

COMUNE DI MONTEU DA PO
PROVINCIA DI TORINO



VARIANTE STRUTTURALE N.1 AL PRGC

PROGETTO DEFINITIVO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Sindaco
Maria Elisa Ghion

Il Segretario Comunale
dott. Carlo Bosica

Il Responsabile del procedimento
arch. Maria Antonietta Gallenca

ESTENSORI

arch. CARLO **ANSELMETTI**
arch. DANIELE **BUFFO**

Created with

 **nitro**^{PDF} professional

download the free trial online at nitropdf.com/professional

SOMMARIO

PREMESSA	pag. 6
Art. 1 OGGETTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	pag. 7
Art. 1bis VARIANTE STRUTTURALE DI ADEGUAMENTO AL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)	pag. 7
Art. 1ter ELABORATI DELLA VARIANTE STRUTTURALE	pag. 8
Art. 2 ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	pag. 9
Art. 3 ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE MEDIANTE I PIANI PARTICOLAREGGIATI	pag. 9
Art. 4 ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE MEDIANTE I PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE	pag. 10
Art. 5 ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE MEDIANTE I PIANI DI RECUPERO	pag. 10
Art. 6 ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE MEDIANTE I PIANI CONVENZIONATI ESECUTIVI	pag. 12
Art. 7 ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE MEDIANTE I PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE	pag. 13
Art. 7bis CONVENZIONI URBANISTICO EDILIZIE – CONTENUTI	pag. 13
Art. 8 CONCESSIONE EDILIZIA, PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI EQUIPOLLENTI	pag. 14
Art. 9 SUDDIVISIONE IN ZONE – CARATTERI E VINCOLI DI ZONA	pag. 14

Art. 10 FASCE E ZONE DI RISPETTO (ABROGATO)	pag. 15
Art. 10bis PRESCRIZIONI GEOLOGICO IDRAULICHE DI CARATTERE GENERALE	pag. 15
Art. 10ter AREE EDIFICABILI CON PRESCRIZIONI GEOLOGICO IDRAULICHE	pag. 18
Art. 11 NORME GENERALI PER LE ZONE EDIFICABILI	pag. 24
Art. 12 NORME PARTICOLARI PER LE ZONE RESIDENZIALI	pag. 26
Art. 13 NORME PARTICOLARI PER LE ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO/ARTISTICO ED AMBIENTALE (A)	pag. 26
Art. 14 NORME PARTICOLARI PER LE ZONE RESIDENZIALI, RESIDENZIALI AGRICOLE E DI RECUPERO EDILIZIO	pag. 27
Art. 15 NORME PARTICOLARI PER LE ZONE DI ESPANSIONE	pag. 33
Art. 16 NORME PARTICOLARI PER LE ZONE INDUSTRIALI	pag. 36
Art. 17 NORME PARTICOLARI PER LE ZONE AGRICOLE	pag. 38
Art. 17bis NORME INTEGRATIVE PER LE AREE A SERVIZI PUBBLICI	pag. 41
Art. 17ter NORME INTEGRATIVE PER LE AREE A SERVIZI PRIVATI	pag. 41
Art. 18 ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE	pag. 42
Art. 19 ZONE VINCOLO IDROGEOLOGICO (VI)	pag. 42
Art. 20 FASCE DI RISPETTO	pag. 43

Art. 21 TUTELA DEL TERRITORIO	pag. 44
Art. 22 NORME GENERALI DI EDIFICAZIONE	pag. 44
Art. 23 DEROGHE	pag. 53

PREMESSA

Il Comune di Monteu da Po è dotato di Piano Regolatore Generale Intercomunale, approvato con Deliberazione della Giunta regionale n. 148-13810 del 14.09.1987. Con lo scioglimento del Consorzio Intercomunale del Piano Regolatore tutti gli elaborati, anche progettuali, relativi al Comune di Monteu da Po, sono diventati di fatto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente. Negli anni decorsi dall'approvazione del Piano a oggi, sono entrate in vigore numerose e significative disposizioni normative e di indirizzo nazionali e regionali (a titolo di esempio, si citano il Piano di assetto idrogeologico – P.A.I., il Progetto Territoriale Operativo del Po, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, etc.), alcune delle quali ne prescrivono l'adeguamento obbligatorio. La Variante strutturale è finalizzata a formulare le rilevate esigenze di superare la stagnazione derivante dal carente adeguamento delle norme di piano agli studi, in particolare per quanto riguarda gli aspetti di natura idrogeologica; aggiornare in tempi contenuti lo strumento urbanistico a indirizzi e a specifiche normative di settore sopravvenute, anche al fine di renderlo quanto più aderente possibile alla realtà territoriale; valutare l'accoglimento di puntuali (e numericamente limitati) bisogni emergenti dalle dinamiche di sviluppo del territorio.

Le norme che seguono riportano l'impianto originario del 1987, i cui contenuti sono adeguati agli obiettivi e alle finalità della Variante. Tutti i riferimenti legislativi non più vigenti si intendono naturalmente superati e sostituiti dagli attuali.

Eventuali discordanze, sia della rappresentazione grafica rispetto allo stato effettivo dei luoghi, sia di coordinamento con la vecchia normativa potranno essere segnalate e corrette senza costituire variante al PRG.

Art.1

OGGETTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Il Piano Regolatore Generale Comunale disciplina l'uso del suolo mediante prescrizioni, topograficamente e normativamente definite, che comprendono sia l'individuazione delle aree edificabili, sia le norme operative che precisano, per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia, per gli edifici esistenti ed in progetto, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, oltre ai tipi di intervento previsti, con i parametri e le modalità di attuazione.

I principali tipi di intervento per tutte le destinazioni di uso anche non residenziali, sono oltre a quelli di attuazione dell'art.31 della Legge 5 agosto 1978 n.457 e art.13 Legge Regionale del 5.12.1977 n. 56, i seguenti che riguardano operazioni di:

- conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- completamento;
- nuovo impianto.

Art. 1bis

VARIANTE STRUTTURALE DI ADEGUAMENTO AL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO

Il presente Progetto di Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale approvato con DGR n. 148-13810 del 14/09/1987, costituisce l'adeguamento alle prescrizioni del PAI e la conseguente revisione delle prescrizioni normative e cartografiche vigenti.

La presente Variante è formata e adottata secondo i disposti di cui alla L.R. 01/07 "Sperimentazione di nuove procedure per la formazione e l'approvazione delle varianti strutturali ai Piani Regolatori Generali".

Essa mantiene la sua efficacia fino all'approvazione di successive varianti di cui all'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della Legge suddetta.

Art. 1ter

ELABORATI DELLA VARIANTE STRUTTURALE

La presente Variante, che sostituisce il supporto delle cartografie cartacee con nuove tavole redatte su supporto informatico, anche in accordo con gli indirizzi provinciali per il coordinamento delle attività di pianificazione del territorio, ha integrato e adeguato le Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

Poiché le nuove tavole di Piano aggiornano le precedenti sulla base di rilievi diretti, l'eventuale rappresentazione cartografica di manufatti esistenti non ne costituisce regolarizzazione, se questi sono privi di adeguato titolo abilitativo. Resta inteso che, in caso di dubbia interpretazione o eventuale contraddizione tra le Tavole di Piano alle varie scale, prevale l'indicazione della Tavola più dettagliata.

I nuovi documenti introdotti dalla Variante sono i seguenti:

- Relazione illustrativa**
- Determinazioni del Comune in ordine ai rilievi formulati sul progetto preliminare**
- Norme Tecniche di Attuazione**
- Elaborati illustrativi dello stato di fatto (scala 1:5.000)**
 - tav. **1** - Aree urbanizzate attuali
 - tav. **2** - Infrastrutture e sottoservizi
- Elaborati illustrativi del progetto di Variante**
 - tav. **3** - Aree urbanizzate in variante (scala 1:5.000)
 - tav. **4** - Aree urbanizzate in variante (scala 1:2.000)
 - tav. **5** - Aree urbanizzate e carta geologica (scala 1:5.000)
 - tav. **6** - Aree urbanizzate e carta geologica (scala 1:2.000)
 - tav. **7** - Mosaicatura in variante (scala 1:25.000)
- Scheda quantitativa dei dati urbani**
- Allegati tecnici:**
 - **Relazione geologica e idraulica**
 - **Relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti e da opere pubbliche di particolare importanza**
 - **Elaborati di adeguamento al PAI (scala 1:5.000)**
 - tav. **1G** - Carta geologico - strutturale e litotecnica
 - tav. **2G** - Carta geomorfologica e del dissesto
 - tav. **3G** - Carta idrologica e idrogeologica
 - tav. **4G** - Carta dell'acclività
 - tav. **5G** - S.I.C.O.D. Sistema Informativo Catasto Opere di Difesa
 - tav. **6G** - Quadro del dissesto

tav. **7G** – Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica,

e sono integrati dalla **Verifica di compatibilità acustica delle previsioni di Variante con il Piano di classificazione acustica**

Art.2

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Tutti gli interventi di trasformazione di immobili, di aree ed edifici previsti o ammessi dal Piano Regolatore Generale Comunale, nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati ad atto autorizzativo del Sindaco secondo le prescrizioni delle leggi vigenti.

Il Piano Regolatore Generale Comunale definisce le porzioni di territorio in cui è consentito l' intervento diretto e quelle in cui l' intervento è soggetto a formazione ed approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Qualora non siano definite dal Piano Regolatore Generale Comunale le parti di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi, sono delimitate in sede di formazione del programma di attuazione, ai sensi dell' art.34, 1° comma, della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. o con specifiche deliberazioni consiliari, senza che tali delimitazioni costituiscano variante al Piano Regolatore Generale Comunale.

Gli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G.C. sono:

- i piani particolareggiati esecutivi di cui all' art. 27 della Legge 865/71;
- i piani per l' edilizia economico popolare L.167/72 e successive modifiche;
- i piani di recupero, di cui alla Legge 5 agosto 1978 n.457, art. 27;
- i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata art. 43, L.R. 56/77 e s.m.i.;
- i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica.

Art.3

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE MEDIANTE I PIANI PARTICOLAREGGIATI

Il Comune può assoggettare a Piano Particolareggiato le varie zone del P.R.G.C.; esso:

- 1) delimita il perimetro del territorio interessato;

- 2) individua gli immobili già espropriati e da espropriare allo scopo di realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere e impianti di interesse generale;
- 3) precisa le destinazioni d'uso delle singole aree ed individua le unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione;
- 4) definisce le tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi abitativi con relative precisazioni planovolumetriche;
- 5) individua gli immobili, o le parti di essi, da espropriare o da assoggettare ad occupazione temporanea, al fine di realizzare interventi di risanamento e di consolidamento;
- 6) stabilisce i termini di attuazione del piano e i tempi di attuazione degli interventi stessi, con l'indicazione delle relative priorità.

Il piano particolareggiato è costituito dagli elaborati di cui all'art. 39 L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i..

Art.4

ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. MEDIANTE I PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE

Il Comune può assoggettare ad Edilizia Economico Popolare le zone di espansione (ZE) del P.R.G.C.

I contenuti, gli elaborati ed il procedimento di formazione ed approvazione del piano per l'edilizia economico popolare sono stabiliti dall'art. 41 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. e dalla legge 167/1962.

Art.5

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE MEDIANTE PIANI DI RECUPERO

Il Piano Regolatore Generale Comunale individua le zone da sottoporre a piani di recupero e, in particolare, definisce gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinata alla formazione del Piano di Recupero.

Il Piano di Recupero disciplina gli interventi di manutenzione, di recupero e di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il

recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree comprese in zone di recupero.

