d'uso di classe 5[^];
- di classe 6[^], cat. a), b), c), l/3), m), n) ed o);
- di classe 7[^], cat. b), c) e d).

L'apposita Tabella in calce specifica, per l'operatività di classe 2[^], gli indici ed i rapporti di edificazione.

L'operatività di classe 3[^] è consentita anche con gli indici ed i rapporti di edificazione in atto all'approvazione del presente PRGC.

L'operatività di classe 4[^] non è condizionata dalla verifica degli indici e dei rapporti suddetti.

Per gli ambiti assoggettati a strumenti urbanistici esecutivi, facoltativi, di iniziativa privata ed anche pubblica, la Superficie Utile Lorda (Sul) ed il Volume (V) complessivi a valle della loro attuazione dovranno risultare non superiori a quelli in atto e/o realizzabili come sopra in ciascheduna proprietà dietro "permesso di costruire" diretto.

Pertanto gli indici territoriali Ut e It saranno definiti dal rapporto fra la sommatoria delle Sul e dei V in atto e/o potenziali suddetti e la superficie territoriale del piano esecutivo.



Nel caso di formazione di eventuale Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa il valore massimo di edificabilità andrà verificato attraverso l'applicazione degli indici territoriali (Ut ed It) come stabilito dai due commi precedenti, con riferimento alle quantità realizzabili con intervento diretto. Si precisa inoltre che l'addensamento edilizio sul lotto fondiario dovrà rispettare i parametri della relativa tabella di zona e garantire in ogni caso un prodotto edilizio coerente con l'ambiente e l'abitato circostante.

6

Per le attività di sottoclasse B.1, gli indici di utilizzo sono incrementabili come precisato all'art. 26 **in tal caso l'attuazione dell'area è subordinata a S.U.E.**

Il rilascio dei permessi di costruire è condizionato alla formazione degli spazi piantumati e dei parcheggi privati di cui all'art. 35 e per quanto attiene **le Scp1, Scp2, SCp3**, sarà, ove del caso, subordinato alla stipula di apposita CONVENZIONE per l'attuazione delle previsioni progettuali relative agli accessi viari, **ai raccordi alla viabilità esistente**, ed al collegamento alla rete fognaria, **comunque limitando al minimo i movimenti di terra ed i tagli di versante..**

Nell'area indicata con la sigla Scp2 i movimenti di materiale terroso e di scavo in genere dovranno essere contenuti entro i limiti massimi che andranno fissati da apposita relazione geologica e geotecnica che accerti il razionale equilibrio tra le movimentazioni ivi previste in funzione dell'attività edilizia da insediare. Eventuali strutture di contenimento andranno realizzate preferibilmente con tecniche di ingegneria ambientale ed in ogni caso con forme e materiali coerenti con l'ambiente circostante.

Art. 26 - Particolari disposizioni per l'operatività edilizia riferita a specifiche destinazioni nelle aree di utilizzazione residenziale

A - Edilizia economica popolare

Ove se ne verifichi la domanda, l'assolvimento al fabbisogno è soddisfatto mediante:

- "Piani per l'edilizia economico popolare" (PEEP) di cui all'art. 7;
- "Piani di recupero" (PR) e "Piani esecutivi di libera iniziativa (P.E.C.I.i.) convenzionati anche ai sensi degli artt. 7 e 8 LS 10/77;
- "Permessi di costruire" singoli diretti, per operatività di classe 2[^], 3[^] e 4[^], convenzionati come sopra, conchè le unità immobiliari poste in essere o recuperate corrispondono ai requisiti dimensionali, tipologici e distributivi prescritti per la specifica destinazione.

B - Operatività edilizia ai fini turistici, sociali e sanitari

Il PRG, fatti salvi i campeggi, di cui infra, non destina appositi spazi per gli insediamenti temporanei di non residenti ed in particolare per le attrezzature turistico alberghiere e per i pubblici esercizi.

⁶ E' stato stralciato il testo " Gli indici Uf e lf potranno essere maggiorati nella misura massima del 50% di quelli stabiliti per l'operatività in assenza di strumento esecutivo; lo stesso stabilirà gli ulteriori indici e parametri di edificazione in funzione dell'ambiente.



Si prefigge infatti il loro inserimento proprio nel tessuto dei centri residenziali (e anche nei Nuclei Rurali che costituiscono Centri Abitati), per la loro rivitalizzazione e per non creare aggregati abbandonati per gran parte dell'anno e pertanto privilegia gli interventi di recupero, di completamento e di nuovo impianto riferiti alle attività di classe A, per quanto attiene alle "particolari utenze" residenziali collettive, e di sottoclasse B.1 consentendo nei "Settori di Completamento" in sede di pratica edilizia, maggiorazioni, fino ad un massimale del 30% dell'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) precisato nella Tabella in calce per gli SCp senza che si determinino volumi superiori a quelli massimi conseguenti alla applicazione dell'indice di densità fondiaria (If).

I cosiddetti "residence", gli edifici in multiproprietà e simili costituiscono normali condomini e non fruiscono delle maggiorazioni suddette.

La formazione di sale da ballo, discoteche, sale da spettacolo e simili, ivi compresi i club privati con utenza limitata, è condizionata, oltre che al rispetto delle norme di igiene e di sicurezza previste dalla legge, anche alla dotazione, nei locali adibiti, di isolamenti acustici cosicché negli spazi, pubblici e privati, circostanti non si superi il livello della pressione acustica di fondo, specie nelle ore notturne, di oltre 30 dB(A).

Nelle aree di utilizzazione residenziali non sono ammessi insediamenti sanitari (quali le case di cura, le cliniche e simili) fatti ovviamente salvi gli ambulatori, le attrezzature di pronto soccorso, i laboratori di analisi, le farmacie e simili, sia pubblici, costituenti "servizi" ai sensi della lettera b), punto 1), 1[^] comma art. 21 LUR 56/77, che privati.

C - Bassi fabbricati isolati di piccole dimensioni

Il PRG giudica i bassi fabbricati di piccole dimensioni, ed in particolare i cosiddetti "box", realizzati nello standard corrente, monoblocchi a tetto piano, in muratura o prefabbricati in clst. od in lamiera, non consoni in relazione ai valori che si prefigge di salvaguardare.

Pertanto:

1. A tutela dell'ambiente e per limitarne la realizzazione solo laddove non si prospettino alternative:

a) ne divieta la costruzione e la collocazione nelle Zone di Recupero, nei Nuclei Rurali, nei Settori Consolidati nonché negli ambiti di interesse paesaggistico del territorio agricolo (le Ag 1) che costituiscono pertinenza degli insediamenti aggregati suddetti.

b) nei Settori Consolidati le superfici ed i volumi ricavati per la bisogna in sede di edilizia sostitutiva sono consentiti in eccedenza alla consistenza dei corpi di fabbrica in predicato di sostituzione alla sola condizione che l'indice di utilizzo fondiario e le densità edilizie non risultino maggiorati al di là del 10% di quelli in atto;

c) nei Settori di Completamento la loro realizzazione dovrà risultare rispettosa dei rapporti di copertura e degli indici di utilizzazione prescritti per ciascheduna area di utilizzazione.

2. per far fronte alla domanda, alla luce anche del disposto dell'art. 9 LS 122/89:

in ambiti di aree a servizio destinate a parcheggio, interne o confinanti con gli insediamenti aggregati residenziali, il Comune può promuovere, a proprie spese, o consentire, a spese degli interessati, ed in questo caso dietro cessione temporanea del diritto di superficie, la realizzazione di batterie di rimesse costituite da un unico corpo di fabbrica a sè stante, sufficientemente consistente per colloquiare con il



tessuto urbano circostante e progettato anch'esso a mente delle "indicazioni" e dei "requisiti" di cui agli artt. 13 e 45.

D - Tettoie

Ove progettate per usi prolungati nel tempo, sono assoggettate alle norme come sopra prescritte per i bassi fabbricati cui sono parificate.

Ove previste per utilizzi temporanei, sono ammesse ovunque, anche in deroga ai limiti rappresentati dal rapporto di copertura, dietro "denuncia di inizio attività", nella quale risultino specificati la sua durata e l'obbligo di rimozione.

CAPO 3[^]: Aree di utilizzazione SPECIALE costituenti territorio urbanizzato

Art. 27 - Individuazione, insediamenti previsti, tipi di intervento e relativa operatività edilizia

Il PRG individua una sola AREA di UTILIZZAZIONE SPECIALE (la AUS 1), in prossimità del Capoluogo con destinazione a area verde attrezzato di pertinenza del fabbricato in sito acquisito dal Comune per la realizzazione di un punto di incontro.

Per la sua attrezzatura, di iniziativa pubblica, sono ammesse, sempre nel rispetto del disposto dell'art. 20, le operatività:

- di classe 1[^] per la dotazione di opere di urbanizzazione primaria e per la formazione dell'area a verde,
- di classe⁷ 3[^] e 4[^] per il recupero e l'eventuale ampliamento **funzionale** degli edifici esistenti,
- di classe 6[^], categorie "b.1", "l.3", "l.5" ed "m".

Gli interventi di ristrutturazione ed eventuale ampliamento funzionale degli edifici esistenti sono subordinati all'esecuzione di uno studio di compatibilità geomorfologica mirato a definire le condizioni di pericolosità e di rischio presenti nell'area ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, in funzione delle destinazioni pubbliche previste ed a condizione che gli edifici stessi non ricadano in aree a dissesto attivo o incipiente

CAPO 4[^]: Il territorio agricolo: insediamenti consentiti, attuazione del PRG, tipi di intervento ed operatività edilizia.

Art. 28 - Delimitazioni, caratteristiche, attività ed uso dei suoli

Il "Territorio Agricolo" occupa tutto lo spazio compreso fra i confini del Comune ed i perimetri delle aree di utilizzazione residenziale e speciale costituenti il "Territorio Urbanizzato".

⁷ E' strata stralciata la seguente classe "2[^]" eliminando di fatto la possibilità di nuove edificazioni



Nelle TAVOLE n. 2 in scala 1:5.000, e n. 3, in scala 1:1.000, con perimetrazioni, retini, simboli grafici, numeri, ecc. sono individuate le AREE DI UTILIZZAZIONE AG1- AG2e AG3 ed, al loro interno, gli insediamenti aggregati ed isolati, le emergenze, le aree per impianti tecnologici e per attrezzature di interesse pubblico, di cui all'art. 4, nonchè le sub-aree costituenti le fasce di rispetto dei Cimiteri, degli impianti di depurazione, dei pozzi di captazione e della viabilità provinciale.

N.B.: Le ulteriori "fasce e zone di rispetto" ex art. 27 LUR 56/77 sono definite dall'art. 45 di cui infra.

Le aree di utilizzazione ai fini agricoli Ag1 corrispondono agli ambiti di pertinenza, oggi ancora leggibili nel territorio, dei "centri abitati" nel loro interno individuate dal PRG a mente dei criteri adottati nella ricerca "BENI CULTURALI AMBIENTALI nelle VALLI del GRAN PARADISO" promossa dalla Regione Piemonte; sono quindi costituite dagli immediati dintorni, di norma prativi e/o terrazzati, che caratterizzano ciaschedun insediamento aggregato e ne costituiscono integrazione irrinunciabile "funzionale e di immagine paesistico-ambientale".

Pertanto il PRG qualifica le Ag 1 "aree di pregio paesistico e di interesse storico-ambientale" ai sensi e per gli effetti di cui al 7[^] comma dell'art. 13 LUR 56/77.

Le aree di utilizzazione ai fini agricoli e silvo-pastorali Ag2 estese ai pendii boscosi ed ai prativi, nei quali sono reperibili utilizzazioni agricole dei suoli assieme a quelle silvo pastorali.

Comprendono gran parte degli alpeggi e delle aree boscate (castagni, faggi, betulle ed, in quota, anche conifere, vedi il documento di Piano RC2, Carta delle Coperture) che caratterizzano i versanti e che il PRG intende salvaguardare.

Le aree di utilizzazione "Ag3" che il PRG individua a partire dalla quota 1.800 circa e quindi riferita alle marginali utilizzazioni silvo pastorali ed agli sterili di alta montagna.