Le procedure di approvazione e attuazione sono stabilite dagli artt. 28 e 30 della legge 5 agosto 1978 n. 457.

Qualora il Piano di Recupero includa immobili vincolati a norma della Legge 29 giugno 1939 n. 1947 e dell'art. 9 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i., o compresi in insediamenti urbani o compresi in nuclei minori individuati dal Piano regolatore generale comunale a norma dei punti 1 e 2 del 1° comma dell'art. 24 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i., l'esecutività è sottoposta alle procedure di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".

In caso di parere avverso, è ammesso ricorso alla Giunta Regionale, che si esprimerà nel termine di 60 giorni.

Il Piano di Recupero contiene:

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) la precisazione della destinazione d'uso degli immobili, aree ed edifici con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare secondo le prescrizioni del Piano regolatore generale comunale;
- 3) l'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'indicazione degli interventi di recupero imposti;
- 4) la definizione progettuale degli interventi suddetti con la valutazione sommaria dei relativi costi;
- 5) la individuazione degli immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche o comunque di opere di competenza comunale;
- 6) i tempi previsti per l'attuazione del piano, con l'indicazione delle relative proprietà.

Nell'ambito degli insediamenti urbani e dei nuclei minori individuati dal Piano regolatore generale comunale a norma dei punti 1 e 2 del 1° comma dell'art. 24 della Legge Regionale 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. si richiede che:

- le analisi documentino i valori storico/ambientali, le condizioni igienico/sanitarie, e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;

- il progetto documenti gli interventi edilizi previsti con l'indicazione d'uso con piante, profili e sezioni nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilità.

Il centro storico è individuato dalla perimetrazione adottata con DGR 140-22431 del 17 luglio 1979. In tutto il centro storico l'edificabilità nei lotti liberi è soggetta a permesso di costruire convenzionato. In dette aree sono prevalenti le prescrizioni normative di cui alle leggi vigenti in materia di beni storico-ambientali-paesaggistici ed in particolare del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".

Art.6

ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. MEDIANTE I PIANI CONVENZIONATI ESECUTIVI

Il Piano Regolatore Generale Comunale individua le porzioni di territorio in cui si ammette la realizzazione delle previsioni di piano con iniziativa privata.

I proprietari, singoli o uniti in consorzio, presentano al Sindaco progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, nel rispetto di quanto per esse fissato dai programmi di attuazione ai sensi della lettera c) dell'art. 34 L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i..

Il progetto di piano esecutivo convenzionato comprende gli elaborati del piano particolareggiato e deve essere presentato al Sindaco unitamente allo schema di convenzione da stipulare.

Le modalità e i termini di approvazione sono fissati dall'art. 43 L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i..

La convenzione prevede:

- 1) la cessione gratuita, entro i limiti stabiliti. delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indotta da realizzare a cura del comune secondo quanto riportato al punto 2 dell'art.45 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.;
- 3) i progetti degli edifici e delle opere da realizzare portati al grado di sviluppo richiesto per la concessione di cui all'art.4 della legge 28 gennaio 1977 n.10;

- 4) i termini di inizio ed ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i programmi di attuazione;
- 5) le sanzioni convenzionali a carico degli stipulanti privati per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate dal piano di intervento.

La convenzione può stabilire, qualora siano previsti interventi di restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici destinati ad uso abitativo, i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto dell'intervento, ove fissato dal programma pluriennale di attuazione.

Art.7

ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. MEDIANTE I PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE

La progettazione esecutiva di opere pubbliche, attrezzature od infrastrutture pubbliche, previste dal Piano Regolatore Generale Comunale, può avvenire a mezzo di piani tecnici esecutivi, quando si tratti di un complesso di opere di varia natura e funzione, integrate fra di loro la cui progettazione unitaria comporti vantaggi economici e funzionali.

Il Comune, d'intesa con gli enti pubblici cui compete istituzionalmente la progettazione e l'esecuzione delle singole opere, forma un piano d'insieme contenente i progetti di massima delle opere e ne redige il progetto esecutivo.

Il piano tecnico esecutivo ha effetto di variante delle localizzazioni e delle destinazioni previste in qualsiasi strumento di livello comunale, purché tale variante operi su aree destinate a servizi pubblici o collettivi del Piano Regolatore Generale.

L'approvazione del piano tecnico avviene mediante deliberazione del Consiglio Comunale ed è vincolante nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni, fatta salva la competenza delle Amministrazioni Statali.

La sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità.

Art. 7bis

CONVENZIONI URBANISTICO EDILIZIE - CONTENUTI

Con la convenzione urbanistico - edilizia si concordano, tra l'Amministrazione Comunale e il soggetto attuatore dell'intervento, la funzionalità dell'intervento rispetto alle esigenze collettive, le opere di urbanizzazione essenziali alla fruizione totale dell'area, le caratteristiche tipologiche dei manufatti, il loro livello di finiture esterne e la loro distribuzione spaziale, coerentemente con gli obiettivi prioritari di salvaguardia ambientale, storica e paesaggistica.

Qualora le superfici da dismettere per standard (art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) fossero inferiori a 100 mq complessivi, ovvero in condizioni geomorfologiche tali da non consentire una agevole fruibilità pubblica, potranno essere monetizzate secondo tariffe e criteri stabiliti dall'Amministrazione Comunale con apposito atto deliberativo.

Art.8

CONCESSIONE EDILIZIA, PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI EQUIPOLLENTI

L'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio è soggetta a concessione o ad autorizzazione da parte del Sindaco.

Sono altresì soggette a concessioni o ad autorizzazione:

- il mutamento di destinazione d'uso di immobili;
- l'utilizzazione di risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto;
- la manutenzione di immobili, tranne che per gli interventi di manutenzione ordinaria.

Possono richiedere la concessione e l'autorizzazione anche coloro che, pur non essendo proprietari, dimostrino di avere un valido titolo che consenta l'uso del bene in relazione alla concessione edilizia e all'autorizzazione richiesta, documentando la qualità di proprietario o avente titolo.

La domanda di concessione e autorizzazione va corredata da un adeguato numero di copie della documentazione da tenere a disposizione del pubblico per la visione o il rilascio di copie. Vale, inoltre, quanto disposto dagli artt. 48, 49, 50 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. ed inoltre dovranno essere soddisfatti il D.M. 21.01.1981 n. 6 ed TU dell'edilizia, Legge 380/2001.

Art.9

SUDDIVISIONE IN ZONE – CARATTERI E VINCOLI DI ZONA

Il territorio del Comune è suddiviso in zone, come risulta dalle tavole del P.R.G.C. secondo la seguente classificazione:

- 1) zone pubbliche e di interesse generale;
zone a servizi (S)
- 2) zone residenziali
A – zone ed edifici di interesse storico/artistico, ambientale e paesaggistico;
B – VNA: vecchio nucleo agricolo
ZR: zona di recupero
ZC: zona compromessa di completamento
C - ZE: zona di espansione
- 3) zone produttive
D - ZAC: zona artigianale commerciale
I: zona di nuovo impianto industriale e commerciale
E: zona per usi agricoli
- 4) zone a vincolo speciale
C: zona rispetto cimiteriale
ZM: zona militare
VI: zona soggetta a vincolo idrogeologico

~~**Art.10**~~

~~**FASCE E ZONE DI RISPETTO (ABROGATO PERCHÉ RIPETUTO – ART. 20)**~~

Art. 10bis

PRESCRIZIONI GEOLOGICO – IDRAULICHE DI CARATTERE GENERALE

Tutti gli interventi edificatori e di trasformazione del suolo devono essere conformi alle prescrizioni contenute nella Relazione geologica allegata al PRG, in particolare:

- dovrà essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, limitrofi agli insediamenti previsti, verificando le loro sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, e adeguando quelle insufficienti;
- non sono ammesse occlusioni, nemmeno parziali, dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari;
- dovrà essere costantemente assicurata la manutenzione dei muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti, ove presenti, verificando il loro stato di conservazione;
- non dovranno essere ammessi nuovi interventi edificatori interrati nelle zone di pianura depresse soggette ad allagamenti oppure interessate dall'escursione della falda freatica che, in occasione di eventi meteorici intensi e/o prolungati, può coincidere con il piano campagna;
- qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve e a lungo termine, la stabilità dei pendii;
- nel caso in cui siano previsti nuovi insediamenti a ridosso di scarpate, dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto dall'orlo delle stesse;
- nelle zone alla base dei versanti dovrà essere mantenuta un'adeguata fascia di rispetto dal piede degli stessi, subordinando gli interventi edilizi alla realizzazione di verifiche di stabilità corredate di sezioni di dettaglio. In tali zone, inoltre, una particolare attenzione dovrà essere posta nella regimazione delle acque superficiali, che andranno captate, regimate e convogliate in impluvi naturali;
- il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna, al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso di fenomeni di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;
- le eventuali nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere in linea di massima realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera: questo indipendentemente dalle verifiche di portata;

- in riferimento alle N.T.A. del P.A.I. si richiama il rigoroso rispetto dei disposti di cui all'art. 9 e all'art. 18, comma 7;
- si richiamano le prescrizioni del D.M. 14/01/08 e s.m.i., evidenziando l'obbligatorietà di tali norme che "si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio della Repubblica";
- per gli interventi che ricadono nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, è necessario il rispetto delle prescrizioni della L.R. 45/89 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici - Abrogazione della L.R. 12/8/81, n. 27" e delle successive L.R. 4/2009 e L.R. 30/2009;
- gli interventi che ricadono entro la distanza di 10 m dal limite della fascia di pericolosità geomorfologica dei corsi d'acqua sono subordinati all'esecuzione di opportune indagini geologiche, geomorfologiche e idrauliche atte a definire lo stato di pericolosità locale, nonché gli eventuali accorgimenti tecnici da adottare per la realizzazione dei diversi interventi in condizioni di sicurezza propria, dei lotti limitrofi e più in generale del bene pubblico. Tali indagini devono essere oggetto di valutazione preventiva da parte dell'Amministrazione comunale;
- gli edifici sparsi ricadenti in classe IIIA, quando prossimi al reticolo idrografico secondario (ma all'esterno della fascia di rispetto legale), devono essere normati secondo le indicazioni del punto 6.2 della NTE/99. Tali indicazioni prescrivono in sintesi che, a esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, è consentita la manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione. In questi casi, le ristrutturazioni e gli ampliamenti verranno condizionati, in fase attuativa di P.R.G.C. (a livello di singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Con specifico riferimento alle attività agricole presenti sui versanti o ubicate in prossimità del reticolo idrografico, site in ambiti comunque esterni a settori riconducibili alla Fascia A (alveo ordinario o straordinario in base a criteri idraulici e geomorfologici), in assenza di alternative praticabili si ritiene possibile, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso

stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Si esclude in ogni caso la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambiti di dissesti attivi l.s. o incipienti. Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità verificata e accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio. La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione e alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

Per la parte demaniale del reticolo idrografico secondario:

- ogni intervento in alveo e/o che influisce sul regolare deflusso delle acque (inteso sempre come insieme di opere con funzione strettamente idraulica), a prescindere dalla sua posizione rispetto al ramo attivo, è vincolato all'espressione dell'Autorità idraulica competente per tratto di corso d'acqua, ai sensi del R.D. 523/1904 e norme a questo correlate (a es. il D.P.G.R. 14/R del 06.12.2004 e s.m.i. nel caso di concessioni);
- hanno effetto i disposti della L. 37/94 e ogni altra norma nazionale e regionale emanata a tutela del bene pubblico e della pubblica utilità;
- la manutenzione degli alvei è regolata dalle disposizioni statali, da quelle emanate dall'Autorità di Bacino del fiume Po e dalla Regione (v. D.G.R. n. 44-5084 del 14.01.2002).