Il PRG, in comunione di intenti con la Regione Piemonte, ne tutela l'integrità, i valori paesaggistici e le funzioni; a questo fine, in attesa dei "piani territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici ed ambientali" che l'art. 12 del PIANO REGIONALE estende a tutta la Valle Soana, qualifica la Ag3 "area di pregio paesistico e naturalistico" ai sensi e per gli effetti del 7[^] comma dell'art. 13 LUR 56/77 consentendovi quindi interventi di nuovo impianto e di completamento solo per le attività B.4 (rifugi, bivacchi) e D.1 agro silvo pastorali.

Il territorio agricolo costituisce la preziosa risorsa cui gli strumenti urbanistici possono guardare per la rivitalizzazione delle Comunità che ancora risiedono ed operano nella Valle; pertanto il PRG di Ingria a questo fine pone quale obiettivo primario lo sfruttamento razionale e controllato dei molteplici usi potenziali di cui l'ambiente è generoso.

Per altro, pur consentendo, sempre nel rispetto delle limitazioni e dei condizionamenti di cui all'art. 20, tutte le classi e sottoclassi di attività e tutti gli interventi potenziali di cui all'art. 9, ne differenzia e specifica gli usi e le attività e ne disciplina l'operatività di costruzione e di trasformazione in rapporto alle differenziate aree di utilizzazione e agli insediamenti che vi sono inclusi, così da preservarne l'integrità, condizione essenziale per il perdurare nel tempo della "preziosa risorsa".



Gli interventi in predicato dovranno anche essere finalizzati alla valorizzazione del ponte in pietra sul rio adiacente, manufatto di interesse storico ambientale della mulattiera che risaliva la Valle.

Ogni intervento di ristrutturazione edilizia, o restauro con variazione di carico antropico da eseguirsi sull' area può essere attuato solo dopo una preventiva valutazione del rischio geologico ed idro geologico indotto che contenga anche la verifica di compatibilità della soluzione di progetto rispetto ai criteri di sicurezza imposti dalla normativa vigente e che accerti il miglioramento complessivo delle condizioni del sito.

Art. 29 - Uso differenziato dei suoli ed operatività edilizia correlata

Nel territorio agricolo, fatti salvi e ribaditi i divieti ed i condizionamenti correlati alla PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA di cui all'art. 20. con riferimento alle classificazioni di cui all'art. 9 e nelle localizzazioni specificate qui di seguito unitamente alle operatività per porle in essere:

sono privilegiate le attività:

- **di sottoclasse D.1:** produttive agro silvo pastorali,
- **di sottoclasse F.5:** di osservazione scientifica, contemplative, ricreative e sportive, sia a carattere naturalistico (fotografia, escursionismo, trekking, sci, alpinismo) e sia richiedenti apposite infrastrutture (turismo a cavallo, in bicicletta, palestre di roccia, giochi e sport).
- **di sottoclasse F.3:** per il culto, con particolare riferimento alle cappelle che costellano il territorio ed oltre che luoghi di fede costituiscono testimonianze preziose e punti di incontro frequentati dalla gente della Valle Soana,
- **di sottoclasse B.4:** i rifugi, i bivacchi, i punti di sosta e di ristoro, ecc. esclusivamente nelle Ag2 e Ag3,
- **di sottoclasse B.3:** l'agriturismo collegato alle attività D.1,
- **di classe A:** residenziali, continuativa e/o temporanea, oltre che nei Nuclei Rurali anche per le abitazioni collegate alle sottoclassi suddette,

Sono ammesse le attività:

- di classe A: residenziali isolate negli edifici "impropri" e/o abbandonati recuperati alla destinazione d'uso,
- **di sottoclasse B.1** turistico ricettive, **B.2: i campeggi dietro Variante al PRG,**
- **di classe C:** commerciali,
- **di sottoclasse D.3 e D.4:** lavorazione di prodotti e sfruttamento di risorse del territorio agricolo e installazioni per impianti idroelettrici;
- **di sottoclasse E.3:** centri promozionali,
- **di sottoclassi F.2 ed F.6:** attrezzature di servizio.

Premesso che l'intero territorio agricolo, individuato e disciplinato ai sensi dell'art. 25 LUR, **in particolare per quanto attiene le destinazioni d'uso e le attività ammesse**, e quindi non solo nelle Ag1 e Ag3 qualificate "aree di pregio", gli interventi dovranno risultare conformi alle peculiarità degli insediamenti precostituiti (art. 13) e che, in particolare, le sostituzioni di edifici isolati dovranno avere le caratteristiche di "rifacimenti", il PRGC stabilisce che:



1. NELLE AREE di UTILIZZAZIONE Ag1 (esclusi, nel loro interno, i Nuclei Rurali, gli insediamenti impropri, il patrimonio edilizio abbandonato, e i complessi edilizi, gli insediamenti isolati, gli impianti, ecc... come infra disciplinati):
Sono consentiti esclusivamente gli usi e le attività di classe D.1, con la correlata sottoclasse B.3, in atto ed F **individuate all'interno di tali ambiti di utilizzazione nelle planimetrie di piano** ⁸ e si persegue il recupero dei valori ambientali.
Vi sono quindi ammesse esclusivamente le operatività di classe 6[^] categorie b), c), e), l/1, l/2, m), n) ed o) ove riferite ai ripristini in particolare dei terrazzamenti e di classe 7[^] categorie d) ed e).
Pertanto nell'ambito delle Ag1 non sono consentiti nuovi insediamenti ma solo i recuperi, gli ampliamenti e le integrazioni di quelli esistenti come specificato nei seguenti punti 6, 7 ed 8.
2. NELLE AREE di UTILIZZAZIONE Ag2 (con le esclusioni sopra specificate per le aree Ag1):
sono consentite tutte le attività come sopra favorite ed ammesse, con ricorso alle operatività di costruzione e di trasformazione:
 - di classe 1[^] per le opere di urbanizzazione a corredo degli insediamenti;
 - di classe 2[^] a mente degli edifici di utilizzo Upa ed Uf e di copertura di cui al seguente art. 30 e di cui alla tabella n. 5 in calce;
 - di classe 3[^], 4[^], 5[^], 6[^] cat. b), c), d), e), f), g), h), l), m), n), o) e 7[^] cat. b), c), d), e).
 - **sono compatibili le sottoclassi : D1, F5, F3, B4, B3, A, D3, D4, F2, F6**
3. NELLE AREE DI UTILIZZAZIONE Ag3:
sono consentite le attività "privilegiate" F.5, F.3, D.1, B.4 ed A, limitatamente alle residenze temporanee legate alle attività produttive ed alle attrezzature (rifugi, bivacchi) per l'escursionismo e l'alpinismo, ed "ammesse", D.3 e D.4, limitatamente al prelievo, all'accumulo ed alle canalizzazioni di acque, con ricorso alle operatività di classe 1[^] e 2[^], senza i limiti ex indici Upa ed Uf per quanto attiene ai rifugi ed ai bivacchi, di classe 3[^], 4[^], 5[^] e 6[^] nelle categorie precisate per gli interventi nelle Ag2 e 7[^] cat. "d" e "e".
4. NEI NUCLEI RURALI COSTITUENTI "CENTRI ABITATI" (N.R.)
Premesso che costituiscono gli insediamenti in titolo solo quelli perimetrati e distinti con la sigla "N.R.", e non gli ulteriori minori aggregati, reperibili nel territorio, di fatto abbandonati, per i quali valgono le norme di cui qui di seguito al punto 7[^], il PRG vi consente e condiziona gli usi e le attività (art. 9) e l'operatività (art. 10, 13 e 15) come specificato nell'art. 23 per le Zone di Recupero alle quali li assimila in toto, precisando nelle apposite Tavole in scala 1:1.000 l'intervento limite ammesso per ciaschedun corpo di fabbrica.
I Nuclei Rurali costituiscono "centri edificati" a tutti gli effetti del 1[^] comma dell'art. 27 LUR 56/77 e **sono assoggettati ai disposti di cui all'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i.**
5. Per il PATRIMONIO EDILIZIO ABBANDONATO, NON PIU' NECESSARIO ALL'AZIENDA (P.E.A.), in atto ed in futuro, sia negli insediamenti aggregati non costituenti Nuclei Rurali e sia in insediamenti isolati, sono consentiti i recuperi per gli

⁸ Stralciate le parti " a servizio degli insediamenti al loro interno suddetti "



usi e le attività sopra specificate per l'area di utilizzazione in cui sono inseriti, con ricorso all'operatività che vi è precisata.

6. Per gli INSEDIAMENTI IMPROPRI RESIDENZIALI (I.I) è consentita l'operatività edilizia:

- di classe 2[^], categoria b), UNA TANTUM, limitatamente ai corpi di fabbrica compresi nelle aree di utilizzazione Ag1 ed Ag2, per interventi finalizzati al loro miglioramento igienico-funzionale.
- Gli ampliamenti devono risultare contenuti nel 20% della superficie utile lorda esistente, sono sempre ammessi fino a mq. 20.
- di classe 3[^] integrati con gli incrementi suddetti;
- di classe 4[^];
- di classe 6[^] per le categorie consentite nell'area di utilizzazione circostante.

7. NELLE SUB AREE E NEGLI SPAZI:

a) costituenti fasce di rispetto:

Le presenti norme, all'art. 45, definiscono le servitù in sede di uso dei suoli ex artt. 27 e 29 LUR 56/77 relative:

- ai cimiteri;
- ai margini dei nastri e degli incroci stradali all'esterno dei Centri edificati;
- lungo i corsi d'acqua (individuate nella Carta di Sintesi RC1 documento di Piano);
- attorno alle opere di captazione dell'acqua potabile, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto ed alle pubbliche scariche;
- lungo gli elettrodotti;

Precisato che tutte queste "fasce" e "zone" sono, in linea di principio, assoggettate a servitù "altius non tollendi" per nuove costruzioni, si specifica:

- nelle fasce di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali, degli elettrodotti, e lungo le rive dei torrenti, è ammessa l'operatività edilizia:

- ★ di classe 4[^];

- ★ di classe 5[^];

- ★ di classe 6[^] e 7[^] relativamente alle categorie consentite nell'area di utilizzazione circostante.

- nelle fasce lungo i nastri stradali nel rispetto del disposto dell'art. 27 LUR, possono essere consentiti, a titolo precario, impianti di distribuzione carburanti, conchè, per gli spazi all'esterno dei "Centri Abitati" (art. 5), a distanza dagli incroci mai inferiori a m. 50,00 e sempre con collocazione degli apparecchi erogatori e delle installazioni di corredo discoste dal confine stradale così da consentire il servizio senza ingombri delle carreggiate.

- le piantumazioni lungo i nastri stradali non sono consentite ove di ostacolo alla visibilità ed in particolare in prossimità degli incroci.

Le attività consentite nella zona di rispetto cimiteriale, sono disciplinate dalle apposite disposizioni sanitarie, con particolare riferimento al DPR 24/5/1988 in attuazione della direttiva CEE n. 80/778.

b) individuati per dotazione di interesse pubblico (I.T. - Sn).

Vi è prevista esclusivamente l'operatività intesa alle realizzazioni di cui ai capi 6[^] e 7[^] del presente titolo 2[^].



8. Nei complessi edilizi, con i loro dintorni, di valore ambientale e per i corpi di fabbrica ed i manufatti di interesse storico artistico e/o documentario (B.C.), è consentita esclusivamente:

l'operatività edilizia di classe 4[^] categorie a), b) e c) e di classe 6[^] categoria m).

Nel caso di realizzazione di interventi riconducibili alla nuova costruzione od ampliamento o rifacimento il permesso di costruire o altro titolo abilitativo è subordinato all'esito favorevole di specifico studio idrogeologico o geomorfologico di dettaglio, volto ad accertare l'idoneità e la sicurezza dell'area di intervento in coerenza con le limitazioni stabilite dall'art.20.

Art. 30 - Condizionamenti, parametri e norme di carattere generale e specifico per l'operatività di costruzione e di trasformazione nel territorio agricolo.

Ricordate le limitazioni agli usi riferite alle situazioni di pericolosità di cui all'art. 20 e che stante le peculiarità del territorio e l'estensione degli ambiti e degli spazi sottoposti ai vincoli idrogeologico e/o paesaggistico ex art. 1 LS 431/85, in gran parte delle Aree di Utilizzazione le attività consentite sono assoggettate al preventivo benestare degli Enti che vi hanno giurisdizione, le operatività in titolo sono così condizionate e disciplinate:

1. ATTIVITA' RESIDENZIALI DI CLASSE A (art. 9)

Nel territorio agricolo sono ammessi utilizzi residenziali senza distinzioni riferite agli utenti:

- nei Nuclei Rurali,
- negli edifici abbandonati recuperati all'uso,
- negli edifici impropri già adibiti ad abitazione.

La formazione e l'integrazione di superfici e di volumi ad uso residenziale nelle restanti parti delle aree di utilizzazione è consentita esclusivamente per i titolari e per gli addetti alle attività agro silvo pastorali D.1 con riferimento, come vuole l'art. 25 LUR, all'estensione delle Aziende cioè alla "proprietà agricola" (art. 5) al lordo dei fondi di terzi che ne fanno parte, attuabili con operatività delle classi 2[^], 3[^], 4[^] e 5[^] sulla base dei seguenti indici di utilizzazione riferiti alla proprietà Upa, differenziati a seconda del tipo di coltura e dell'area di utilizzazione:

a) per i terreni nelle aree di utilizzazione Ag 1 ed Ag 2

- | | |
|--|------------------|
| • a colture protette in serre stabili | Upa = 0,02 mq/mq |
| • a colture orticole, officinali e floricole specializzate | Upa=0,015 mq/mq |
| • a seminativo, a prato ed a frutteto | Upa=0,0065 mq/mq |
| • a bosco | |
| ★ nei limiti dei 5 ettari | Upa=0,003 mq/mq |
| ★ per l'eccedenza oltre i 5 ettari | Upa=0,002 mq/mq |

b) per i terreni nell'area di utilizzazione Ag 3

- | | |
|--|------------------|
| • a bosco, a prato pascolo ed a pascolo in aziende silvo pastorali | Upa=0,00033mq/mq |
|--|------------------|

Gli indici differenziati suddetti sono applicati alle superfici catastali dei fondi indicatio al lordo dei sedimi su cui impingono gli edifici esistenti e con esclusione



delle particelle accatastate come “incolti”, a meno che il progetto non ne consideri la bonifica e la messa a coltura; possono essere riferiti anche a fondi ubicati in Comuni limitrofi, nell’ambito di aree a destinazione agricola, nei limiti di cui all’art. 25 LUR 56/77.

L’accorpamento di fondi non finitimi per l’utilizzo in un solo lotto di detti indici deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto a favore del Comune nel pubblico interesse edilizio, nel quale si dia atto dell’avvenuto trasferimento di superficie utile e della non ulteriore applicabilità degli indici suddetti ai terreni, anche di terzi, asserviti.

Gli indici in questione, riferiti alla proprietà, relativi alle colture in serra (0,02 mq/mq) e orticole, officinali e floricole (0,015 mq/mq) oltre che per le abitazioni degli imprenditori a Titolo Principale (LS 153/75) sono ammesse anche per quelle dei residenti che svolgono, anche part-time, un’attività agricola nell’ambito di piccole aziende familiari.

Nelle domande al Sindaco volte ad ottenere il rilascio del “permesso di costruire”, il richiedente deve indicare, precisandone le colture che vi sono esercitate o che intende esercitare, tutti i fondi e/o le porzioni degli stessi, di cui intende avvalersi per il computo della superficie utile ad uso residenziale che intende realizzare od integrare.

Nei progetti edilizi riferiti a proprietà con “fondi” oggetto di diversificate classe di colture è consentita la contabilizzazione della superficie utile abitativa sommando quelle relative ai veri fondi, o porzioni degli stessi, calcolate ciascheduna con l’indice di utilizzazione relativo alla coltura in atto o programmata.

La precisazione delle classi di coltura, fondo per fondo, è obbligatoria in corpo all’ATTO DI VINCOLO suddetto di cui infra alla lettera e).

Nella tabella n. 5 (punto 4) in calce sono precisati gli indici di utilizzo fondiari “Uf” massimi per le verifiche della superficie utile lorda, sia ad uso residenziale che per le altre attività, produttive agricole (stalle, fienili...) e non, ammesse nell’area, nonchè l’altezza, il numero dei piani ed il rapporto di copertura consentiti nel fondo.

2. ATTIVITA’ TURISTICO-RICETTIVE di classe B (art. 9)

- di sottoclasse B.1: sono consentite esclusivamente nei Nuclei Rurali⁹ con l’operatività che vi è ammessa;
- di sottoclasse B.2: ammissibili solo dietro apposita variante al PRG;
- di sottoclasse B.3: sono consentite sia in sede di recupero come sopra per gli usi B.1 e sia come ampliamento degli insediamenti agricoli in atto; in questo caso la superficie lorda e coperta delle relative attrezzature non sono conteggiate come “residenziali” e devono, con le altre poste in essere o esistenti, risultare consentibili solo alla luce dell’indice fondiario;
- di sottoclasse B.4: sono ipotizzabili solo nelle Ag 2 ed Ag 3; i relativi contenitori sono realizzabili prescindendo dagli indici di utilizzo e dai rapporti di copertura; i corpi di fabbrica dovranno in ogni caso presentare dimensioni ed in particolare

⁹ Stralciato il testo “ e nell’ambito del recupero del patrimonio abbandonato non più necessario all’azienda,”



altezze contenute nelle quote minime necessarie per la ricettività richiesta, nonché sagome e tipologie coerenti con l'ambiente circostante.

La realizzazione degli interventi ammessi per le sottoclassi B3 e B4 potrà avvenire esclusivamente e subordinatamente all'esito favorevole di uno specifico studio geologico di dettaglio, esteso ad un intorno significativo, finalizzato ad accertare l'idoneità del sito e le eventuali cautele tecniche da porre in atto in coerenza con le limitazioni stabilite dal precedente articolo 20.

Per le attività B.1 e B.3 vanno previste dotazioni di aree a parcheggio, gravate di servitù di uso pubblico, in misura non inferiore al 50% della superficie utile lorda in atto e in progetto, da sommarsi a quelle ex art. 41 sexies 1150/42 come modificato dalla Legge 122/89. **Qualora per ragioni accertate non sia possibile reperire tali dotazioni minime all'interno dei Nuclei Rurali, sarà possibile il loro reperimento anche a margine dei nuclei stessi.**

10

3. ATTIVITA' COMMERCIALI di classe C, PRODUTTIVE di sottoclasse D.3 e D.4, TERZIARIE di sottoclasse E.3 ed ATTREZZATURE di SERVIZIO di sottoclasse F.2 (art. 9).

Le attività di classe e sottoclasse C, D.3, D.4, E.3 ed F.2 (**delle quali le sole C,E3 ed F2 ammissibili esclusivamente nei nuclei rurali**) e , anche di nuovo impianto, esercitabili dietro il recupero del patrimonio edilizio non più necessario all'azienda ed anche dietro modifica della destinazione d'uso di edifici impropri, sono consentibili anche con operatività di classe 2[^] (solo di cat. "b" per quanto attiene **le destinazioni C, E.3, F.2**), a condizione che nel fondo non risultino superati gli indici di utilizzo fondiario, di densità e di copertura precisati per ciascuna area di utilizzazione nelle tabelle in calce.

Nell'ambito della superficie utile lorda ammessa sono sempre consentiti usi abitativi per la proprietà o per chi per essa (gestore, custode.....) nei limiti precisati al punto 4 della Tabella n. 5.

Per tali attività vanno previste le stesse dotazioni di aree a parcheggio precisate al precedente punto 2) sempre fermo restando quanto specificato per i Nuclei Rurali.

4. ATTIVITA' di sottoclassi F.3, F.5 ed F.6 (art. 9).

Per tutte le attrezzature per il culto è ammesso esclusivamente l'uso in atto con l'operatività specificata al punto 8 dell'articolo precedente.

La collocazione, il dimensionamento e la correlata operatività edilizia delle attrezzature F.5 prescindono dagli indici delle tabelle in calce e sono oggetto di apposita convenzione con il Comune.

5. Adempimenti per il ricorso agli indici di utilizzo territoriale di cui sopra alla lettera a) e per le integrazioni UNA TANTUM riferite agli edifici impropri (art. 29, pt. 6)

Il rilascio del "permesso di costruire", oltre che ai condizionamenti ex art. 20, è subordinato alla produzione dei seguenti atti notarili, unilaterali, trascritti sui registri

¹⁰ Stralcio della Frase " Questi limiti non sono vincolanti nell'ambito dei Nuclei Rurali."

immobiliari, nel pubblico interesse edilizio, a favore del Comune e contro i fondi cui sono riferiti:

- di vincolo, di cui al paragrafo a) del seguente articolo, eventualmente corredati di attestati di “disponibilità” ove la “proprietà agricola” interessata comprenda fondi di terzi asserviti,
- di impegno, con carattere di servitù, nei quali per l’immobile oggetto dell’intervento, nell’arco di vent’anni, a far luogo dalla data del “permesso di costruire”, siano previste esclusivamente le destinazioni d’uso consentibili a mente dell’art. 28 e siano specificate le sanzioni, ex art. 69 LUR 56/77, in ipotesi di inadempimento;
- di servitù di non ulteriore edificazione e di non ulteriore ricavo di superficie utile lorda sul fondo e sui fabbricati per i quali si richiede il “permesso di costruire” per operatività UNA TANTUM di classe 2[^], riferita ad edifici in atto con destinazione impropria.

Il “vincolo” e l’impegno possono essere oggetto di un unico rogito.

Art. 31 - Campeggi ed attendamenti

In assenza domanda, il PRG non individua spazi attrezzati per campeggi demandandone l’eventuale formazione all’istituto della Variante.

L’autorizzazione a progetti intesi alla organizzazione ed alla gestione, sempre limitata nel tempo e con ricorso alla operatività di classe 6[^] cat. o) per la sistemazione dei suoli e le strutture di supporto in funzione dell’uso, di attendamenti fissi, attrezzati per ricevere una pluralità di utenti per permanenze prolungate, è rilasciata, dietro benessere della A.S.L. solo:

- ove, a parere della CIE, non di pregiudizio ai valori ambientali e quindi mai nelle Ag 1,
- ove le installazioni e le strutture di supporto (servizi igienici, stalli per fuochi e simili) siano ricavati in corpi di fabbrica esistenti, dotati di impianti per lo smaltimento dei rifiuti liquidi; il tutto con tassativa esclusione di nuovi appositi manufatti a cielo libero.
- previa certificazione della IDONEITA’ all’USO dietro lo studio di compatibilità geologica morfologica (art. 20).

In quest’ottica gli attendamenti di cui trattasi trovano l’ubicazione ottimale affiancati all’agriturismo e/o in sede di recupero di edifici abbandonati.

Negli attendamenti non sono consentite soste prolungate ed in particolare per pernottamenti di camper, ruolotte e simili.

Non costituiscono attendamenti i pernottamenti e le soste in tende al seguito nella pratica dell’escursionismo singolo e collettivo.

Art. 32 - Cave, miniere, discariche e depositi temporanei

Nel territorio comunale non sono reperibili cave, miniere e discariche.

Il PRGC esclude attività estrattive di sabbia e ghiaia fatti salvi i disalvei in funzione di difesa contro la dinamica fluviale.

L’apertura di cave di materiale litico da costruzione, in particolare per le “lose”, è disciplinata dalle leggi regionali 69/78 e 57/79.



La coltivazione della cava deve ottenere l'autorizzazione comunale che potrà essere rilasciata dietro presentazione di regolare progetto di coltivazione e di ripristino e di ricomposizione del paesaggio naturale, entro un termine definito.

Questo progetto deve essere corredato da perizia di un geologo qualificato, intesa a verificare che le escavazioni programmate non si traducano in un veicolo di inquinamento delle falde idriche sotterranee.

La coltivazione di giacimenti minerari è disciplinata dal DPR n. 382/91.

Il pronunciamento dell'Autorità comunale, nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore, è disciplinato dall'art. 55 LUR 56/77, qui esplicitamente richiamato.

L'impianto di depositi temporanei di materiali di recupero nel territorio agricolo è consentito solo dietro il parere favorevole della Commissione Comunale dell'Agricoltura.

Il progetto, da presentarsi per la richiesta di autorizzazione, dovrà prevedere parcheggi convenientemente accessibili con sistemazione degli accessi, intesa a non interferire con il traffico locale.