Per la parte non demaniale del reticolo idrografico secondario ogni intervento in alveo e nei pressi di questo è vincolato all'espressione dell'Autorità competente per tratto di corso d'acqua.

Art. 10ter

AREE EDIFICABILI CON PRESCRIZIONI GEOLOGICO – IDRAULICHE

Premesso che l'attribuzione di una porzione di territorio a una determinata classe di rischio (nel caso specifico del Comune di Monteu da Po alle classi II, III b2, III b3, III a e III indifferenziata) è il risultato dell'analisi critica dell'insieme dei dati geologici, geomorfologici e idrogeologici, di seguito sono descritti per ogni classe, il grado di pericolosità geologica, l'idoneità all'utilizzazione urbanistica e i relativi aspetti prescrittivi.

CLASSE II - PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA: moderata

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 14/01/08 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Sono ammessi:

- interventi di manutenzione e pulizia del reticolato idrografico minore; raccolta e adeguato smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto o dell'intorno significativo, nel rispetto del reticolo di drenaggio superficiale esistente;

- realizzazione di locali interrati consentita solo a seguito di puntuali accertamenti del livello di massima escursione della falda idrica; nell'ambito del singolo lotto si dovrà privilegiare per l'edificazione la porzione a minor acclività generalmente prossima alla linea di dorsale. Le superfici ad acclività crescente che si raccordano al versante sottostante dovranno essere utilizzate preferibilmente come aree a verde;

- esecuzione di specifiche indagini geognostiche (a esempio: pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, sondaggi), finalizzate in particolare alla verifica delle condizioni di stabilità dell'insieme opera-pendio e alla corretta progettazione delle opere di fondazione;

- monitoraggio dei settori di versante prossimi ai centri abitati, finalizzato all'individuazione dell'eventuale insorgenza di condizioni di potenziale dissesto.

CLASSE III b (l.s.) - PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA: elevata

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Si tratta di aree inondabili o ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, versanti instabili o potenzialmente instabili.

Tutte le aree soggette a dissesti di varia natura inserite nelle sottoclassi III B dovranno comunque essere considerate inedificabili sino alla realizzazione degli interventi di riassetto necessari alla eliminazione dei pericoli di natura geologica presenti, oppure, nel caso di interventi già realizzati, sino alla verifica della loro

efficienza/efficacia. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77. Per gli ambiti inseriti in III b dovrà essere predisposto un Piano Comunale di Protezione Civile, così come richiamato nella D.G.R. n. 31-3749 del 6 agosto 2001.

- CLASSE III b2: a seguito della realizzazione delle opere di riassetto saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

- CLASSE III b3: a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto aumento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

Nella classe III b sono ammessi:

- interventi di manutenzione e pulizia del reticolato idrografico minore;
- raccolta e adeguato smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto o dell'intorno significativo, nel rispetto delle linee di impluvio esistenti;
- messa in atto di sistemi di monitoraggio territoriale finalizzati all'individuazione dell'eventuale insorgenza di condizioni di potenziale dissesto.

Gli interventi di riassetto territoriale volti alla eliminazione o minimizzazione delle condizioni di rischio dovranno consistere in: sistemazioni idrauliche (adeguamento delle sezioni d'alveo, opere di protezione spondale, ecc.); sistemazioni di versante (drenaggi superficiali o profondi, regolarizzazione, opere di sostegno, ecc.); monitoraggio finalizzato alla verifica del persistere delle condizioni di efficienza delle opere di sistemazione realizzate.

CLASSE III a - PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA: elevata

Porzioni di territorio inedificate o caratterizzate dalla presenza di edifici sparsi che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione a elevata energia). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti disciplinate vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77. Per gli edifici esistenti valgono le prescrizioni indicate per la classe III b3.

Per queste aree l'uso agricolo dovrà prevedere il mantenimento dell'efficienza delle linee di drenaggio esistenti, la manutenzione delle piste agricole specie in relazione al drenaggio e lo smaltimento delle acque meteoriche.

Per la salvaguardia dell'equilibrio idrogeologico occorre il rispetto delle linee di impluvio e la limitazione degli sbancamenti (altezza massima consentita 1,5 m).

CLASSE III indifferenziata (area militare non accessibile) - PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA: elevata (con possibili ambiti di modesta estensione a pericolosità moderata)

Porzioni di territorio inedificate o caratterizzate dalla presenza di edifici sparsi, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici complessivamente analoghi alla Classe III a, con locali aree di Classe IIIb ed eventuali aree in Classe II non cartografate, o cartografabili alla scala utilizzata. Nell'ambito di tali settori, l'analisi di dettaglio necessaria a identificare eventuali situazioni locali meno pericolose, potenzialmente attribuibili a classi meno condizionanti (Classe II o III b) può essere rinviata a eventuali future varianti di piano, in relazione a significative esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche, che dovranno essere supportate da studi geomorfologici di dettaglio adeguati. Sino a ulteriori indagini di dettaglio, da sviluppare nell'ambito di Varianti future dello strumento urbanistico, valgono tutte le limitazioni previste per la Classe III a.

Gli eventuali edifici sparsi ricadenti in classe IIIa (non perimetrati come edificato) dovranno essere assoggettati alle norme inerenti la classe IIIb3.

Per tutti gli azzonamenti devono essere rispettati i successivi aspetti prescrittivi.

- Negli atti progettuali dovranno essere chiaramente indicate le metodologie di smaltimento delle acque di gronda e degli scarichi delle acque reflue, nonché indicato il loro recettore. La raccolta e il corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto dovranno essere effettuate nel rispetto del reticolato idrografico esistente.
- Qualora gli interventi urbanistici comportino un aumento delle portate liquide derivanti da superfici impermeabilizzate o da scarichi fognari, occorrerà accertare la compatibilità dell'intervento con l'assetto

geomorfologico e idraulico dell'intorno significativo e, se del caso, provvedere ai necessari adeguamenti.

- E' necessario che siano sempre garantiti gli interventi di manutenzione del reticolato idrografico minore e di quello artificiale.
- I corsi d'acqua, in tutti i casi, non dovranno subire intubamenti di sorta, restringimenti di alveo e rettifiche del loro naturale percorso. Gli attraversamenti non dovranno produrre restringimenti della sezione di deflusso. In relazione agli impluvi minori, qualora se ne renda assolutamente inevitabile l'intubamento per brevi tratti, si dovrà per quanto possibile preferire l'uso di griglie rimovibili che consentano un'agevole ispezione e pulizia.

Per le porzioni di territorio di seguito specificate devono essere rispettati, inoltre, i successivi aspetti prescrittivi specifici.

TRATTO EDIFICATO CHE COSTEGGIA IL RIO DELLA VALLE

Esiste una fascia di tipo geometrico con larghezza di 15 m da ciascuna sponda del rio, misurata dall'orlo superiore della scarpata che delimita l'alveo. Tale fascia rientra in classe IIIb3 di idoneità all'utilizzazione urbanistica. In alcuni limitati settori, per motivi di carattere geomorfologico, la classe IIIb3 ha un'estensione leggermente superiore ai 15 m, così come rilevabile sulla carta di sintesi.

Tale ambito territoriale è caratterizzato da un'estrema antropizzazione del concentrico (muri, aperture, passi carrai, numerosissimi attraversamenti, ecc.), per cui ciascuna proposta di progetto per limitati interventi urbanistici che comportino anche un modesto aumento del carico antropico (risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamenti di ridotta entità), dovrà essere corredata da uno specifico studio geologico-idraulico volto a verificare che non sussista alcuna situazione di interferenza tra l'edificio oggetto di intervento e il corso d'acqua nelle sue condizioni di massima piena.

Al di fuori della fascia di rispetto, cioè nelle aree non interessate dalla dinamica del corso d'acqua, compare la classe II di idoneità all'utilizzazione urbanistica e localmente la classe IIIb2, per le quali valgono le usuali prescrizioni riportate nelle NTA.

Norme relative agli interventi edilizi che rientrano in classe IIIb3:

- dovrà essere redatto uno studio idraulico che individui la massima altezza raggiunta dall'acqua per una piena con tempo di ritorno di 200 anni, facendo riferimento al valore di portata indicato nella relazione geologica e idraulica (27.9 mc/s). In tale relazione è specificato che tale portata non è praticamente smaltibile da nessuna sezione significativa del corso d'acqua, per cui un evento meteorico con tempo di ritorno 200 anni causerebbe allagamenti diffusi dei settori limitrofi all'alveo, così come è successo ad esempio durante l'evento del 1957. Una volta nota l'altezza della piena di riferimento, sulla base di uno specifico rilievo topografico esteso a tutto il lotto e, se necessario, anche agli ambiti limitrofi, dovrà essere individuata l'altezza del piano calpestio e posta superiormente al livello di massima piena. I locali abitabili dovranno sempre essere posizionati al di sopra del livello di massima piena.
- Molti degli edifici allineati lungo le sponde sono, per la maggior parte, già notevolmente rialzati rispetto alla sede stradale. A titolo di riferimento può ritenersi cautelativa un'altezza pari a 1 metro rispetto al sedime stradale, previa puntuale valutazione in sede progettuale che fissi le altezze di sicurezza per lo/gli specifico/i settore/i del centro abitato interessato/i dall'intervento. In questi casi può essere ragionevolmente omessa la verifica idraulica di cui al punto precedente. Occorre comunque verificare nello specifico con apposito studio geologico-tecnico se i muri che costituiscono la sponda del Rio della Valle siano in buone condizioni, privi di scalzamenti alla base per erosione e privi di lesioni. Nel caso di problemi occorrerà provvedere al ripristino dei settori danneggiati (sottomurazione, rinforzo, ecc.).
- Nel caso in cui i muri di sponda oltre l'alveo delimitino locali interrati, occorrerà effettuare un'attenta verifica sulla loro impermeabilità. Anche in questo caso, se si riscontrassero dei problemi, occorrerà provvedere ad interventi di impermeabilizzazione con le migliori tecniche disponibili.
- I locali interrati già esistenti che si trovino in condizioni di possibile inondazione (da accertare sulla base degli studi indicati ai punti precedenti) non potranno essere adibiti a locali di abitazione, ma solo ad uso cantina, magazzino, ecc.
- Dovranno inoltre essere evitati (per quanto possibile) nuovi accessi che comportino un attraversamento del corso d'acqua. Nel caso occorra

realizzare un nuovo attraversamento esso dovrà essere dimensionato in modo da mantenere un "franco" di sicurezza di almeno 0.5 m rispetto al livello di massima piena con Tr 200 anni.

TRATTO EDIFICATO LUNGO VIA V. CAPPELLO - FRAZIONE MEZZANA

La relazione geologica e idraulica specifica individua *"alcuni ambiti di piccola estensione, da considerarsi a rischio per fenomeni connessi alla dinamica di versante, simili a quelli già descritti per il concentrico di Monteu (Classe IIIb3), per i quali è auspicabile la messa in atto di interventi di risistemazione, specie sul versante settentrionale del rilievo di Torre del Greppo. I fenomeni di dissesto connessi al Rio di Mezzana non sembrano poter interessare l'abitato, salvo i danni causati alla strada per Lauriano nel punto in cui svolta verso N (sono già state realizzate gabbionate antierosive e un tratto di sponda in c.a.). La parte restante della frazione rientra in Classe II"*.

Le prescrizioni specifiche per queste porzioni di territorio sono le seguenti:

- Per gli ambiti in classe II occorrerà verificare nel dettaglio la presenza di eventuali acque sotterranee circolanti entro il versante collinare. I muri contro terra dovranno essere in ogni caso dotati di drenaggio a tergo.
- Qualsiasi intervento, anche minimo, nel settore ricadente in classe IIIb3 dovrà essere corredato da uno studio che accerti le condizioni di stabilità del versante a monte, con l'esecuzione di indagini geognostiche idonee allo scopo (es. sondaggi, prove penetrometriche, analisi geotecniche di laboratorio, ecc.). Anche in questo caso occorrerà verificare nel dettaglio la presenza di eventuali acque sotterranee circolanti entro il versante collinare. Se si riscontrassero criticità occorrerà procedere alla progettazione e alla successiva realizzazione di opere di sostegno e/o di drenaggio.
- Per qualsiasi intervento è necessario indicare sulle tavole di progetto le modalità di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, ricadenti direttamente sul lotto e/o provenienti dal versante collinare.

Art.11

NORME GENERALI PER LE ZONE EDIFICABILI

L'edificazione sulle aree comprese nelle zone edificabili è in funzione dei seguenti indici:

Su: superficie effettiva dell'area fondiaria (mq.);

H: altezza massima delle costruzioni (m); l'altezza viene computata dalla media tra il livello stradale ed il piano campagna fino alla quota dell'intradosso dell'ultima soletta di copertura dell'ultimo locale abitabile. Nel caso di mansarde abitabili, o di locali ad essi assimilabili, la misura verrà effettuata fino alla quota media dell'intradosso della soletta inclinata di copertura.

V: volume totale vuoto per pieno della costruzione; è ottenuto computando l'effettiva volumetria edificabile/edificanda emergente, calcolata utilizzando le altezze medie delle singole fronti, ottenute secondo i criteri di cui al precedente punto. È compreso nel calcolo il volume delle costruzioni esistenti da conservare nel lotto. Si escludono dal calcolo:

- le autorimesse private qualora siano seminterrate con una quota media di copertura del piano di campagna non superiore a m 1,50 e l'altezza non sia superiore a m 2,50;
- i portici, le tettoie aperte, le parti comprese nell'altezza dei "Pilotis";
- i balconi e le logge;
- gli aggetti di carattere monumentale e strutturale.

G: grado di utilizzazione dell'area; è l'area del lotto che può essere coperta, si esprime in valore percentuale.

If: indice di fabbricabilità; è il volume edificabile su mq. dell'area, si esprime in mc./mq.

Dim: distanza minima dal confine

Ds: distanza minima di ogni edificio dal ciglio (limite di proprietà pubblica) delle strade esistenti e previste è fissata in m 7,50.

Df: distanza minima tra fabbricati. Si misura fra il livello delle pareti degli edifici antistanti trascurando balconi, gronde, cornici ed in genere gli oggetti aventi funzioni decorative o strutturali e deve essere pari altezza del fabbricato più alto (D.M. 02.04.1968, n.1444).

P: spazi per parcheggi

C: aree private per la formazione di vie o piazze, devono avere una larghezza non inferiore a m 12 di cui m 9 di carreggiata e m 1,50 di marciapiede.

VT: sono considerati volumi tecnici le cabine elettriche sia per la trasformazione che per la distribuzione dell'energia elettrica, le cabine per l'acquedotto, il

metano ed il telefono, tali manufatti possono essere edificati in qualsiasi luogo indipendentemente dal tipo di azzonamento dell'area interessata, inoltre possono essere edificati nelle fasce di rispetto di nastri stradali e hanno convenzionalmente volumetria nulla.

Art.12

NORME PARTICOLARI PER LE ZONE RESIDENZIALI

Sono destinate, nel rispetto degli indici edilizi di cui ai successivi articoli, ad abitazioni, negozi, studi professionali e commerciali, magazzini e depositi, botteghe artigianali (purché non siano causa di molestie) edifici pubblici ed in genere di interesse pubblico.

Le zone residenziali si distinguono anche per le diverse modalità di attuazione, nelle seguenti sottozone omogenee:

- A zone ed edifici di interesse storico/artistico, ambientale e paesaggistico
- VNA vecchio nucleo agricolo
- ZR zona di recupero
- ZAC zona artigianale commerciale
- ZC zona compromessa di completamento

Art.13

NORME PARTICOLARI PER LE ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO/ARTISTICO ED AMBIENTALE (A)

Queste zone comprendono aree interessate da edifici ed isolati che rivestono carattere storico artistico di particolare pregio ambientale e paesaggistico, nonché aree limitrofe le quali, pur non presentando tali caratteristiche si giudichino meritevoli di particolare considerazione per adeguare la morfologia del tessuto urbano circostante.

Per tali zone sono ammesse:

- le residenze e i relativi accessori (garage, magazzini, locali di sgombero);
- le attività professionali;
- le attività di interesse collettivo (collegi, alberghi, pensionati, ristoranti, chiese, ecc.);
- le attività commerciali (fatte salve le leggi vigenti in materia);

- le attività agricole;
- le attività di artigianato a conduzione familiare, sempreché le lavorazioni non siano nocive, inquinanti e rumorose.

In tali zone non sono consentite nuove edificazioni, ampliamenti o sopraelevazioni, mentre sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo secondo le specificazioni seguenti:

- per manutenzione ordinaria si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- per manutenzione straordinaria si intende l'insieme delle operazioni e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire le parti anche strutturali delle costruzioni, nonché realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modificazioni di destinazioni d'uso;
- per restauro e risanamento conservativo, si intendono tutti quegli interventi volti a conservare l'organismo dell'edificio 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 compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.

Dovranno inoltre, in questi interventi essere utilizzati nelle facciate, nel manto di copertura e negli infissi i materiali tradizionali.

L'altezza dovrà essere invariata e risulta essere l'attuale misurata secondo le specificazioni dell'art.11 delle Norme di Attuazione.

Per le opere di restauro e risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computata senza tener conto della sovrastruttura o di sopraelevazioni in precedenza aggiunte alle antiche strutture.

Previo parere favorevole degli Enti competenti, sono consentiti interventi di cui alla L.R. 9/2003 "*Norme per il recupero funzionale dei rustici*".

Art.14

NORME PARTICOLARI PER LE ZONE RESIDENZIALI, RESIDENZIALI AGRICOLE E DI RECUPERO EDILIZIO

ZONA VNA

Dette zone sono principalmente preordinate alle seguenti funzioni:

- le residenze, le piccole e medie aziende agricole con annessa residenza e supporti alla conduzione, aziende agricole con annesse strutture e spazi necessari alla conduzione delle stesse, laboratori artigianali di servizio locale, negozi e strutture commerciali, in relazione a queste previsioni sono ammesse in dette aree le seguenti edificazioni:
- residenze e relativi accessori (garages, depositi, locali di sgombero, ecc., con altezze non superiori a m 2,70);
- aziende agricole con le strutture e gli spazi necessari alla conduzione delle stesse (stalle, fienili, silos, ecc.);
- laboratori artigianali a conduzione familiare, con non più di 10 addetti, oltre il nucleo familiare, comunque non dediti a lavorazioni inquinanti, nocive o rumorose;
- negozi ed altre strutture commerciali, limitatamente alle necessità locali.

All'interno delle aree a Vecchio Nucleo Agricolo (VNA) sono possibili gli interventi di cui all'art.31 della Legge 05.08.1978 n.457 alle lettere a, b, c, d, secondo le definizioni riportate allo stesso articolo.

La ristrutturazione edilizia di cui al punto d) dell'art.31 Legge 05.08.1978 n.457, può comprendere la demolizione totale o parte di essa e la relativa ricostruzione e recupero del volume demolito sino ad un massimo di 1,5 mc./mq.

In tali interventi è inoltre consentito l'aumento di volume del 20% del volume edificato residenziale esistente, ove il volume stesso non rientri nei limiti dell'indice di fabbricabilità di 1,5 mc./mq. relativamente alla superficie fondiaria di pertinenza.

Gli interventi devono avvenire sempre nel rispetto degli indici seguenti:

indice di fabbricabilità $if = 1,5 \text{ mc./mq.}$

altezza massima $h = 1,5$ ampiezza strada antistante o preesistente

superficie coperta G = 40%

distanza dai confini D = 0-3 m

area a parcheggio privato Apr = 1mq./40mc.

In tali zone sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso da stalle, fienili, magazzini, depositi, laboratori a residenziale e viceversa, ad esclusione delle costruzioni per materiale infiammabile o nocivo.

Sono altresì consentite le edificazioni di tettoie, magazzini, silos e ricoveri per attrezzi agricoli purché di superficie non superiore di quella esistente all'indice di zona e di altezza non superiore a m 6,50.

ZONE ZR

Dette zone essenzialmente destinate a fabbricati residenziali mono bifamiliari o a piccoli condomini, in lotti interclusi entro una maglia di urbanizzazione già definita e quasi totalmente occupata da analoghe destinazioni, esistono inoltre in suddette zone piccoli laboratori artigianali, negozi e servizi di distribuzione locali, piccole e medie aziende agricole, sono quindi ammessi in relazione alle considerazioni su citate le seguenti edificazioni:

- le residenze ed i relativi accessori (garages, magazzini, locali di sgombero, ecc., con un'altezza non superiore a m 2,70):
- aziende ortofrutticole con annessi accessori per la conduzione (garages, magazzini, tettoie, ecc.);
- laboratori artigianali di servizio locale e comunque dediti a lavorazioni non inquinanti, nocive e rumorose e con meno di 10 addetti escluso il nucleo familiare;
- negozi e strutture commerciali e distributive, bar, alberghi e ristoranti;
- giardini, serre e vivai.

In dette zone sono ammesse la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la ristrutturazione urbanistica, il completamento e il nuovo impianto (nuova costruzione) come definiti all'art.3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e all'art. 13 della L.R. 05.12.1977, n. 56 e s.m.i..

Nei centri storici, così come risultanti dalle perimetrazioni, sono prevalenti le prescrizioni normative di cui alle leggi vigenti in materia di beni storico-

ambientali-paesaggistici e in particolare del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".

Gli interventi di cui al precedente comma devono avvenire nel rispetto degli indici seguenti:

indice di fabbricabilità $if = 3mc./mq.$

altezza massima $h =$ non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, tra due edifici contigui non è consentito superare l'altezza del più alto

superficie coperta $G = 50\%$

distanza dai confini $Dim = 0-3 m$

Area a parcheggio privato $Apr = 1mq./40mc.$

In dette aree sono consentite variazioni di destinazione d'uso da magazzino, fienile, stalle e laboratori a residenze; sono escluse le trasformazioni di detti locali in stalle o depositi di materiali infiammabili o nocivi.

Nell'ottica di riqualificare e valorizzare il centro storico, parte della cubatura concentrata sull'area a servizi di proprietà comunale cartograficamente individuata (22.000 mc) potrà essere attribuita gratuitamente, nella misura massima pari a 300 mc per ciascuna istanza (e comunque entro un totale complessivo di 10.000 mc), ai soggetti proprietari di edifici e lotti catastali prospicienti il Rio della Valle o il corso Industria nella zona meglio individuata in cartografia nel tratto compreso tra le lettere A e B, nonché prospicienti la via Vincenzo Cappello nella zona meglio individuata in cartografia nel tratto compreso tra le lettere C e D. Tali interventi di riqualificazione saranno soggetti a preventiva convenzione con l'Amministrazione comunale con selezione dei beneficiari mediante avviso di evidenza pubblica. Quanto alle loro caratteristiche e prescrizioni tecniche si rimanda all'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione.