Le recinzioni, finalizzate anche a defilare la vista degli accumuli, ove previste con ricorso a reti metalliche, devono essere obbligatoriamente corredate da fitte siepi sempre verdi di altezza idonea allo scopo.

CAPO 5[^]: Standards urbanistici

Art. 33 - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi.

Definizioni e prescrizioni generali

Sono gli immobili e gli spazi che il PRG, ai sensi degli artt. 21 e 22 LUR 56/77, censisce e conferma, ove precostituiti, e/o destina "ex novo", per servizi sociali ed infrastrutture pubbliche, in tutte le aree di utilizzazione, in funzione della popolazione residente teorica e degli ospiti stagionali, con localizzazione criticamente attenta alla loro fruibilità.

Negli immobili destinati "ex novo", fino alla loro acquisizione a patrimonio pubblico, sono consentite le destinazioni d'uso in atto ed anche l'operatività edilizia ammessa per l'area di utilizzazione in cui si trovano, esclusa fatta per quelle di classe 2[^] e 3[^], conchè dietro espressa rinuncia a richieste di un maggior prezzo di esproprio riferito agli incrementi apportati al loro valore.

Agli spazi ed agli immobili che il PRG conferma e/o destina ex novo per i servizi e le infrastrutture, e quindi anche alle integrazioni alla viabilità pubblica (nuovi tracciati, rettifiche, slarghi, ecc.), non sono applicabili gli indici di utilizzazione stabiliti nelle TABELLE in calce: pertanto dagli stessi non è attingibile volumetria da realizzare in altri appezzamenti di terreno.

Quanto sopra non vale per gli ambiti assoggettati a piani esecutivi nei quali gli indici di utilizzazione territoriale sono estesi agli spazi destinati in progetto all'uso pubblico e realizzabili nei lotti privati.

La realizzazione dei servizi sociali nell'ambito degli immobili e degli spazi di cui trattasi, è assoggettata al rispetto delle norme relative alla tutela dei valori ambientali e, fatte salve le specifiche deroghe ex art. 53, all'osservanza delle prescrizioni riferite agli allineamenti, alle altezze ed al numero di piani.



Le aree destinate a parcheggio dovranno in generale essere realizzate con il minor impatto possibile sul territorio, limitando al minimo le movimentazione dei materiali e la formazione di opere di contenimento artificiali. Inoltre è sempre prescritta la verifica di compatibilità dell'intervento ai fini geologici ed idrogeologici, accertando che la previsione progettuale non risulti pregiudizievole al corretto smaltimento delle acque, all'equilibrio dei versanti ed in generale sotto l'aspetto geologico ed idrogeologico.

In particolare, a salvaguardia di questi valori, la formazione delle aree a parcheggio dovrà uniformarsi all'andamento morfologico dei terreni ed avvalersi delle specifiche tecniche (pavimentazioni in terra battuta e/o inerbite, divisori in elementi naturali, vegetazione con funzione di mascheramento) oggi disponibili per il loro armonioso inserimento nel contesto ambientale.

Ove le aree insistano su zone nella quali sono previste limitazioni e penalizzazioni sotto l'aspetto della sicurezza geologica, sono consentiti unicamente usi di superficie, senza strutture fisse al suolo, d'intesa che comunque gli usi e le attività ivi esercitate andranno sottoposte a monitoraggio periodico da parte dell'Amministrazione Comunale, nell'ambito del Piano di protezione Civile.

Art. 34 - Servizi ed attrezzature a livello comunale e di interesse generale

Le dotazioni di servizi a livello comunale sono allineate agli standard ex punto 1, art. 21 LUR in rapporto alla popolazione residente e ospite massima insediabile nel territorio.

Per altro le consistenze e la collocazione dei singoli servizi "S" (simbolo generale seguito dal numero che individua l'area) con le sottostanti lettere "s" (istruzione), "c" (attrezzature di interesse comune), "v" (verde, gioco e sport) e "p" (parcheggi), non sono strettamente vincolanti per il Comune, il quale potrà sempre, nel quadro di un'organica e funzionale loro distribuzione nel territorio, cambiare gli usi che il PRG prevede nelle singole aree, per altro senza riduzioni sostanziali della loro consistenza globale e senza che si determinino varianti allo strumento urbanistico ai sensi dell'art. 17 LUR.

L'area di utilizzazione AUS1 costituisce dotazione di servizio a livello locale ex punto 1 art. 21 LUR e pertanto è conteggiata per l'assolvimento agli standard.

Costituiscono servizio a livello comunale e generale anche eventuali immobili su suolo privato asserviti all'uso pubblico (TAR Piemonte, sez. I, 24/6/91, n. 297).

Le collocazioni nel territorio sono individuate nelle Tavole 3 in scala 1:1.000.

Art. 35 - Spazi privati a verde ed a parcheggio

Nei LOTTI ricavati nei settori di completamento, i permessi di costruire per l'operatività di classe 2[^], cat. a), sono condizionate alla destinazione a verde privato di spazi non inferiori al 25% della superficie fondiaria.

Nei lotti in questione, in sede di operatività di classe 2[^], di tutte le categorie, ed anche di classe 3[^] e 4[^] cat. d) compatibilmente con gli spazi disponibili, i parcheggi privati, compresi gli spazi a garage, ex art. 41 LS 1150/42, saranno previsti nella misura di almeno mq. 10 ogni 33 mq. di superficie utile risultante.



Gli spazi piantumati ed a parcheggio all'aperto di cui trattasi, possono anche coincidere, ove ciò non risulti di pregiudizio alla loro funzionalità, previo corredo di protezioni ai piedi dei singoli alberi, con adeguato stacco della pavimentazione dagli stessi per garantire sufficiente spazio tutto attorno per la loro irrigazione e concimazione.

I titoli abilitativi per operatività edilizia di qualsiasi classe e categoria possono, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25 LS 1150/42, essere subordinate al vincolo di inedificabilità (in funzione di salvaguardia dei valori ambientali, con l'obbligo della loro buona manutenzione) su aree sistemate a giardino privato, a parco ed a bosco, anche ove di superficie eccedente l'area da lasciarsi libera da costruzioni in base agli appositi indici di copertura.

Art. 36 - Spazi pubblici con destinazione particolare

Gli spazi in questione sono limitati alle aree del Cimitero del Capoluogo e del Nucleo Rurale di Beirasso da tempo non utilizzato per il quale il PRG individua comunque la fascia di rispetto.

Nei confronti dei Cimiteri del capoluogo e della borgata Beirasso, è prescritta una fascia di rispetto di profondità pari a mt.150. Eventuali riduzioni conformi a quanto illustrato nella cartografia del progetto di PRG, potranno essere applicate solo ad avvenuto completamento della procedure indicate nella Circolare P.G.R. n.16 VRE del 9/12/1987, senza il ricorso ad alcuna variante urbanistica al PRG.

L'eventuale riduzione della fascia di rispetto sarà possibile nel rispetto delle finalità e delle procedure stabilite dall'art.27 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dalla L.1.8.2002 n.166 e s.m.i.;all'interno di tale fascia sono consentiti gli interventi e gli usi prescritti dalle disposizioni medesime.

CAPO 6^: Opere di urbanizzazione - Attuazione

Art. 37 - Elencazione, classificazione e dotazioni

Le opere di urbanizzazione sono elencate e classificate all'art. 51 LUR 56/77.

Al completamento delle dotazioni provvede il Comune in allineamento alle necessità ed in funzione dello sviluppo degli insediamenti.

Ai sensi dell'art. 11 LS 10/77, l'operatività di esecuzione può essere delegata a privati, a scomputo dei contributi dovuti per i "permessi di costruire", con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

Lo strumento di attuazione è di norma costituito dai "Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche" ex art. 7 delle presenti NTA, cui suppliscono, nei casi più semplici, i progetti approvati dal Consiglio Comunale.

Art. 38 - Viabilità

Nella rappresentazione RC3 in scala 1:10.000 e nelle Tavole di Piano n. 2 alla scala 1:5.000 e n. 3 alla scala 1:1.000 sono evidenziati i percorsi pedonali (mulattiere, sentieri, ecc. e spazi di pertinenza) e veicolari (la provinciale n. 47, le comunali e le vicinali, tutte classificabili "locali" di classe F ai sensi dell'art. 2 del Codice della Strada) esistenti, in costruzione ed in progetto.



Entro un anno dalla data di approvazione del PRG il Comune adotta, a mente del disposto del 3^a comma dell'art. 47 LUR 56/77, con apposito documento corredato di particolari progettuali, i criteri ed il programma per il recupero, la razionalizzazione e la valorizzazione delle infrastrutture in atto.

Questo documento, che per i tracciati e, più in generale, per gli interventi di cui infra **richiederà, qualora non ricadenti entro le fasce di rispetto stradale, il ricorso a** ¹¹VARIANTE ex art. 17 LUR, è inteso:

- alla individuazione del tracciato ed alla definizione delle caratteristiche formali e funzionali del collegamento della frazione Pasturera alle contigue borgate in quota nel Comune di Pont Canavese;
- alla verifica di fattibilità del collegamento tra i Nuclei Rurali di Mombianco e di Alberetto, così da realizzare un percorso continuo sulla sinistra del Soana tra i Comuni di Frassinetto e di Ronco Canavese;
- al recupero del patrimonio di mulattiere e sentieri, in parte abbondanti, che nel territorio agricolo hanno rilevanza anche ambientale ed all'arredo (protezioni, tavole di orientamento, telefono, ecc.) dei luoghi di sosta e dei punti panoramici;
- al completamento della viabilità veicolare vicinale e agro silvo pastorale e, in relazione a quest'ultima, alla definizione dei nuovi tracciati, e relative opere d'arte, previsti nel Piano Recupero Alpeggi approvato dalla Comunità Montana Valle Orco e Soana con la Deliberazione n. 22 assunta dal Consiglio in data 13/4/1989;
- alla razionalizzazione ed all'integrazione della viabilità comunale di accesso ai Nuclei Rurali di Camprovardo e di Rivoira estesa alla verifica delle loro aree a parcheggio;
- alla pubblicazione nelle Zone di Recupero e nei Nuclei Rurali degli interspazi liberi (fra i fabbricati e le aree utilizzate ad orto, giardino, aia, ecc.), ampliando, razionalizzando ed arredando i precostituiti reticoli viari, distinguendo i percorsi pedonali da quelli veicolari, ristrutturando le piazze separando i punti d'incontro (sagrati delle Chiese, ecc.) dagli spazi di transito ed a parcheggio;
- alla precisazione all'Amministrazione che la gestisce, delle attese della popolazione riferite agli interventi di razionalizzazione, a partire dal suo innesto dalla nazionale a nord di Pont Canavese, per rendere più sicure e scorrevole la provinciale n. 47.

Il tutto con rispetto delle norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche a mente di quanto dispone l'art. 91 octies LUR 56/77 ed il Decreto Min. LL.PP. 14/6/1989 n. 236 nonché del dettato del nuovo Codice della Strada e del suo Regolamento attuativo (D.L.vo 30/4/1992 n. 285 e DPR 16/12/1992 n. 495 e smi).

Art. 39 - Viabilità pubblica residenziale e di servizio

Aree di utilizzazione residenziale

Fatti salvi gli ampliamenti a spese di spazi inutilizzati, la razionalizzazione e gli arredi di cui all'art. precedente, nonché l'obiettivo della eliminazione, ovunque possibile, delle barriere architettoniche, nelle Zone di Recupero è fatto divieto di modificare la trama viaria in atto. Nel tessuto edilizio di più recente formazione verranno cercate, gradualmente, e compatibilmente con lo stato di fatto, tramite condizionamenti al rilascio di permessi di

¹¹ Stralcio del testo " costituirà, se del caso,"



costruire, rettifiche agli allineamenti così da favorire sezione trasversali quanto più possibile costanti; il tutto senza sostanziali alterazioni alle attuali “reti matrici della forma urbana”.

L'ampiezza delle carreggiate stradali nei Settori Consolidati e di Completamento, ovunque possibile, dovrà consentire l'accesso veicolare.

Territorio agricolo

Nelle aree di utilizzazione agricola la razionalizzazione e l'integrazione delle viabilità veicolare comunale e vicinale dovrà prevedere, ovunque possibile, ampiezze non inferiori a m. 5,20 e ove, gioco forza, più strette, saranno corredate da slarghi.

Ove consentito dai confini stradali, la carreggiata sarà affiancata da percorsi pedonali e/o banchine e sarà corredata di fossati e di cunette alla francese ai lati.

L'ampliamento e la razionalizzazione delle attuali sedi va effettuato con attenzione alla salvaguardia delle piantumazioni e con scrupolo di non incidere sul paesaggio con pesanti opere murarie che, ove irrinunciabili, saranno preferibilmente a conci di pietra ed anche in massi cementati.

Nell'ambito dei Nuclei Rurali valgono le prescrizioni ed i criteri di intervento sopra specificati per le Zone di Recupero nel territorio urbano.

Art. 40 - Strade e passaggi privati

Costituiscono:

- strada privata: in nastri stradali attrezzati, su sedime di proprietà privata, colleganti spazi pubblici e gravati di servitù di pubblico transito;
- passaggi privati: i nastri stradali attrezzati, su sedime di proprietà privata, asserviti per l'agibilità di immobili e ad esclusivo servizio degli stessi.

Per il riordino di aree di utilizzazione residenziale, il Comune può condizionare l'operatività edilizia all'asservimento a “strada privata”, gravata di servitù di pubblico transito, di “passaggi privati” precostituiti.

Nelle Aree di Utilizzazione assoggettate alla preventiva approvazione di Piani Esecutivi le dimensioni, le dotazioni e le caratteristiche della viabilità privata sono dettate dallo strumento così come per le eventuali piazzole nei passaggi a fondo cieco.

I “passaggi privati”, ove a fondo cieco, devono terminare con una piazzola nella quale possano iscriversi cerchi del raggio di m. 6,00.

Queste carreggiate e queste piazzole non sono richieste dove il “passaggio” serve una sola proprietà e questa sia corredata di un cortile di dimensioni sufficienti per la manovra degli automezzi.

Gli oneri per la buona manutenzione e per l'illuminazione delle strade e dei passaggi privati sono a carico dei privati frontisti.

In caso di non assolvimento degli stessi il Sindaco, previa diffida, farà eseguire d'ufficio quanto è necessario addebitando agli inadempienti la relativa spesa.

Allo sgombero della neve nelle strade private provvede il Comune.

La chiusura dei passaggi privati verso gli spazi pubblici con cancelli, catene e simili, è facoltativa e, comunque, condizionata agli adempimenti di cui infra all'art. 44.

Art. 41 - Urbanizzazione secondaria



Ricordato che i particolari utilizzi a), b), c) e d), ex primo comma dell'art. 21 LUR, precisati nei documenti di Piano muovono da scelte intese a collocazioni funzionalmente articolate, le modifiche alle destinazioni specifiche a discrezione dell'Amministrazione (art. 34) dovranno essere verificate al fine di non compromettere l'organicità della loro distribuzione nel territorio.

Ovviamente anche l'attuazione degli utilizzi in questione è condizionata all'osservanza della normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Ove necessario, negli spazi idonei attrezzati a verde per lo sport ed a parcheggio, sufficientemente estesi, vanno rimossi gli ostacoli esistenti (linee telefoniche, elettriche, piantumazioni, ecc.) per consentirvi l'atterraggio di elicotteri, servizio di emergenza irrinunciabile a fronte della inagibilità veicolare di buona parte del territorio e dei permanenti rischi di isolamento conseguenti a forti nevicate ed alla dinamica fluviale e dei versanti.

Art. 42 - Requisiti dei fabbricati

I requisiti igienici e tecnici per l'abitabilità e per l'agibilità (altezza dei vani, caratteri distributivi, eliminazione delle barriere architettoniche, dotazione di servizi sanitari, dotazione e sicurezza di impianti ed accorgimenti per i risparmi energetici, ecc.) e formali (giacitura delle coperture, ampiezza degli sporti, dei balconi, delle logge, dei cavedi, dei patii e simili) sono stabiliti dal Regolamento Igienico Edilizio (R.I.E.) e dalle leggi vigenti.

Nelle Zone di Recupero e nei Nuclei Rurali rappresentati nelle Tavole 3, il PRG, in allineamento alle indicazioni di cui all'art. 13, individua e fissa, per l'operatività edilizia i seguenti criteri informativi ispirati alla tutela degli insediamenti aggregati di interesse storico ed ambientale:

- le facciate, sia verso via che verso gli spazi interni, non saranno mai rivestite con lastre di marmo o di pietra (fatte salve le zoccolature) e neppure in tesserine o simili; analogamente sono da ritenersi non consoni all'ambiente gli intonaci cosiddetti rustici e/o a grana grossa così come le murature in mattoni a vista.

I muri d'ambito saranno in spezzoni di pietra, sovrapposti con tecnica tradizionale e/o, ove in laterizio, protetti da intonaco, anche plastico, a grana fine.

Di massima i prospetti verso gli spazi pubblici dovranno uniformarsi anche per le proporzioni degli elementi architettonici, la modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, agli edifici coevi e risultare coerenti con l'ambiente circostante.

- I tetti saranno esclusivamente a falda (con esclusione di mansarde alla francese e di tetti piani) con pendenza massima del 50%.

Per le coperture il PRG privilegia e persegue il ricorso alle "lose" tipiche della Valle.

Proprio per incentivarne e favorirne l'uso, anche grazie a contributi regionali e/o a "sconti" in sede di determinazione dei contributi sul costo di costruzione, anche diversificati in funzione dell'utenza, in tutto il suo territorio ed in particolare a Camprovardo e Rivoira, prevede che entro un anno dalla sua entrata in vigore il Comune di Ingria si doti di un PROGETTO ANALITICO e ESECUTIVO per la DISCIPLINA **ed il RECUPERO AMBIENTALE** delle COPERTURE. **Tale progetto, specificamente orientato al recupero ambientale e paesistico della zona, andrà sottoposto per l'approvazione alla Commissione regionale per i Beni ambientali di cui all'art.91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.**



Lo stesso dovrà risultare redatto sulla scorta dei seguenti criteri ed indirizzi di natura progettuale: sulla base dell'indagine sul patrimonio edilizio esistente condotta nell'elaborato di piano "R.C.4", le analisi di dettaglio dovranno tener conto delle coperture individuabili nei singoli ambiti edificati che compongono variamente i nuclei e le frazioni ZR e NR, individuati dal P.R.G.C. ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77; il progetto dovrà avere per obiettivo il ripristino dei valori ambientali e paesistici dei nuclei tradizionali ed il mantenimento prioritario delle coperture in lose, nonché la progressiva riqualificazione degli interventi impropri già realizzati. Il progetto dovrà quindi definire le circoscritte aree edificate nelle quali sarà possibile l'utilizzo dei materiali alternativi rispetto alle lose tradizionali (anche mediante apposite schede tecniche che ne specifichino le caratteristiche quali, ad esempio, tegole di tipo piano, di colore grigio e con pezzatura assimilabile a quella delle lose tradizionali), con l'esclusione tassativa di impiego delle tegole in laterizio.

In attesa della redazione di tale progetto le coperture dovranno essere in lose.

- gli aggetti, le gronde, i pluviali a vista, i paraneve, ecc. ricalcheranno quelli tipici circostanti.
- I serramenti saranno in legno, oscurati con persiane od ante a battente.

Per i negozi potranno essere consentiti serramenti metallici, verniciati o trattati (con brunitura e simili), protetti da serrande.

Anche le istanze edilizie per operatività all'esterno delle Zone di Recupero e dei Nuclei in questione, saranno considerate alla luce delle indicazioni di cui all'art. 13, per altro consentendo alle scelte relative ai materiali, e formali, uno spazio tanto più ampio quanto più approfondito e colto risulterà l'impegno progettuale.

In particolare non saranno giudicati in contrasto:

- facciate ed elementi di facciata, in laterizio ed in clst. "a vista";
- coperture in tegole cementizie scure quali d'uso pressochè generalizzato nella recente operatività edilizia;
- coperture anche in lastre di fibrocemento ed anche in lamiera, trattata e colorata così da non risultare riflettente i raggi solari, nelle aree di utilizzazione agricola Ag 3 laddove in sito non siano reperibili "lose" e/o risulti difficile e troppo oneroso il trasporto di materiali più pesanti.

Le tipologie edilizie per l'operatività di classe 2[^] sono definite nelle TABELLE in calce.

Art. 43 - Modifiche alle conformazioni dei suoli e terrazzamenti

Nel territorio comunale è vietato procedere, senza apposita autorizzazione, a sbancamenti, ivi compresa l'asportazione dello strato di coltura, ed a modificazione dell'assetto dei suoli.

Le istanze relative all'operatività di classe 6[^] che comportino dette modifiche, devono essere motivate, rispettose di quanto sul merito dispone il DM 11/3/1988 e, ove in territorio agricolo, corredate dallo "studio dettagliato di compatibilità geologico-morfologica che ne certifichi l'assenza di condizioni di pericolosità anche per quanto concerne le vie di accesso" prescritto all'art. 20.



I movimenti di terra correlati all'operatività edilizia che ne determinano la conformazione del suolo sistemato sono consentiti e/o autorizzati con la stessa.

I muri di contenimento e di sostegno di interesse privato, anche per terrazzamenti in territorio agricolo, andranno realizzati in pietrame a spacco e/o a conci almeno sui paramenti a vista, con altezza non superiore a m. 2,00, limite derogabile solo a fronte di situazioni statiche eccezionali e nei manufatti connessi alla viabilità di accesso ai vani interrati.

Non saranno consentite e/o autorizzate opere pregiudizievoli ai valori ambientali che il PRG tutela ed all'assetto geologico ed idrogeologico dei luoghi.

Art. 44 - Recinzioni ed accessi

La delimitazione delle proprietà nelle varie aree di utilizzazione è così disciplinata:

a) Nelle aree di utilizzazione residenziale e di utilizzazione speciale:

le recinzioni, fatta salva l'obbligatoria conservazione dei muri di pietra architettonicamente collegati ai fabbricati, verso gli spazi pubblici possono essere realizzate con cancellate di ferro o con staccionate di legno, di altezza massima di m. 1,50, su basi murarie di appoggio non emergenti più di cm. 50 sul piano di campagna sistemato, ed anche in muri di pietrame, in clst lavorato "a vista" o intonacati, con altezza sul piano di campagna non superiore a m. 1,25 (ove non in funzione di sostegno o di contenimento), protetti da copertina in pietra, con l'eventuale sovrastante recinzione metallica o lignea nei casi in cui il muro abbia anche funzione di sostegno ed emerga sul piano sovrastante sistemato da non oltre cm. 50.

E' tassativamente vietato il ricorso a manufatti cementizi prefabbricati ed a graticci in laterizio.

Il ricorso a reti metalliche è ammesso solo per le divisioni tra le proprietà.

La "privacy" è tutelata corredando le recinzioni di siepi.

Per le divisioni tra le proprietà non è prescritta la base muraria di appoggio.

b) Nel territorio agricolo, le recinzioni:

- all'interno dei perimetri dei Nuclei Rurali costituenti Centri Abitati e nell'area di utilizzazione Ag1 avranno le caratteristiche prescritte per le aree di utilizzazione residenziale;
- nelle fasce di rispetto stradale saranno esclusivamente costituite da cancellate di ferro, staccionate e reti metalliche, così da non risultare di ostacolo alle libere visuali sulle carreggiate;
- nell'area di utilizzazione Ag2 potranno essere anche in muratura in pietra, in clst lavorato "a vista" od intonacate, mai in prefabbricati cementizi o in graticcio di laterizio, erette fino a m. 2,00 sul piano di campagna;
- nelle aree di utilizzazione Ag3 fatto salvo quanto qui in appresso, sono divietate.
Le chiusure con siepi e quelle di carattere provvisorio, con staccionate lignee e con paletti e fili di ferro, spinati e no, tesi orizzontalmente (essenzialmente per le esigenze della pastorizia), non sono assoggettate al benessere dell'Autorità comunale.



Ricordato che nel territorio comunale il PRG definisce la viabilità tutta “locale” di classe “F” ai sensi del Codice della Strada, gli arretramenti dal confine stradale sono stabiliti dall’art. 26 del suo Regolamento attuativo (DPR 495/92 e smi).

Particolari arretramenti dai confini di proprietà potranno essere prescritti in sede di rilascio di titoli abilitativi su richiesta dell’Amministrazione provinciale in fregio alla propria viabilità od anche dal Comune ove necessario in previsione di opere e/o di utilizzi pubblici.