ZONE ZC

Dette aree sono essenzialmente destinate a fabbricati residenziali mono bifamiliari o piccoli condomini in lotti interclusi in zone parzialmente edificate da

analoghe destinazioni; esistono inoltre su tali zone piccoli laboratori artigianali, negozi e servizi di distribuzione a carattere, ristoranti ed alberghi, in relazione in quanto detto sono ammesse le seguenti edificazioni:

- le residenze ed i relativi accessori;
- laboratori artigianali di servizio locale, comunque dediti a lavorazioni non nocive, inquinanti e rumorose e con non più di 5 addetti oltre il nucleo familiare del conduttore;
- negozi e strutture commerciali distributive;
- bar, alberghi e ristoranti;
- giardini, vivai e serre.

All'interno delle aree compromesse di completamento sono ammesse edificazioni nel rispetto degli indici seguenti:

indice di edificabilità fondiario $I_f = 1\text{mc./mq.}$

altezza massima $h = 7,50\text{ m}$

superficie coperta $G = 40\%$

distanza dai confini $Dim = 5,00\text{ m}$

area a parcheggio privato $Apr = 1\text{mq./40mc.}$

In dette zone sono ammesse la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la ristrutturazione urbanistica, il completamento e il nuovo impianto (nuova costruzione) come definiti all'art.3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e all'art. 13 della L.R. 05.12.1977, n. 56 e s.m.i..

In dette zone sono da escludere dal computo dei volumi autorimesse private qualora siano seminterrate con una quota media di copertura dal piano di campagna non superiore a m 1,50 e con altezza non superiore a ml. 2,50.

I fabbricati di altezza non superiore a m 2,50 possono essere edificati a confine, suddetti fabbricati se prospettanti su aree pubbliche o di uso pubblico, saranno edificabili secondo le disposizioni di legge.

Per fabbricati di altezza superiore a m 2,70 è prescritta la distanza minima di m 10 tra le pareti finestrate dell'edificio antistante.

Nell'ottica di riqualificare e valorizzare il centro storico, parte della cubatura concentrata sull'area a servizi di proprietà comunale

cartograficamente individuata (22.000 mc) potrà essere attribuita gratuitamente, nella misura massima pari a 300 mc per ciascuna istanza (e comunque entro un totale complessivo di 10.000 mc), ai soggetti proprietari di edifici e lotti catastali prospicienti il Rio della Valle o il corso Industria nella zona meglio individuata in cartografia nel tratto compreso tra le lettere A e B, nonché prospicienti la via Vincenzo Cappello nella zona meglio individuata in cartografia nel tratto compreso tra le lettere C e D. Tali interventi di riqualificazione saranno soggetti a preventiva convenzione con l'Amministrazione comunale con selezione dei beneficiari mediante avviso di evidenza pubblica. Quanto alle loro caratteristiche e prescrizioni tecniche si rimanda all'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Nella porzione di area cartograficamente delimitata e individuata dalla sigla **ZC1**, verso la frazione Mezzana, è consentita l'edificazione di un fabbricato residenziale monofamiliare, di modesto impatto, quale tassello di ristrutturazione del sistema viario. Il nuovo edificio, su un piano fuori terra e altezza massima m. 4,00 con riferimento al piano stradale, non potrà superare complessivamente 500 mc. La recinzione del terreno oggetto di intervento edilizio dovrà allinearsi all'esistente nei lotti limitrofi. L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato.

Nella porzione di area cartograficamente delimitata e individuata dalla sigla **ZC2**, è consentita l'edificazione di un fabbricato residenziale con obbligo di allineamento e di tipologia, a ridosso dell'insediamento attuale. Il nuovo edificio, su due piani fuori terra e altezza vincolata dall'allineamento agli edifici adiacenti, non potrà superare complessivamente 1.500 mc. L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato. Coerentemente con gli obiettivi prioritari di salvaguardia ambientale storica e paesaggistica, la convenzione, oltre agli aspetti urbanistico-edilizi, quali l'impianto, la distribuzione sul lotto e la tipologia edilizia, dovrà definire la cessione di una porzione di area che consenta l'allargamento delle sedi stradali al fine di razionalizzare l'incrocio di via Matteotti, nel rispetto delle prescrizioni del Codice della Strada.

Nella porzione di area cartograficamente delimitata e individuata dalla sigla **ZC3**, è consentita l'edificazione di due unità immobiliari. La nuova edificazione, su un piano fuori terra e altezza massima m 4,00 con riferimento al piano stradale, non potrà superare complessivamente 600 mc per unità. L'intervento è soggetto a

permesso di costruire convenzionato. Coerentemente con gli obiettivi prioritari di salvaguardia ambientale, storica e paesaggistica, la convenzione, oltre agli aspetti urbanistico - edilizi quali l'impianto, la distribuzione sul lotto e la tipologia edilizia, dovrà definire l'arretramento della recinzione esistente e la cessione gratuita di una porzione di area, che consenta l'allargamento della sede stradale di via Mezzana, nel rispetto delle prescrizioni del Codice della Strada.

Art.15

NORME PARTICOLARI PER LE ZONE DI ESPANSIONE

Dette zone comprendono aree totalmente non edificate, ma facilmente inseribili nel contesto urbanizzato con allacciamenti primari alle reti preesistenti.

Tali zone di espansione (ZE) sono destinate dal P.R.G.C. ad insediamenti residenziali mediante i Piani Esecutivi Convenzionati (PEC) di iniziativa privata e pubblici (PEEP), la cui formazione deve avvenire secondo le modalità seguenti:

- i proprietari singoli o riuniti in consorzio presentano al Sindaco il progetto di PEC con l'impegno di attuarlo anche per parti, nel rispetto di quanto fissato da eventuali programmi di attuazione.

Il progetto di PEC deve contenere i seguenti elaborati:

- a) planimetria delle previsioni del P.R.G.C. relative alle aree interessate e zone limitrofe;
- b) planimetria catastale aggiornata con i relativi elenchi e computi delle superfici catastali della proprietà interessata al piano;
- c) planimetria del PEC su mappe catastali aggiornate e dotate delle principali quote altimetriche;
- d) plano volumetrico degli interventi previsti con indicazione dei principali profili e sezioni delle tipologie edilizie con i relativi computi in rapporto alle previsioni di P.R.G.C.;
- e) planimetrie catastali in cui sono indicate le aree di dismissione per urbanizzazione primaria e ove prevista secondaria;
- f) planimetria in scala non inferiore a 1/500 delle opere di urbanizzazione primaria che si intende realizzare con allacciamenti o previsioni di allacciamento alle infrastrutture esistenti o di progetto;

g) bozza di convenzione da stipulare con il Comune ai sensi dell'art. 45 della L.R. 05.12.1977, n. 56 e s.m.i.. Le modalità e i termini di approvazione del PEC sono fissati dall'art.43 L.R. 05.12.1977 n.56 e s.m.i..

All'interno di dette aree per la formazione del PEC sono ammessi esclusivamente volumi residenziali, sono da escludere dal computo dei volumi le autorimesse private qualora siano seminterrate, con una quota media dal piano di copertura al piano di campagna non superiore a m 1,50 e con un'altezza non superiore a m 2,50.

Tali fabbricati con altezza utile non superiore a m 2,50 possono essere edificati a confine e qualora prospettanti su aree di interesse pubblico edificati secondo le indicazioni di legge.

L'edificazione delle zone ZE e PEEP avviene nel rispetto degli indici seguenti:

indice di fabbricabilità per le zone ZE:	$I_f = 1\text{mc./mq.}$
altezza massima	$h = 12,00\text{ m}$
superficie coperta zone ZE	$G = 20\%$
distanza dai confini	$\text{Dim} = 5,00\text{ m}$

Nelle zone ZE del Comune di Monteu da Po in fregio alla strada statale 590, dovrà essere richiesto parere alla sovrintendenza archeologica per l'approvazione del PEC previo specifico sondaggio da attuare a carico dei privati con la direzione della sovrintendenza.

Le opere di urbanizzazione primarie necessarie alla formazione del PEC sono:

- a) rete viaria consistente in strade di percorrenza veicolare, che debbono avere una sezione utile non inferiore a m 9,00 debitamente pavimentate o bitumate con marciapiedi laterali con larghezza non inferiore a m 1,50. Le strade con un estremo a fondo cieco devono terminare con uno spazio di manovra tale da potervi iscrivere un cerchio di diametro non inferiore a m 15,00. Nelle strade devono essere previste caditoie per la raccolta delle acque meteoriche e di pozzetti di ispezione e dovranno essere forniti di segnalazioni orizzontali e verticali.
- b) reti fognanti, consistenti in reti d'acque bianche e reti acque nere che dovranno essere separate, realizzate secondo quanto previsto dalla corrente tecnica specifica.
- c) reti di distribuzione idrica;

- d) reti di distribuzione elettrica, consistenti in linee sotterranee, eventuali opere specifiche dovranno integrarsi nella formazione del piano;
- e) reti di illuminazione di spazi pubblici, consistenti in linee sotterranee, con punti di illuminazione adeguati all'area e viabilità, realizzati con tecniche correnti.

Nella formazione del PEC devono essere previste le opere di urbanizzazione secondaria, secondo quanto disposto dall'art.21 L.R. 05.12.1977 n.56 e s.m.i., così distinte:

- a) 7mq/abit. di area per istruzione (asilo nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media dell'obbligo);
- b) 3mq/abit. di area per attrezzature di interesse comunale (attività religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie ed amministrative);
- c) 12,50mq/abit. di area per spazi pubblici a parco, gioco e sport.
- d) 2,50mq/abit. di aree per parcheggi pubblici.

Le aree a parcheggio pubblico provenienti dalla dismissione o per l'urbanizzazione secondaria devono essere attrezzate con opere di arredo urbano.

Inoltre, devono essere previsti un mq/20mc. di area a parcheggio privato nella formazione del PEC, all'interno del piano stesso.

Nelle aree con PEC possono essere erette recinzioni tra singole proprietà e tra privati e spazi pubblici, con altezza non superiore a m 2,00 di cui m 0,80 dal filo stradale o dal piano marciapiede in massello di calcestruzzo e la restante parte a giorno.

In corrispondenza di mura di spazi pubblici, le recinzioni devono presentare un triangolo di visibilità con lati non inferiori a m 2,00 a partire dall'intersezione degli allineamenti delle recinzioni stesse.

Nella zona **ZE2** la Variante conferma l'indice edificatorio dell'area pari a 1 mc/mq. In considerazione della presenza del canale individuato al catasto come "del Molino" e delle relative aree di non edificabilità, la possibilità edificatoria non attuabile in quest'ambito (mc. 500) è trasferita in area ZC1 lungo la strada per la frazione Mezzana. La restante capacità edificatoria generata dall'ambito, pari a mc 15.500, verrà localizzata nelle sole aree consentite dagli studi e dagli elaborati di natura idrogeologica. Sarà ammesso intervenire per sotto-ambiti, previa dotazione di idonee infrastrutture, tra le quali la viabilità di accesso. Gli interventi edilizi di nuova edificazione non potranno superare i due piani fuori

terra e saranno soggetti a permesso di costruire convenzionato. Con la convenzione urbanistico-edilizia si concorderanno tra l'Amministrazione comunale e il soggetto attuatore dell'intervento le opere di urbanizzazione essenziali alla fruizione dell'area, le caratteristiche tipologiche dei manufatti, il loro livello di finiture esterne e la loro distribuzione spaziale, coerentemente con gli obiettivi prioritari di salvaguardia ambientale, storica e paesaggistica.