Gli accessi sono disciplinati dall’art. 22 del Codice della Strada con le definizioni e le precisazioni di cui agli artt. 44,45 e 46 del suo Regolamento.

In particolare, per quanto attiene agli accessi nella viabilità urbana ed i “passi carrai”, l’art. 45 suddetto, mentre collega le distanze della loro collocazione dalle intersezioni agli spazi di frenata in rapporto alla velocità consentita, al punto 3) precisa:

“Qualora l’accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile oltre che nel rispetto delle condizioni previste nel comma precedente, deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L’eventuale cancello a protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della sede stradale, di un veicolo in attesa di ingresso”.

Quanto sopra vale anche per gli sbocchi, ove muniti di chiusure, dei passaggi privati nella viabilità pubblica.

Art. 45 - Distanze e fasce di rispetto

Puntualizzato che l’individuazione sulle Tavole di Piano (n. 2 e n. 3) di distanze e fasce di rispetto ha un valore indicativo, eccezion fatta per quelle riferite ai Cimiteri che hanno carattere prescrittivo, essendo prevalente l’applicazione delle norme del presente articolo alla notazione grafica, il PRGC dispone quanto segue:

1. AMPIEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO E DISTANZE NEL TERRITORIO AGRICOLO eccezion fatta per i N.R. di cui al successivo pt. 2)

a) Ampiezza delle fasce:

- m. 15,00 minimi o comunque quelle maggiori specificamente prescritte dai cigli superiori delle sponde del letto dei corsi d’acqua evidenziati nella CARTA di SINTESI, documento RC1 di PRG;
- m. 100,00, a monte, dai pozzi di captazione o di presa degli acquedotti pubblici, e dagli spazi, a valle, stabiliti in sede progettuale, in funzione della profondità di captazione, della permeabilità dei suoli e dei dislivelli (art. 6 DPR 24/5/1988).

Alle suddette situazioni si fa riferimento in sede di verifica sull’ammissibilità all’operatività edilizia ed in sede di uso dei suoli in presenza di opere preesistenti.

Pertanto le relative istanze al Sindaco, ove riferite ad interventi previsti a distanza dalle opere in questione minore di m. 100, dovranno essere corredate da una Relazione che accerti che non esistono rischi di inquinamento.

I contenitori delle opere di presa verranno recintati a distanza non inferiore a m. 10,00 dai manufatti murari ed anche protetti dal colaticcio dei pendii adiacenti con fossi di allontanamento delle acque superficiali (“Zona di tutela assoluta” ex DPR citato). **Ai fini della delimitazione della fascia di rispetto e dell’area di**



salvaguardia si applicano, in ogni caso, i vincoli e le limitazioni d'uso previste dal D.Lgs.n 152/99 e s.m.i. e del Regolamento regionale 15/R del 11.12.2006

- m. 100,00 dai confini recintati degli impianti pubblici di depurazione delle acque nere e dai confini dei mappali in cui si aprano pubbliche discariche;
- m. 20,00 dal ciglio delle strade provinciali e comunali, e m. 10,00 dalle vicinali.
Queste ampiezze nelle intersezioni e lungo le curve sono definite negli artt. 16 e 17 del Codice della Strada e nei correlati artt. 26 e 27 del suo Regolamento.
- m. 30,00 per parte dalla proiezione ortogonale sul suolo dei cavi esterni degli elettrodotti di alta tensione;
- m. 7,00 per parte, dalla proiezione ortogonale sul suolo, dall'elettrodotto AEM 22 KV Ingria - Campiglia e, più in generale, per tutti gli elettrodotti di media tensione sempre spostabili ove di intralcio agli utilizzi consentiti nell'area di utilizzazione attraversata;
- m. 10,00 dall'individuazione sulla cartografia di Piano (e dalle ulteriori effettuabili tramite Deliberazione di Consiglio Comunale, non costituenti Varianti di Piano) del punto di atterraggio di elicotteri.

b) Distanza tra i fabbricati, dai confini e da particolari installazioni

Le distanze da rispettarsi tra i fabbricati, fatto salvo quanto qui di seguito, e dai confini sono quelle di cui infra stabilite per i settori di completamento del territorio urbanizzato.

Nelle aziende agricole le distanze dalle stalle, dalle scuderie, dalle concimaie non devono essere inferiori a m. 30,00 in riferimento alle residenze degli addetti e non inferiori a m. 50,00 in riferimento alle residenze di terzi ed ai confini dalle aree di utilizzazione residenziale nel territorio urbanizzato; le vasche di raccolta dei liquami dovranno essere tenute ancor più discoste, rispettivamente almeno a m. 50,00 e a m. 75,00.

2. DISTANZE DA OSSERVARSI NELLA OPERATIVITA' DI CLASSE 2[^] E 3[^] NEL TERRITORIO URBANIZZATO E NEI NUCLEI RURALI

a) Dalla viabilità pubblica e privata:

- In funzione della salvaguardia della trama viaria nelle Zone di Recupero, nei Settori Consolidati, nei Settori di Completamento e nei Nuclei Rurali (fatti salvi gli interventi di ristrutturazione urbanistica) dovranno essere rispettati i fili di costruzione in atto;
- nei lotti liberi dei Settori di Completamento i nuovi corpi di fabbrica inseriti dovranno essere collocati entro la linea ideale che collega gli edifici esistenti, senza tener conto di situazioni anomale; in difetto di detto riferimento ed a fronte delle situazioni anomale suddette, dovrà essere rispettata la distanza minima di m. 5,00 (cinque) dal filo viario;

b) Tra i fabbricati

- nelle zone di Recupero e nei Nuclei Rurali



★ Le ricostruzioni, ove determinino, rispetto ai fabbricati adiacenti, spazi liberi minori dell'altezza dei fronti più alti, saranno consentite solo quando questi spazi risultino non inferiori a quelli esistenti,

★ i "limitati incrementi di altezza" in sede di ristrutturazione edilizia (art. 10), sono consentiti solo ove gli spazi liberi, pubblici e privati, antistanti i fronti risultino non inferiori all'altezza dell'edificio sopraelevato.

★ Il ricorso a nuovi volumi, sempre nell'operatività suddetta, per l'integrazione dei servizi igienico-sanitari, ove non ricavati ampliando verso l'interno gli appositi vani in fondo alle balconate, è consentito solo ove la distanza dei nuovi volumi dai fabbricati latitanti ed antistanti non determini spazi liberi di ampiezza inferiore alla loro altezza; si potrà derogare dal disposto, determinando così minori spazi liberi, solo in presenza di autorizzazione scritta di tutte le proprietà terze interessate;

• Nei Settori di completamento, nei Settori Consolidati e nell'Area di utilizzazione speciale

★ Le distanze tra i corpi di fabbrica antistanti sono stabilite di ampiezza tale da determinare spazi liberi non inferiori all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiori a m. 10,00;

★ fra i frontespizi di edifici adiacenti nella stessa proprietà non sono previsti limiti di distanza ove architettonicamente collegati;

c) Dai confini di proprietà

• Distanze di ampiezza non inferiore alle altezze in progetto e comunque mai inferiori a m. 5,00 sia negli insediamenti residenziali che produttivi;

in Questo limite è esteso ai "minori volumi" di cui sopra per l'integrazione dei servizi sede di interventi di ristrutturazione edilizia.

• Si può prescindere dai limiti suddetti ove, con atto pubblico, oggetto di trascrizione nel pubblico interesse edilizio, vengano precostituite servitù "altius non tollendi" valide a garantire le distanze fra i fabbricati di proprietà diverse sopra stabilite al punto 2.2.

• E' ammessa la costruzione a cavalcioni del confine in aderenza a frontespizi preesistenti ed anche dietro atto pubblico, sempre oggetto di trascrizione nel pubblico interesse edilizio, la forza del quale tra due o più proprietà adiacenti si convenga, a tutti gli effetti della regolamentazione urbanistico-edilizia, la costituzione di un'unica unità immobiliare ed anche solo la realizzazione affiancata, sul confine, dei volumi singolarmente consentiti.

2.4 Dai confini delle aree di utilizzazione

Il PRGC non prescrive distanze dai confini delle aree di utilizzazione fermo restando quanto sopra stabilito in relazione ai confini di proprietà.

In relazione alle misure sopra precisate resta inteso quanto segue:

- Le distanze sono misurate in metri dal filo di fabbricazione delle costruzioni.
- Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle murature, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei



balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di m. 1,50; sono inclusi nel perimetro anzidetto i “bow window”, le verande e gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale di ascensori.

• La distanza tra:

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

è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

Art. 46 - Altezze e numero di piani

Le tabelle in calce definiscono per ciascuna area di utilizzazione le altezze massime consentite, restando inteso che l'altezza considerata:

- agli effetti dei limiti indicati in tabella, è quella del fronte più alto;
- agli effetti delle confrontanze, e quella del fronte prospettante verso i fabbricati, gli spazi ed i confini cui le distanze sono riferite.

Gli strumenti urbanistico esecutivi cui venisse demandata nei Settori di Completamento, la precisazione delle altezze massime consentite, non potranno porre limiti superiori a quelli degli edifici più alti esistenti nell'area di utilizzazione.

Il numero di piani è quello ricavabile nell'ambito delle altezze consentite, misurate a mente dell'art. 5, nel rispetto delle dimensioni dei vani abitabili stabilite dal DM 5/7/1975 nonché dalle prescrizioni del RIE.

Art. 47 - Trasferimenti di insediamenti agricoli impropri

Qualora il proprietario di un'azienda agricola nel territorio urbanizzato intenda costruire una nuova sede nella Ag2 del territorio agricolo, egli può usufruire, per la parte destinata ad abitazione, di una “superficie utile abitativa” pari a quella già goduta nella vecchia sede anche ove superiore ai limiti consentiti dagli indici di utilizzazione in relazione all'estensione del fondo destinato a ricevere le nuove costruzioni, senza la necessità di impegnare gli altri fondi discosti in proprietà.

La volumetria abitativa massima trasferibile è fissata comunque in mc.500.

L'edificio improprio (vecchia sede) potrà essere recuperato secondo le prescrizioni, operatività ed indici propri della zona d'appartenenza.

Art. 48 - Impianti per servizi elettrici, telefonici, per l'acquedotto e per il gas.

L'ubicazione nel territorio comunale nei fabbricati relativi agli impianti in titolo (cabine, stazioni, sottostazioni, serbatoi e simili) prescinde dalle destinazioni d'uso delle aree di utilizzazione, dagli indici e dai rapporti di edificazione.

Tabella n. 1: NORME per le ZONE di RECUPERO (Z.R.) del territorio urbanizzato e per i NUCLEI RURALI (N.R.) nel territorio agricolo (CENTRI STORICI ex punto 1, 1° comma, art. 24 LUR 56/77 e s.m. e i.)

1.	DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI (artt. 22 e 29.4)	
1.1)	propria	le classi e le sottoclassi di attività A - B.1 - B.3 - C - D.2 - E - F (art. 9)
1.2)	ammessa	le attività produttive in atto connesse all'agricoltura ove non ne venga dichiarato il contrasto (art. 22)
2.	ATTUAZIONE (artt. 6-23) subordinata alle verifiche di idoneità all'utilizzazione ex art. 20.	
2.1)	MODALITA'	Tramite PERMESSO DI COSTRUIRE (1) e/o DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (DIA) (artt. 14-52) nei casi stabiliti dalla legge
2.2)	INTERVENTI (art. 9)	Di recupero
2.3)	STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (art. 7) (2)	Facoltativi (art. 23, 2° comma): P.R. a/28 - P.R. a/30 (L.S. 457/78) - P.E.E.P. (L.S. 167/62)
2.4)	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (art. 11)	Esclusa
2.5)	OPERATIVITA' EDILIZIA (art. 10)	* le categorie "limite" (art. 23) di classe 3° e 4° indicate per ogni edificio nelle Tavole 3, * di classe 5° - 6° cat. "a", "b", "c", "l.3", "m", "n", "o" - 7° cat. "b", "c", "d", * in presenza di strumenti esecutivi l'operatività e gli indici ed i rapporti di edificazione sono estesi e precisati come specificato all'art. 23
3.	ULTERIORI PRESCRIZIONI	
	artt. 8-13-15-20-21-26-35-38-39-42-43-44-45-47-53	
NOTE		
1)	<i>Rilasciabile, per l'operatività di restauro, previo parere della CIE integrata (art. 51);</i>	
2)	<i>Tali strumenti possono essere affiancati dalla promozione di "comparti di intervento" (art. 12);</i>	

Tabella n. 2: NORME per i SETTORI CONSOLIDATI (SCo).

1.	DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI (art. 22)	
1.1)	propria	le classi e le sottoclassi di attività A - B.1 - B.3 - C - D.2 - E - F (art. 9)
1.2)	ammessa	le attività produttive in atto connesse all'agricoltura ove non ne venga dichiarato il contrasto (art. 22)
2.	ATTUAZIONE (artt. 6-24) subordinata alle verifiche di idoneità all'utilizzazione ex art. 20.	
2.1)	MODALITA'	Tramite PERMESSO DI COSTRUIRE e/o DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (DIA) (artt. 14-52) nei casi stabiliti dalla legge
2.2)	INTERVENTI (art. 9)	Di recupero
2.3)	STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (art. 7) e RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (art. 11)	Non ipotizzati
2.4)	OPERATIVITA' EDILIZIA (art. 10)	di classe 4° - 5° - 6° cat. "a", "b", "c", "l.3", "m", "n", "o" - 7° cat. "b", "c", "d",
3.	ULTERIORI PRESCRIZIONI	
	artt. 8-13-15-19-20-21-26-35-38-39-42-43-44-45-53	
<i>NOTE</i>		

Tabella n. 3: NORME per i SETTORI di COMPLETAMENTO (SCp).

1.	DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI (artt. 22)					
1.1)	propria	le classi e le sottoclassi di attività A - B.1 - B.3 - C - D.2 - E - F (art. 9)				
1.2)	ammessa	le attività produttive in atto connesse all'agricoltura ove non ne venga dichiarato il contrasto (art. 22)				
2.	ATTUAZIONE (artt. 6-25) subordinata alle verifiche di idoneità all'utilizzazione ex art. 20.					
2.1)	MODALITA'	Tramite PERMESSO DI COSTRUIRE e/o DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (DIA) (artt. 14-52) nei casi stabiliti dalla legge				
2.2)	INTERVENTI (art. 9)	Di recupero, di riordino e di completamento				
2.3)	STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (art. 7) (1)	Facoltativi di iniziativa privata ed anche pubblica (art. 25): P.P. - P.E.C.I.i e P.E.C. obb. - P.E.E.P.				
2.4)	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (art. 11)	Ammessa con ricorso a strumenti urbanistici esecutivi				
2.5)	OPERATIVITA' EDILIZIA (art. 10)	* di classe 1°-2°-3°-4°-5° - 6° cat. "a", "b", "c", "l.3", "m", "n", "o" - 7° cat. "b", "c", "d", * in presenza di strumenti esecutivi l'operatività e gli indici ed i rapporti di edificazione sono estesi e precisati come specificato all'art. 25				
2.6)	INDICI fondiari di Utilizzazione (Uf) e di Densità edilizia (If) (l'articolo 6 ne precisa la correlata applicazione), altezza (H), numero di piani (Np) e Rapporti di copertura (Rc) (art. 5) in ciaschedun SETTORE per l'operatività di classe 2° (2) (3)					
	settore	Uf=Sul/Sf	If=V/Sf	H	Np	Rc=Sc/Sf
		mq/mq	mc/mq	m		mq/mq
	SCp1	0,60	2,50	10,00	3	0,50
	SCp2	0,40	1,50	8,00	2	0,35
	SCp3 (4)	0,20	0,80	8,00	2	0,25
2.7)	Tipologia edilizia	isolata e/o a schiera				
3.	ULTERIORI PRESCRIZIONI					
	artt. 8-13-15-19-20-26-35-38-39-42-43-44-45-53					
NOTE	<i>Per le singole aree urbanistiche sopra elencate le quantità massime complessivamente edificabili sono quelle definite dal parametro guida Uf; il parametro If costituisce il limite massimo per la verifica di densità sui lotti di pertinenza dei singoli edifici.</i>					
1)	<i>Tali strumenti possono essere affiancati dalla promozione di "comparti di intervento" (art. 12)</i>					
2)	<i>L'operatività di classe 3^a è consentita anche con gli indici ed i rapporti di edificazione in atto all'approvazione del presente PRGC.</i>					
3)	<i>L'operatività di classe 4^a non è condizionata dalla verifica degli indici e dei rapporti suddetti.</i>					
4)	<i>L'attuazione è condizionata alla formazione di accessi veicolari ed agli allacciamenti alla rete fognaria.</i>					

Tabella n. 4: NORME per la AREA di UTILIZZAZIONE SPECIALE AUS 1 in prossimità del Capoluogo con destinazione a verde attrezzato a corredo e di pertinenza della sede del punto di incontro che vi è inclusa.

1.	DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI (art. 27)	
	La sottoclasse di attività (art. 9) F.2 - F.4 - F.5 (1)	
2.	ATTUAZIONE (artt. 6-27) subordinata alle verifiche di idoneità all'utilizzazione ex art. 20.	
2.1)	MODALITA'	di iniziativa pubblica.
2.2)	INTERVENTI (art. 9)	Di recupero e di nuovo impianto (1)
2.3)	OPERATIVITA' EDILIZIA (art. 10)	<ul style="list-style-type: none"> • di classe 1° per la dotazione di opere di urbanizzazione primaria e per la formazione dell'area verde, • di classe 2°, 3° e 4° per il recupero e l'eventuale ampliamento degli edifici in sito, • di classe 6° cart. "b.1", "l.3", "l.5", "m".
3.	ULTERIORI PRESCRIZIONI	
	artt. 13-20-33-34-42-43	
<i>NOTE</i>	<i>1) Anche finalizzati alla valorizzazione del ponte in pietra sul rio Ingria, manufatto di interesse storico ambientale</i>	

Tabella n. 5: PRESCRIZIONI GENERALI estese a tutte le 3 AREE di UTILIZZAZIONE AGRICOLA Ag nelle quali è stato suddiviso il TERRITORIO AGRICOLO (artt. 4, 28, 29, 30) per ciascheduna delle quali le specifiche ATTIVITA' (artt. 9, 30) consentite, ed i correlati interventi, sono sinteticamente esplicitate nelle successiva TABELLE: 5.1 per la Ag1 - 5.2 per la Ag2 - 5.3 per la Ag3.

1.		CONDIZIONAMENTI GEOMORFOLOGICI (art. 20)	
		Ricordato che tutto il territorio comunale è stato classificato in funzione del livello della pericolosità geomorfologica, anche per le aree di utilizzazione agricola l'ammissibilità alle operatività costruttive e di trasformazioni dei suoli sono subordinate alle verifiche di fattibilità di cui all'articolo 20.	
2.		CLASSI e SOTTOCLASSI di ATTIVITA' (art. 9) che il PRGC privilegia ed ammette per la valorizzazione e l'utilizzo razionale delle risorse paesaggistiche e produttive dei suoli, distribuendole nel territorio come precisato per ciascuna AREA di UTILIZZAZIONE nella rispettiva TABELLA, nei limiti di utilizzo di cui ai seguenti punti 3 e 4 e dietro gli adempimenti precisati all'art. 30.	
2.1)	PRIVI LEGI ATE	D.1 - produttive agri silvo pastorali F.5 - di osservazione scientifica, contemplative , ricreative e sportive F.3 - per il culto A - residenziali (1) B.4 - rifugia, bivacchi, punti di sosta e di ristoro nelle Ag 2 ed Ag 3, B.3 - agriturismo collegato alle attività D.1	
2.2)	AMM ESSE	A - residenziali negli edifici "impropri" e/o abbandonati recuperati B.1 - turistico ricettive (2) C - commerciali (2) D.3 e D.4 - lavorazioni di prodotti nel territorio agricolo e installazioni per impianti idroelettrici, E.3 - centri promozionali, F.2 - F.6 - attrezzature di servizio.	
3.		INDICI di UTILIZZO riferiti alla "PROPRIETA' AGRICOLA" Upa = Sul/Spa (art. 5) per la formazione e la integrazione, con ricorso alla operatività edilizia di classe II, delle abitazioni degli addetti alle attività D.1 ex commi 12° e seguenti art. 25 LUR 56/77 (art. 30, pt. 1) (1)	
		terreni in	colture
			Upa
3.1)	Ag1 e Ag2	* protette in serre stabili: * orticole, officinali e floricole specializzate; * seminativi, a prato ed a frutteto: * boschi; * nei limiti dei 5 ettari: * per l'eccedenza oltre i 5 ettari:	0,02 mq/mq 0,15 mq/mq 0,0065 mq/mq 0,003 mq/mq 0,002 mq/mq
3.2)	in Ag3	* a bosco, a prato pascolo ed a pascolo in aziende silvo pastorali	0,00033 mq/mq

4.	INDICI di UTILIZZO riferiti al FONDO Uf=Sul/Sf e RAPPORTI di EDIFICAZIONE per il dimensionamento e la realizzazione della Sul dei CONTENITORI (3), oggetto di interventi di nuovo impianto e di completamento con operatività di classe 2[^] (art. 10), per le ATTIVITA' nell'appezzamento di terreno ("fondo" art. 5) nel quale vengono esercitate, con specificazione della sua quota parte destinabile agli utilizzi residenziali A (4) (5).					
	attività	Uf	H	Np	Rc	UTILIZZI RESIDENZIALI
		mq/mq	m.	n.	mq/mq	
4.1	D.1-B.3	0,66	-	2	0,40	nell'ambito della Sul ex indice Uf la Sul riferita alla proprietà agricola ex indici Upa del punto 3 della TABELLA
4.2	D.3 - D.4	0,50	-	-	0,33	il 10% della Sul ex indici Uf (6)
43	E.1 - E.3	0,40	9,00	2	0,30	il 30% della Sul ex indice Uf (6)
5.	NORME, estese a tutte le AREE di UTILIZZAZIONE ,che disciplinano gli utilizzi dei particolari insediamenti, ambiti e spazi al loro interno individuati cartograficamente nelle TAVOLE 2 (1:5.000) e 3 (1:1.000) ed elencati ai punti 4-5-6-7-8 dell'art. 29.					
5.1)	Insedimenti aggregati costituenti NUCLEI RURALI (N.R.) (art. 29, pt. 4)	Le attività e gli interventi all'interno delle loro perimetrazioni sono disciplinati nella TABELLA n. 1 in quanto assimilati alle ZONE di RECUPERO del territorio urbanizzato				
5.2)	PATRIMONIO EDILIZIO ABBANDONATO (P.E.A.) (art. 29, pt. 5)	Vi sono ammessi gli interventi di recupero per gli usi e le attività consentiti nelle AREE di UTILIZZAZIONE in cui sono inseriti, con ricorso alle operatività che vi sono precisate.				
5.3)	INSEDIAMENTI IMPROPRI RESIDENZIALI (I.I) (art. 29, pt. 6)	Vi sono ammessi gli interventi di recupero per gli usi e le attività consentiti nelle AREE di UTILIZZAZIONE con ricorso alle operatività che vi sono precisate. Per gli interventi finalizzati alla riqualificazione igienico funzionale delle attività residenziali A in atto, nelle Ag 1 e nelle Ag 2 è consentito UNOA TANTUM il ricorso alla operatività di classe 2 [^] cat. "b" con integrazioni alla Sul non eccedenti il 20% di quella esistente.				
5.4)	FASCE e ZONE di RISPETTO ex artt. 27 e 29 LUR 56/77 (art. 29, pt. 7.a e 45)	Sono assoggettati a servitù "altius non tollendi" per nuove costruzioni e nuove installazioni, eccezion fatta per le stazioni di servizio ai lati dei nastri stradali. Vi sono consentiti gli interventi di recupero con l'operatività di classe 4 [^] e, ove ammesse nell'AREA, di classe 5 [^] . 6 [^] e 7 [^] relativamente alle categorie che vi sono precisate.				
5.5)	Spazi individuati per le dotazioni di interesse pubblico (I.T. - Sn) (art. 29, pt. 7.b)	Vi sono ammesse tutte le classi di operatività intese alla realizzazione di cui ai capitoli 6° e 7° NTA.				
5.6)	Complessi edilizi di valore ambientale, corpi di fabbrica isolati e manufatti di interesse storico, artistico e/o documentario (B.C) (art. 29 pt. 8)	Vi sono consentite esclusivamente le operatività di classe 4 [^] , cat. "a", "b", "c" e di classe 6 [^] cat. "m".				