La zona **ZE3**, così come delimitata nel perimetro dalla presente Variante e dalle relative tavole, è così normata:

- la capacità edificatoria prevista è di 10.000 mc, da realizzarsi previa cessione gratuita dei servizi pubblici individuati cartograficamente (ivi compresi eventuali edifici esistenti) mediante strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica;
- la nuova edificazione sarà prevalentemente residenziale (min 80%), con possibilità di uso dei piani terra ad attività terziaria e commerciale di vicinato e saranno ammessi edifici singoli o plurifamiliari, con un numero di piani fuori terra non superiore a due (altezza massima non maggiore di metri 7);
- per le specifiche prescrizioni edilizie si rimanda all'art. 22;
- nella rimanente porzione di area dalla strada provinciale al Rio della Valle, libera da vincoli per servizi pubblici, sono ammessi anche interventi di uso del suolo a fini ricreativi e sportivi, con la possibilità di edificazione di strutture permanenti per la fruibilità degli impianti (spogliatoi, piccola sala giochi, bar di servizio) secondo quantità da concordarsi preventivamente con l'Amministrazione Comunale, e comunque non superiori a mq 300 di superficie utile lorda;
- qualora, entro due anni dalla data di pubblicazione della presente Variante sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte, non vengano attuate le previsioni di cui sopra, l'Amministrazione Comunale, con apposito atto deliberativo, potrà disporre la destinazione agricola della porzione di area non individuata a servizi pubblici.

Art.16

NORME PARTICOLARI PER LE ZONE INDUSTRIALI

Tali zone sono riservate a edifici e ad attrezzature per l'attività industriale, comprendenti le seguenti classificazioni:

ZAC : zone artigianali commerciali

I : zona di nuovo impianto industriale artigianale

ZONE ZAC

In queste zone sono consentiti interventi di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) ristrutturazione edilizia;
- d) completamento e nuovo impianto.

Sono ammesse le costruzioni a carattere artigianale e commerciale con possibilità di una abitazione per il proprietario o conduttore nel rispetto degli indici seguenti:

superficie coperta per costruzioni artigianali:

$$G = 50 \% \text{ della superficie fondiaria}$$

superficie coperta per costruzioni commerciali

$$G = 30\% \text{ della superficie fondiaria}$$

altezza massima per costruzioni commerciali

$$H = 7,50 \text{ mt.}$$

area a parcheggio privato per costruzioni artigianali

$$A_p = 1\text{mq.}/25\text{mq. coperti}$$

area a parcheggio privato per costruzioni commerciali

$$A_p = 1\text{mq.}/15\text{mq. coperti}$$

Non potranno essere rilasciati certificati di agibilità se non per l'uso commerciale ed artigianale del volume esistente con possibilità di ampliamento del 20% del volume residenziale esistente.

ZONE I

Nelle zone di nuovo impianto industriale o artigianale (I) l'edificazione può avvenire per approvazione di strumento urbanistico esecutivo esteso a sub-ambiti, ai sensi dell'art. 26 L.R. 05.12.1977, n. 56 e s.m.i., previa la dotazione di opportune infrastrutturazioni, a esempio la viabilità di accesso.

L'insediamento delle industrie dovrà essere comunque subordinato al rispetto della normativa vigente sull'inquinamento.

In dette zone non sono ammesse abitazioni salvo quella della proprietà o del dirigente, del personale di custodia e per quei dipendenti che per documentate ragioni tecniche debbano risiedere in zona.

È inoltre consentita la costruzione di magazzini, uffici inerenti al processo produttivo, laboratori per studi e ricerche, silos, rimesse, edifici e attrezzature di interesse pubblico.

All'interno di tali zone saranno da destinare a parcheggio privato 1mq/50mc ed a verde pubblico e servizi il 20% della superficie coperta.

L'edificabilità avviene nel rispetto dei seguenti indici:

superficie coperta $G = 30\%$ della superficie fondiaria

distanza dai confini $Dim = 7,50$ m

All'interno del PEC possono essere erette recinzioni di qualsiasi tipo e natura, tra le singole proprietà con un'altezza non superiore a m 3,00, in corrispondenza di incroci o di spazi pubblici devono formare un triangolo di visibilità con profondità non inferiore a m 3,00 dall'intersezione degli allineamenti delle stesse.

I fabbricati con altezza inferiore a m 2,50 possono essere edificati a confine, qualora non siano prospettanti su spazi pubblici.

Art. 17

NORME PARTICOLARI PER LE ZONE AGRICOLE

Queste formano la quasi totalità del territorio del P.R.G.C. ad eccezione delle aree già urbanizzate e di alcune frange marginali del fiume Po.

Il P.R.G.C. destina dette aree alla prosecuzione di attività agricole o legate ad esse.

In tal senso sono ammesse solo destinazioni d'uso strettamente inerenti all'attività dell'azienda agricola o zootecnica, quali magazzini, silos, serre, tettoie, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, stalle ed impianti di allevamento zootecnico in genere, le infrastrutture necessarie alla conduzione dei fondi (strade, sovrappassi, canalizzazioni, intubamenti, ponti, pozzi artesiani, bacini di raccolta delle acque meteoriche, recinzioni, arginature, ecc.), le abitazioni rurali per il conduttore ed il personale addetto.

All'interno delle zone agricole sono possibili gli interventi di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione urbanistica;
- e) completamento;
- f) nuovo impianto.

secondo le definizioni di cui all'art.13 L.R. 05.12.1977, n. 56 e s.m.i. e dell'art.31 Legge 05.08.1978 n.457.

Gli interventi inerenti all'abitazione del conduttore o degli addetti alle aziende agricole di cui al precedente comma, debbono essere eseguiti nel rispetto degli indici di zona.

Gli indici di zona per l'edificazione del volume a carattere residenziale per il conduttore del fondo o degli addetti sono i seguenti secondo quanto disposto dall'art.25 L.R. 05.12.1977, n. 56 e s.m.i.:

- a) terreni a colture orticole e floricole specializzate (0,05 mc/mq);
- b) terreni a colture legnose specializzate (0,03 mc/mq);
- c) terreni a coltura seminatrice o prati permanenti (0,02 mc/mq);
- d) terreni a coltura legnosa bosco ceduo o di alto fusto (0,01 mc/mq);
- e) terreni a pascolo e prato-pascolo (0,001 mc/mq).

Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al comma precedente è computato sull'area di proprietà secondo il prospetto citato con i relativi certificati catastali comprendenti le colture esistenti ed al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo del volume sono da escludersi tutte le attrezzature ed infrastrutture necessarie alla conduzione dell'azienda agricola stessa ed alle trasformazioni e lavorazioni dei suoi prodotti.

È ammesso l'utilizzo di tutti i terreni di proprietà previa trascrizione su pubblici registri immobiliari per il vincolo dei terreni computati per il calcolo del volume edificabile.

È inoltre ammesso l'accorpamento di terreni di proprietà in comuni limitrofi.

Le strutture ed infrastrutture agricole (stalle, porcili, allevamento intensivo di pollame o qualsiasi altro allevamento intensivo) e relativi scarichi e depositi di feci o urine debbono essere localizzate a distanza non inferiore a m 250 dal più vicino limite di zona territoriale a destinazione diversa da quella agricola.

La concessione è ottenibile solo previa relazione impegnativa del richiedente circa le modalità di smaltimento dei rifiuti sul terreno comunale a distanza non inferiore ai 250mt. dal più vicino confine di zona a destinazione non agricola.

Per distanze inferiori i rifiuti solidi e liquidi debbono essere contenuti in pozzi o concimaie completamente interrati e sigillati, è concessa una franchigia di due ore.

Non è ammessa in alcun modo l'immissione in falda o in corsi d'acqua superficiale anche perenni, dei liquami di rifiuto, che devono essere raccolti in pozzi a tenuta stagna. I rifiuti devono essere tenuti in concimaie a cielo aperto, qualora queste siano a distanza superiore a 250 m dai limiti della zona, debbono inoltre impedire ogni tipo di infiltrazione nel terreno circostante.

Gli interventi di qualsiasi tipo e natura comportanti modificazioni permanenti del suolo o la creazione di nuove opere (strade, ponti, intubamenti, ecc.), sono soggetti a concessione edilizia secondo la normale procedura.

Le abitazioni esistenti in zona agricola e regolarmente autorizzate, non confinanti con aree edificabili (e quindi a uso extra-agricolo) potranno essere soggette, sempre nel rispetto dei caratteri architettonici tipici del luogo, a modesti ampliamenti necessari al miglioramento igienico-sanitario e funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente. Sono comunque consentiti 25 mq. di superficie utile.

Particolari specificazioni sono riportate sulla tabella allegata alle tavole di ogni singolo comune, riguardante l'azzonamento sia in scala 1/5000 che in scala 1/2000.

Ai proprietari di lotti catastali esistenti al 31.12.2009 in fregio ad abitazioni, a fronte di reali e documentate necessità, è consentita la realizzazione di minime strutture per riparo di animali, ricovero attrezzi agricoli e coltivazione agricola anche non a carattere imprenditoriale o aziendale. Tali costruzioni dovranno essere realizzate in materiali locali tradizionali o legno, il tetto in coppi alla piemontese, a una o due falde con passafuori in legno. La superficie coperta massima non potrà superare i 12 mq e la proiezione del tetto i 18 mq. L'altezza di gronda massima dovrà essere pari a 2,20 metri e quella di colmo massima pari

a 3,20. La costruzione dovrà comunque essere realizzata a distanza non inferiore a 1,5 metri dal confine.

Art. 17bis

NORME INTEGRATIVE PER LE AREE A SERVIZI PUBBLICI

L'area per servizi pubblici cartograficamente individuata con apposita simbologia, dispone di capacità edificatoria trasferibile in zone idonee pari a complessivi 22.000 mc. Parte di questi potrà essere attribuita a titolo gratuito, nella misura massima pari a 300 mc per ciascuna istanza (e comunque entro un totale complessivo di 10.000 mc), ai soggetti proprietari di edifici e lotti catastali in ZR o ZC prospicienti il Rio della Valle o il corso Industria nella zona centrale storica meglio individuata in cartografia nel tratto compreso tra le lettere A e B, nonché la via Vincenzo Cappello nella zona meglio individuata in cartografia nel tratto compreso tra le lettere C e D. Tali interventi di riqualificazione saranno soggetti a preventiva convenzione con l'Amministrazione comunale con selezione dei beneficiari mediante avviso di evidenza pubblica. Quanto alle loro caratteristiche e prescrizioni tecniche si rimanda all'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La restante capacità edificatoria, pari a 12.000 mc, potrà essere attuata in loco o eventualmente in aree idonee all'edificazione, previo Strumento di attuazione di iniziativa pubblica.

Art. 17ter

NORME INTEGRATIVE PER LE AREE A SERVIZI PRIVATI

La Variante strutturale individua il lotto in proprietà della Fondazione Bava (SP) e gli edifici ivi esistenti quale area per servizi socio-assistenziali privati, equiparandola a una zona di tipo F (privata) di cui al D.M. 1444/1968.

Previa Conferenza di Servizi con gli Enti preposti (qualora vi sia competenza pubblica a livello autorizzativo o finanziario), potrà essere ammesso ampliamento degli edifici esistenti per moduli funzionali equipollenti (secondo le direttive regionali di settore), nel limite massimo di 900 mc. Negli altri casi, l'intervento di ampliamento di cui sopra è soggetto a permesso di costruire convenzionato.

Oltre agli aspetti urbanistico-edilizi quali l'impianto, la distribuzione sul lotto e la tipologia edilizia, da definirsi coerentemente con gli obiettivi prioritari di salvaguardia ambientale, storica e paesaggistica, la convenzione dovrà

individuare specifici servizi di interesse collettivo dedicati alla comunità montuense.

Art.18

ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

Dette aree di rispetto cimiteriale sono delimitate in P.R.G.C. ai sensi dell'art.338 T.U. delle leggi sanitarie del 27.07.1934 n. 1265 e s.m.i. ed art. 27 L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i., comprese le L.R. 06.12.1984 n. 61, n. 62.

In suddette zone non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti.

Sono consentite in suddette fasce la manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, la ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti, oltre la realizzazione di parcheggi, spazi pubblici, anche attrezzature o colture arboree industriali.

Il P.R.G.C. ha previsto la parziale riduzione della zona di rispetto della profondità di 150 m, in tutti i casi in cui l'assetto degli abitati o degli edifici esistenti, oltreché la situazione orografica, lo richiedevano.

Con l'approvazione del Piano Particolareggiato Esecutivo relativo all'area ZE3 e la contestuale variante al P.R.G.C., è stata prevista la parziale riduzione della zona di rispetto della profondità di 150 m, così come indicato in cartografia.

Art.19

ZONE VINCOLO IDROGEOLOGICO (VI)

In dette zone a vincolo idrogeologico delimitate dal P.R.G.C. ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267 ed ai sensi dell'art. 5 del R.D. 13.02.1933 n. 215 e dell'art. 30 L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i., non sono consentiti interventi di trasformazione del suolo che possono alterare l'equilibrio idrogeologico.

Ogni intervento ivi compresi quelli di cui all'art.7 R.D. 30.12.1923 n. 3267 è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, al rilascio di autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale.

Sono vietate in ogni caso costruzioni ed opere di urbanizzazione in:

- a) aree boschive di alto fusto o di rimboschimento, in boschi che assolvano a funzione di salubrità ambientale o difesa dei terreni;

- b) in tutte le aree soggette a dissesti, a pericoli di valanghe, ad alluvioni o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano non idonee a nuovi insediamenti.

Art.20

FASCE DI RISPETTO

Il Piano regolatore generale comunale individua e stabilisce le fasce di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali, delle ferrovie, dei cimiteri, attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri e pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto.

Le fasce di rispetto a protezione dei nastri ed incroci stradali, attrezzati e non, all'esterno degli agglomerati dei centri abitati non devono essere inferiori a quelle disposte dal D.M. 01.04.1968 n. 1404, che garantisce la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di eventuali ulteriori allacciamenti.

In tali fasce di cui al comma precedente, sono escluse le nuove costruzioni ad uso residenziale produttivo, artigianale e commerciale, sono consentiti percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni, sistemazioni a verde, ecc.

In tali zone, a titolo precario, è consentita la concessione per la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante.

Le fasce di rispetto della ferrovia risultano essere quelle disposte secondo le disposizioni dell'art.25 della Legge 20.03.1865 n. 2248, successive modifiche e integrazioni e del D.P.R n.753 del 11.07.1980 che delimita a 30 m dal più vicino binario la fascia di rispetto.

In tali zone non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico, salvo che, in deroga al disposto dell'art. 49 del D.P.R. 750 ed ai sensi dell'art. 60, le Ferrovie dello Stato lo consentano.

Qualora edificazioni costruite ricadano nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti, sono consentite la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione con un aumento del volume non superiore al 20% del volume residenziale preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche, tali ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria o ferroviaria da salvaguardare.

Le fasce di rispetto di fiumi, canali, torrenti, all'esterno degli azzonamenti residenziali, industriali, artigianali e commerciali, sono quelle disposte secondo l'art. 29 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. ai punti b, c, d.

In suddette fasce di cui ai punti a, b, c, art. 29 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. sono escluse edificazioni residenziali, artigianali, commerciali, industriali ed agricole, sono ammesse attrezzature sportive collegate ai corsi d'acqua e specchi d'acqua.

I fiumi, torrenti ed i corsi d'acqua, classificabili pubblici ai sensi del testo unico sulle acque dell'11.12.1993 n. 1775, sono soggetti a vincolo paesistico ai sensi del D.M. 21.09.1984.

Le misure delle fasce di rispetto legale si intendono dal ciglio superiore di sponda nel caso di corsi d'acqua naturali e dal paramento esterno dei piedritti o dal diametro esterno della tubazione nel caso di tratti intubati.

Per le norme di cui sopra valgono comunque gli artt. 27 e 29 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Art.21

TUTELA DEL TERRITORIO

Prima del rilascio di ogni concessione o autorizzazione dovranno essere verificate le indicazioni e le prescrizioni contenute nella relazione sulle caratteristiche geomorfologiche e idrogeologiche del territorio allegate al piano e in particolare nella carta del rischio idrogeologico.

Le aree individuate nella suddetta cartografia come "Area in frana o ad alto rischio di instabilità" o come "Aree soggette ad alluvionamenti o a ristagni d'acqua in occasione di piogge eccezionali o normali" sono da considerarsi inedificabili".

Si richiamano comunque i disposti del D.M. 27.01.1981.

Art. 22

NORME GENERALI DI EDIFICAZIONE

Nelle more di formazione e fino all'adozione del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale e di un nuovo Regolamento Edilizio, si applicano le seguenti disposizioni a salvaguardia delle caratteristiche e peculiarità del territorio comunale di Monteu da Po.

Tutti gli interventi edilizi dovranno comunque essere prioritariamente finalizzati alla sostenibilità ambientale e al contenimento dei consumi energetici, in riferimento alla L.R. 28 maggio 2007, n. 13 *"Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia"*.

1. CONDIZIONI PER IL RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE

Fatti salvi i casi previsti dall'art. 17 del D. Lgs. 380/01 e s.m.i., il permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

L'entità dei contributi e le modalità della loro applicazione sono stabilite con deliberazione del Consiglio comunale e periodicamente aggiornate.

In ogni caso, il contributo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi.

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzarsi in attuazione di SUE o di permessi di costruire, sono gratuitamente cedute al Comune contestualmente alla stipula della convenzione e, anche nel caso in cui il loro valore ecceda gli importi dovuti per i rispettivi oneri di urbanizzazione, non danno titolo ad alcun tipo di indennizzo.

Nelle aree destinate a usi diversi dagli agricoli, il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione può essere rilasciato solo su aree urbanizzate, o subordinatamente all'impegno del titolare del provvedimento autorizzativo di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del permesso di costruire. In ogni caso la corresponsione del contributo di cui al comma 1 deve essere prevista anche in assenza di urbanizzazioni.

Ai fini della applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- sistema viario veicolare e/o pedonale per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- spazi di sosta e di parcheggio;
- impianto pubblico di distribuzione idrica dimensionato come da progetto generale esistente oppure, in difetto, con caratteristiche idonee all'insediamento previsto;

- impianto pubblico di fognatura dimensionato come da progetto generale esistente oppure, in difetto, con caratteristiche idonee all'insediamento previsto;
- impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.

Nelle aree urbanizzate o urbanizzande, gli immobili oggetto di permesso di costruire per nuove costruzioni devono in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita al successivo punto 4 ed essere allacciabili alla rete di approvvigionamento idrico e a quella fognaria. In riferimento a quest'ultima rete, negli atti tecnici allegati alla istanza di autorizzazione, devono essere necessariamente precisate le modalità di allacciamento.

Gli elaborati progettuali allegati alla richiesta di permesso di costruire devono inoltre contenere dettagliata e completa descrizione delle tipologie architettoniche adottate e dei materiali costruttivi impiegati. La modifica di tali tipologie e materiali, in sede di esecuzione dei lavori, è soggetta al preventivo rilascio di permesso di costruire in variante.

2. DISTANZE DAI FABBRICATI, DALLE STRADE E DAI CONFINI

Nelle zone degli insediamenti urbani di antica formazione (ZR e VNA), per interventi di ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso, demolizione con ricostruzione e ampliamento, le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle (se minori di 10 m) intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Sono comunque fatti salvi i minimi inderogabili fissati dal Codice Civile, libro III *Della Proprietà*.

Per quanto riguarda la confrontanza tra pareti finestrate (sempre in aree ZR e VNA), è ammessa la conservazione delle distanze preesistenti per qualsiasi intervento edilizio, quando siano interposte strade pubbliche tra le facciate confrontanti, oppure, se non ricorre tale condizione, nei casi di cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia ovvero demolizione con fedele ricostruzione della sagoma preesistente con eventuale sopraelevazione del tetto fino a m 1,50. In tutti gli altri casi (ampliamento, sopraelevazione superiore a m 1,50, nuova costruzione o demolizione con ricostruzione di sagoma diversa da quella preesistente) è comunque previsto un distacco minimo di m 10 tra pareti finestrate non separate da strade pubbliche. Tale vincolo vale anche per i fabbricati interrati.

In tutte le altre zone è sempre prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 10. Questa prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza tra pareti; non si applica per edifici che si fronteggiano con pareti non finestrate, ovvero con lunghezza non superiore a m 14, per le quali la distanza minima dal confine è di m 3 e tra fabbricati di m 6.

E' ammessa la costruzione in aderenza tra pareti non finestrate oppure se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti.

La distanza minima tra pareti finestrate è ridotta a m 6 in caso di ristrutturazione con recupero a destinazione residenziale o terziaria di volumi accessori, come fienili, stalle, travate e simili, esclusivamente nell'ambito dello stesso complesso edilizio di unica proprietà.

E' ammessa deroga alle norme di cui ai commi precedenti nei casi sottodescritti:

- nel caso di costruzioni ricadenti nelle aree assoggettate a SUE valgono le disposizioni dello strumento urbanistico esecutivo, che non può comunque prevedere confrontanze di pareti finestrate inferiori a m 6; il rispetto della norma generale è tuttavia richiesto nei confronti delle costruzioni esterne all'area stessa;
- per corpi di fabbrica articolati non è richiesto il rispetto delle norme di confrontanza in riferimento a pareti finestrate della stessa unità immobiliare;
- nel caso di fabbricati interrati si applica esclusivamente la distanza minima di m 1,5 dai confini, derogabile solo con assenso scritto del confinante.

Nelle aree interne al perimetro del centro abitato e del centro storico (D.G.R. n. 140-22431 del 17 luglio 1979), valgono le disposizioni di cui ai DD.MM. 1404/68 e 1444/68 e s.m.i..

Tali distanze dal ciglio stradale valgono anche nel caso di edificazione su un solo lato della strada; si intendono comunque vigenti le prescrizioni di cui al Codice della Strada.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Nelle aree esterne al perimetro del centro abitato si applicano le distanze minime stabilite dal Nuovo Codice della Strada

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di SUE.

Nelle aree di antica formazione (ZR e VNA), per interventi di demolizione con ricostruzione di edifici direttamente prospettanti su spazi pubblici e strade, il Comune può imporre arretramenti fino a 3 m dal fronte stradale preesistente.

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà è pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 5. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di S.U.E. o previo accordo con i confinanti.

E' ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà, qualora sia già esistente una parete in aderenza senza finestre. Il muro comune può essere sopraelevato a norma del Codice Civile.

Nel caso di fabbricati interrati si applica la distanza minima di m 1,5 dal confine di proprietà, derogabile solo con assenso del confinante.