6.	UTILIZZI oggetto di apposita disciplina	
6.1)	Campeggi e attendamenti	Art. 31
6.2)	Cave, miniere, discariche e depositi	Art. 32
7.	ULTERIORI PRESCRIZIONI	
	artt. 4-13-14-15-21-33-34-38-40-42-43-44-45-47-52	
NOTE	<p>1) <i>Gli utilizzi residenziali A senza distinzione dell'utenza, sono consentiti, oltre che nei Nuclei Rurali, esclusivamente ove oggetto del recupero del Patrimonio Edilizio Abbandonato (PEA) e negli edifici di uso improprio (I.I) che il PRGC individua cartograficamente.</i> <i>All'esterno degli stessi i PERMESSI DI COSTRUIRE per la formazione e l'integrazione di abitazioni sono rilasciate solo agli imprenditori, ai proprietari ed agli addetti alle ATTIVITA', dimensionate con riferimento:</i> <i>* agli indici di utilizzo Upa per le attività D.1 e la correlata B.3,</i> <i>* agli indici di utilizzo Uf per le altre attività.</i> <i>Il ricorso agli indici riferiti alla proprietà (art. 5) per le colture in serra (0,02 mq/mq), orticole e floricole (0,015 mq/mq), è ammesso anche per le abitazioni dei residenti non operatori "a titolo principale" (LS 153/75) che svolgono, part-time, un'attività agricola nell'ambito di aziende familiari.</i></p>	
	<p>2) <i>L'attività B.1 è ammessa esclusivamente nei Nuclei Rurali e nei corpi di fabbrica del patrimonio edilizio abbandonato recuperato per i relativi utilizzi; l'attività C è consentita anche nell'ambito delle B. 3 e D.3.</i> <i>L'articolo 30 ne precisa la dotazione di aree a parcheggio anche asservite all'uso pubblico.</i></p>	
	<p>3) <i>Stalle, fienili, silos, tettoie, capannoni, laboratori, uffici, punti di incontro, comprese le abitazioni degli addetti.</i></p>	
	<p>4) <i>Gli indici Uf ed i correlati Rapporti di Edificazione non verificano gli insediamenti esistenti, anche ove oggetto di recupero con modifiche alle destinazioni d'uso, nei quali quindi le ATTIVITA' nel fondo sono ammesse anche ove Sul e le caratteristiche dei contenitori risultino eccedenti i limiti risultanti dalla loro applicazione.</i></p>	
	<p>5) <i>Gli interventi relativi alle attività B.4 non sono condizionati nè da indici nè da rapporti di edificazione ma solo dalle esigenze funzionali e dalla dimostrata potenzialità ricettiva oltre che dalla loro compatibilità con i valori ambientali con i quali devono armoniosamente colloquiare i volumi, le linee architettoniche ed i materiali di impiego dei contenitori.</i></p>	
	<p>6) <i>In ogni fondo serie di un ATTIVITA' ammessa nella AREA di UTILIZZAZIONE è sempre consentito l'utilizzo abitativo di 60 mq della Sul dei contenitori.</i></p>	

Tabella n. 5.1: NORME per le AREE di UTILIZZAZIONE AGRICOLA Ag 1 esclusi i NUCLEI RURALI ed i PARTICOLARI INSEDIAMENTI AMBITI e SPAZI perimetrati ed individuati cartograficamente nel loro interno, disciplinati dalle NORME estese a tutte le AREE Ag al punto 5 della TABELLA n. 5 (1)

1.	ATTIVITA' CONSENTITE e LOCALIZZAZIONE dei CONTENITORI e delle INSTALLAZIONI per il loro ESERCIZIO (art. 9 e pt. 2 della Tabella n. 5)	
	Le attività privilegiate, di sottoclasse D.1 e della correlata sottoclasse B.3 di classe F nelle aree a servizio che il PRGC vi prevede e di classe A esclusivamente riferita all'utilizzo ed al recupero del patrimonio edilizio esistente (I.I e PEA)	
2.	ATTUAZIONE (artt. 6-29) subordinata alle verifiche di idoneità all'utilizzazione ex art. 20.	
2.1)	MODALITA'	Tramite PERMESSO DI COSTRUIRE e/o DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (DIA) (artt. 14-52) nei casi stabiliti dalla legge.
2.2)	INTERVENTI (art. 9)	* di nuovo impianto esclusivamente per le aree a servizio poste in essere * di recupero del patrimonio edilizio * di riassetto idrogeologico e di valorizzazione ambientale
2.3)	STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (art. 7)	Ipotizzabili esclusivamente in riferimento ai Piani Tecnici ex art. 47 LUR 56/77
2.4)	OPERATIVITA' EDILIZIA (art. 10)	* di classe 2 [^] , cart. "b" esclusivamente per gli incrementi "una tantum" di cui al pt. 8 dell'art. 29, relativi agli indici individuati quali IMPROPRI RESIDENZIALI (I.I) * di classe 4 [^] * di classe 5 [^] in sede di recupero di corpi di fabbrica agricoli non più necessari all'azienda (PEA) * di classe 6 [^] cart. "b", "c", "e", "I.1", "I.2", "m", "n", "o" * di classe 7 [^] cart. "d" ed "e"
3.	ULTERIORI PRESCRIZIONI	
	artt. 4-13-14-15-21-33-34-38-40-42-43-44-45-47	
NOTE	1) Il PRGC qualifica le Ag1 "di pregio paesistico e di interesse storico ambientale ai sensi e per gli effetti di cui al 7° comma dell'art. 13 LUR 56/77.	

Tabella n. 5.2: NORME per le AREE di UTILIZZAZIONE AGRICOLA Ag 2 esclusi i NUCLEI RURALI ed i PARTICOLARI INSEDIAMENTI AMBITI e SPAZI perimetrati ed individuati cartograficamente nel loro interno, disciplinati dalle NORME estese a tutte le AREE Ag al punto 5 della TABELLA n. 5 (1)

1.	ATTIVITA' ammesse nell'AREA e LOCALIZZAZIONE dei contenitori e delle installazioni per il loro esercizio (art. 9 e punto 2 della Tabella 5).	
1 . 1	produttive D.1, D.3 e D.4, per l'agriturismo B.3 correlato alle D.1, terziarie E.3 e di servizio F.2, F.3, F.5 ed F.6	in tutta l'AREA
1 . 2a	ricettive B.1	esclusivamente ove oggetto del recupero del Patrimonio Edilizio Abbandonato (PEA)
1 . 2b	commerciali C.1	esclusivamente nei contenitori per le attività D.1, D.3, B.3 e E.3
1 . 3a	residenziali A per gli addetti	nei contenitori per le attività D.1 e B.3 nei limiti di Superficie Utile Lorda (Sul) disponibile in base agli indici di utilizzo Upa (art. 5) ex punto 3 della Tabella 5 e nei contenitori per le attività D.3, E.1, E.3 nei limiti della Sul ammissibile in base all'indice fondiario Uf (art. 5) ex punto 4 sempre della TABELLA n. 5.
1 . 3b	residenziali A senza distinzione riferita agli utenti	esclusivamente negli insediamenti individuati come impropri (I.I) ed ove oggetto di recupero del PEA
2.	ATTUAZIONE (2) subordinata alle verifiche di idoneità all'utilizzazione ex art. 20.	
2.1)	MODALITA'	Tramite PERMESSO DI COSTRUIRE e/o DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (DIA) (artt. 14-52) nei casi stabiliti dalla legge.
2.2)	INTERVENTI (art. 9)	* di nuovo impianto e di completamento: per le attività D.1, D.3, B.3, E.3 ed F; * di completamento per le integrazioni UNA TANTUM negli insediamenti impropri (I.I) * di recupero del patrimonio edilizio * di riassetto idrogeologico e di valorizzazione ambientale.
2.3)	STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (art. 7)	Ipotizzabili esclusivamente in riferimento ai Piani Tecnici ex art. 47 LUR 56/77
2.4)	OPERATIVITA' EDILIZIA (art. 10)	* di classe 1 [^] e 2 [^] cat. "a" per gli interventi di nuovo impianto; * di classe 2 [^] cat. "b" per gli interventi di completamento e "una tantum" * di classe 3 [^] , 4 [^] e 5 [^] in sede di ammodernamento e di recupero del patrimonio edilizio (3) * di classe 6 [^] cat. "b", "c", "d", "e", "f", "g", "h", "l", "m", "n", "o" e di classe 7 [^] cat. "b", "c", "d" ed "e"
3.	ULTERIORI PRESCRIZIONI	
	artt. 4-13-14-15-21-33-34-38-40-42-43-44-45-47	

NOTE	<p>1) Il PRGC qualifica le Ag2 AREE di UTILIZZAZIONE ai fini agricoli e silvo pastorali.</p> <p>2) Dietro gli adempimenti precisati all'art. 30.</p> <p>3) Con destinazione a pubblico parcheggio di spazi non inferiori al 50% della Sul destinata agli usi B.1 e C.</p>
------	---

Tabella n. 5.3: NORME per le AREE di UTILIZZAZIONE AGRICOLA Ag 3 nell'ambito delle PRESCRIZIONI GENERALI estese a tutto il territorio agricolo della TABELLA n. 5 (1)

1.	ATTIVITA' ammesse nell'AREA e LOCALIZZAZIONE dei contenitori e delle installazioni per il loro esercizio (art. 9 e punto 2 della Tabella 5).	
1.1	produttive D.1, D.3 e D.4, limitatamente al prelievo, all'accumulo ed alla canalizzazione di acque e di servizio F.3 e F.5	in tutta l'AREA
1.2	ricettive B.4	oltre che oggetto di recupero del PEA anche con interventi di nuovo impianto e di completamento (2)
1.3a	residenziali A per gli addetti	nei contenitori per le attività D.1 nei limiti di Superficie Utile Lorda (Sul) disponibile in base agli indici di utilizzo Upa (art. 5) ex punto 3 della Tabella 5 e nei contenitori per le attività D.3, D.4 nei limiti della Sul ammissibile in base all'indice fondiario Uf (art. 5) ex punto 4 sempre della TABELLA n. 5.
1.3b	residenziali A senza distinzione riferita agli utenti per soste temporanee anche prolungate correlate al tempo libero ed alle offerte ambientali	esclusivamente negli insediamenti individuati come impropri (I.I) ed ove oggetto di recupero del PEA
2.	ATTUAZIONE subordinata alle verifiche di idoneità all'utilizzazione ex art. 20.	
2.1)	MODALITA'	Tramite PERMESSO DI COSTRUIRE e/o DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (DIA) (artt. 14-52) nei casi stabiliti dalla legge (3)
2.2)	INTERVENTI (art. 9)	* di nuovo impianto e di completamento: per le attività D.1, D.3, D.4, B.4 e F * di recupero del patrimonio edilizio * di riassetto idrogeologico e di valorizzazione ambientale
2.3)	STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (art. 7)	Ipotizzabili esclusivamente in riferimento ai Piani Tecnici ex art. 47 LUR 56/77
2.4)	OPERATIVITA' EDILIZIA (art. 10)	* di classe 1 [^] e 2 [^] cat. "a" per gli interventi di nuovo impianto; * di classe 2 [^] cat. "b" per gli interventi di completamento (3) * di classe 3 [^] , 4 [^] e 5 [^] in sede di ammodernamento e di recupero del patrimonio edilizio * di classe 6 [^] cat. "b", "c", "d", "e", "f", "g", "h", "l", "m", "n", "o" e di classe 7 [^] cat. "d" ed "e"
3.	ULTERIORI PRESCRIZIONI	
	artt. 4-13-14-15-21-33-34-38-40-42-43-44-45-47	
NOTE	<p>1) Il PRGC qualifica le Ag3 AREE in quota con marginali utilizzazioni silvo pastorali estese agli sterili di alta montagna.</p> <p>2) Vedi nota (5) alla Tabella n. 5</p> <p>3) Rilasciate dietro gli adempimenti precisati all'art. 30. Le integrazioni UNA TANTUM agli insediamenti impropri non sono consentiti.</p>	