3. PRESCRIZIONI TECNICHE

Nell'intento di salvaguardare, recuperare e riaffermare i valori della qualità architettonica nelle aree edificate e da edificare, come obiettivo primario della presente Variante e come principio basilare per un miglioramento della qualità ambientale complessiva, si riportano nel presente articolo alcune norme di indirizzo progettuale. Tali norme non sono esaustive rispetto alla complessità delle casistiche inerenti la materia edilizia, tuttavia vanno intese e applicate come indispensabile complemento alle prescrizioni di carattere meramente quantitativo, il cui rispetto non è condizione sufficiente al conseguimento di un intervento edilizio autorizzabile. Pertanto, in base agli indirizzi contenuti nel presente articolo, deve essere cura dell'Ufficio Tecnico, della Commissione Edilizia e di eventuali altri Organi comunali o sovracomunali competenti, l'accurata valutazione degli aspetti qualitativi degli interventi proposti, aspetti che devono chiaramente emergere dai progetti presentati, con indicazioni precise circa le tipologie costruttive, i materiali e le finiture esterne previsti, corredate da rappresentazioni indicative dell'inserimento ambientale degli interventi.

Su tutto il territorio comunale di norma è vietato:

- impoverire o modificare strutturalmente l'apparato decorativo e gli elementi strutturali o sovrastrutturali di tipologia tradizionale, come affreschi, fregi, portali, cornicioni, lesene, comignoli, modiglioni in pietra, ecc.;
- eseguire interventi impropri e non direttamente finalizzati alla conservazione su manufatti architettonici, di proprietà pubblica o privata;
- realizzare coperture piane o con falde a pendenza eterogenea;

- impiegare manti di copertura diversi da coppi o tegole curve, salvo che per le aree industriali e agricole, in cui comunque la soluzione tecnologica scelta dovrà armonizzarsi con il contesto;
- utilizzare rivestimenti esterni in contrasto con i caratteri tipici dell'architettura locale quali a esempio:
 - a) piastrellature e mattoni non intonacati se non di tipo "faccia a vista";
 - b) rivestimenti o decorazioni in pietra oltre lo zoccolo;
 - c) rivestimenti, decorazioni o zoccoli in pietra a "opus incertum";
- posare serramenti esterni metallici non tinteggiati o non trattati in modo da dissimularne l'aspetto metallizzato;
- realizzare volumi ed elementi architettonici (tetti, scalinate esterne, colonnati, comignoli,...) non pertinenti e non proporzionati, per caratteristiche sia compositive, sia tipologiche;
- utilizzare, in genere, tipologie edilizie e costruttive o materiali visibili dall'esterno che risultino in contrasto con i criteri qualitativi di cui al presente articolo.

Nel Centro Abitato e nel Centro Storico di norma è vietato:

- snaturare i caratteri architettonici originali, non solo degli edifici residenziali, ma anche dei volumi rurali che vengono recuperati all'abitazione o a destinazioni accessorie, con particolare riguardo alle tettoie, ai fienili, ai sottotetti, quando siano di apprezzabile fattura;
- trasformare eventuali ballatoi o balconi aggettanti in locali abitabili o accessori, o comunque includerli nel volume dell'edificio;
- costruire scale esterne non armoniosamente raccordate al fabbricato o chiuderle in volumi, similmente incoerenti, anche a livello della copertura;
- impiegare lattonerie in materiali diversi da rame o lamiera zincata;
- realizzare balconi in c.a. senza modiglioni, o in legno e pietra di tipologia costruttiva non tradizionale;
- realizzare terrazze interne/esterne alle falde dei tetti o altane, abbaini di sagoma e proporzioni non coerenti con il contesto ed ogni eventuale sopraelevazione non coerente con le preesistenze;
- posare serramenti in materiali diversi dal legno o da finitura legno, o con partizioni dei vetri diverse dal preesistente (ove storicamente documentato);
- adottare sistemi di oscuramento diversi da scuri e gelosie ad anta;
- impiegare, nei rivestimenti esterni, pietre di natura estranea alle tradizioni locali, e comunque incorniciare i vani delle aperture esterne con elementi in pietra (ove storicamente non documentato);
- collocare verso strada insegne, lampioni, cassette delle lettere, citofoni e qualsiasi altro elemento accessorio o di arredo, visibile dalla pubblica via, che non sia consono al contesto.

Sempre nel centro abitato e nel centro storico, di norma gli interventi devono:

- mantenere la tipologia edilizia a schiera o a corte (anche con eventuali interventi di demolizione e ricostruzione) ove questa sia necessaria all'armonica connessione con i fabbricati adiacenti e alla caratterizzazione delle strade con fronti continui;
- realizzare le coperture con struttura lignea e manto in coppi o tegole curve;
- prevedere una adeguata sistemazione del fronte esterno su strada pubblica, anche in termini di coloritura.

Nelle aree industriali e agricole:

- è vietato costruire edifici di impatto paesaggistico deturpante, con particolare riguardo ai prospetti visibili dalle strade, per i quali devono essere evitate la muratura normale non intonacata, le pannellature prefabbricate in c.a. liscio fondo cassero se non tinteggiate, o comunque qualsiasi paramento esterno non congruo;
- gli impianti tecnologici o di lavorazione, che debbano collocarsi all'esterno dei capannoni per documentate esigenze del processo produttivo, devono essere schermati da cortine di vegetazione;
- in occasione di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, da eseguirsi su insediamenti esistenti (produttivi, commerciali o agricoli), deve essere verificato l'impatto paesaggistico complessivo delle strutture e, se necessario, devono essere contestualmente realizzate opportune opere di mitigazione e di adeguamento alle prescrizioni sopra citate (cortine alberate, intonacatura o rivestimento delle facciate, ecc.);
- in particolare per le aree agricole, la costruzione di capannoni e fabbricati di grandi dimensioni realizzata con strutture prefabbricate in c.a. o in metallo, deve avere un aspetto esterno che si richiami il più possibile alle caratteristiche della tradizione edilizia in ambito rurale. Le coperture devono essere in cotto o di colore rosso brunito; le strutture (pilastri, travi, capriate) devono essere il più possibile occultate; i muri esterni devono essere opportunamente tinteggiati o realizzati in mattoni tipo a mano o faccia a vista; le aperture esterne devono avere serramenti tinteggiati con colori in armonia con l'edificio e l'ambito rurale.

Tutte le prescrizioni di cui ai commi precedenti non sono intese a limitare la ricerca di nuove espressioni architettoniche, ma a salvaguardare il livello minimo di qualità degli interventi edilizi, anche quando non supportati dalla necessaria ricerca progettuale. Pertanto, qualora i progetti presentati a corredo delle richieste di intervento propongano soluzioni formali diverse da quelle sopra

indicate, dimostrandone validamente la coerenza con le finalità qualitative del presente articolo, le prescrizioni del medesimo possono essere derogate.

4. VERDE E PARCHEGGIO PRIVATI

Le aree di pertinenza degli edifici devono essere sistemate contestualmente agli interventi sugli immobili che le compendiano, evitando la realizzazione di spazi privi di verde di arredo o pavimentati con materiali non consoni; in particolare, nelle aree di pertinenza dei nuovi insediamenti residenziali deve essere comunque prevista la realizzazione di spazi a verde in piena terra con sistemazione a prato, giardino od orto.

Ove sia necessario realizzare muri di sostegno, occorre limitarne l'altezza fuori terra a m 3; nel caso di gradonate, i muri devono distare tra loro almeno quanto la loro altezza fuori terra. Per la loro finitura esterna, si deve preferire l'impiego di pietra a vista tipo massello di mattoni o di materiali coerenti con la tipologia tradizionale.

Nelle aree private, salvo più gravose prescrizioni di legge, devono essere realizzati spazi di parcheggio in base alle seguenti quantità:

1) edifici residenziali di nuova costruzione:

ogni edificio deve essere dotato di aree private per il parcheggio in misura di 1mq/10mc di volume edificato, con un minimo di mq 30 per ogni unità immobiliare, coerentemente con i disposti della L. 122/89;

2) edifici industriali e artigianali:

1mq/5mq di superficie coperta; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 50 mq di superficie coperta;

3) edifici terziari (direzionali, commerciali o equivalenti):

1mq/15mc di volume edificato;

Le aree a parcheggio privato devono essere ricavate sull'area fondiaria di pertinenza, ovvero all'interno di fabbricati.

5. OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI

La realizzazione di opere in aree attigue a strade provinciali è subordinata al preventivo *nulla osta* dell'Amministrazione provinciale per la definizione della distanza e delle caratteristiche degli accessi.

Ai sensi dell'art. 28 della LR n. 56/77 e s.m.i. non possono essere autorizzate opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade provinciali per i tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato a uso agricolo o soggetto a tutela ambientale: tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali.

6. STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO DI CARBURANTI

Fatte salve ulteriori disposizioni del Codice della strada e dei competenti uffici provinciali, l'apertura di nuovi impianti per la distribuzione del carburante, come specificamente definiti e normati dal D. Lgs. 32/98, deve avvenire previo accordo con l'Ente proprietario della strada, anche all'interno delle fasce di rispetto della viabilità, nelle aree agricole esterne al centro abitato (come definito dalla Circ. Min. LL.PP. 2/12/97 n. 6372/97).

Nell'ambito delle aree destinate agli impianti è ammessa la realizzazione di edifici e attrezzature con le seguenti destinazioni specifiche: ristorazione e rivendita di giornali, tabacchi e prodotti normalmente commercializzati presso le stazioni di servizio, e autofficina per piccole riparazioni (per una superficie utile lorda massima complessiva di mq 200), depositi di lubrificanti e di materiale di consumo per autoveicoli, per una superficie massima di mq 30, attrezzature per il lavaggio e la pulizia dei veicoli, nel rispetto del rapporto di copertura del lotto. Nell'ambito dell'area dell'impianto dovrà essere individuata una idonea area di parcheggio privato a uso pubblico.

7. AREE PER LA VIABILITÀ

Le zone destinate alla viabilità riguardano infrastrutture stradali per viabilità veicolare e ciclo-pedonale, esistenti ovvero previste.

La viabilità pubblica in progetto (viaria, pedonale, veicolare e ciclo-pedonale) dovrà rispettare le prescrizioni del Nuovo Codice della Strada (D. Lgs. 285/1992 e s.m.i.) e del Regolamento di Esecuzione (D.P.R. 495/1992 e s.m.i.); potrà altresì subire variazioni in sede di progettazione esecutiva senza che queste comportino Variante al P.R.G., purchè avvengano all'interno delle aree delimitate dal Piano o dai SUE.

Le infrastrutture viarie preesistenti sia pubbliche che private, purchè idonee a eventuali incrementi di flusso di traffico derivanti dall'attuazione delle previsioni di piano, non necessitano di adeguamenti dimensionali.

Gli oneri e la responsabilità della manutenzione della viabilità spettano al soggetto proprietario, pubblico o privato. A fronte di acclarati requisiti di legge, sostenuti da adeguata motivazione funzionale ed economica, l'Amministrazione individua, con proprio atto, le proprietà pubbliche.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva, potranno non essere acquisite mantenendo, in tal caso, la destinazione originaria.

Nel caso di nuova realizzazione o ampliamento di viabilità esistente da parte di privati, il permesso autorizzativo è subordinato alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione e gestione degli interventi e, in particolare, la cessione gratuita al Comune delle aree e degli impianti alla scadenza della convenzione, nonché l'eventuale uso pubblico degli impianti in vigenza di convenzione.

Art. 23 **DEROGHE**

E' ammessa la facoltà di rilasciare permesso di costruire in deroga alle norme di piano limitatamente ai soli casi di edifici e impianti pubblici o di pubblico interesse, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.