

COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE

COMUNE DI GAVAZZANA

VARIANTE PARZIALE N. 1 AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 7° L.R. 56/77 e s.m.i.

P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 54-19326 del 08.03.1988

Variante n. 1 approvata con D.G.R. n. 86-3850 del 04.02.1991

Variante generale approvata con D.G.R. n. 46-20025 del 16.06.1997

Variante strutturale anno 2003 approvata con D.G.R. n.29-6321 del 05.07.07

Modifica n.1 Art.17 comma 8° approvata con D.C.C. n.30 del 27.10.2007

Adottata con delibera C.C. n. del

Depositata presso la segreteria comunale

Pubblicata per estratto all'albo pretorio per 30 giorni consecutivi

a partire dal

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data 14 APR. 2009

16 GIU. 2009

PREL
DEF

IL TECNICO

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO



DEPARTMENT OF THE ARMY
HEADQUARTERS
WASHINGTON, D.C.

18 APR 2008
18 APR 2008



N.B.

Le modifiche introdotte a seguito della variante parziale n. 1 ai sensi dell'art. 17, comma 7° della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int. sono evidenziate in **grassetto (pag. 4, 12, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 30, 38, 39, 40, 46)**.

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

PREMESSA.

In relazione all'entrata in vigore di parte del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, in caso di difformità tra le definizioni di cui al presente apparato normativo e del menzionato T.U., si ricorda che le disposizioni di quest'ultimo sono comunque da considerare prevalenti a norma dell'art. 3 del medesimo, che testualmente recita: "Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi".

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Applicazioni del P.R.G.C..

Le previsioni insediative della variante strutturale al P.R.G.C. anno 2003 del Comune di Gavazzana, sono riferite ad un periodo di tempo di 10 anni.

Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 06.06.2001 n. 380 così come modificato dal D.Leg.vo 27.12.2002 n. 301), nonché della Legge Regionale n. 56/77 e succ. mod. ed int., la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale; ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, comunque subordinata al conseguimento del permesso di costruire o alla presentazione di denuncia di inizio attività (D.I.A.), a norma del titolo VI della predetta Legge Regionale e del citato Testo Unico, deve essere compatibile con le presenti norme e prescrizioni.

A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche del luogo, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, e la manutenzione degli immobili, con l'esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria (art. 48 L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int., comma 1°).

Art. 2 – Sistemazione urbanistica.

L'istanza per il rilascio di permesso di costruire o la presentazione di denuncia di inizio attività per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intera area asservita all'edificio ed al manufatto interessato dalle opere edilizie o, comunque, all'intervento oggetto del permesso di costruire, in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G.C..

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno da parte degli aventi titolo alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del Piano Regolatore sul fondo interessato.

Ai fini dell'applicazione del disposto del precedente comma, non sono considerate attività in contrasto con prescrizioni del P.R.G.C. quelle connesse alla coltivazione ed all'allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi eventuali provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di leggi di tutela della incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato.

Il permesso di costruire per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno, da parte del richiedente, alla sistemazione dei luoghi allo scadere del permesso stesso.

Art. 3 – Attività in corso e permesso di costruire a tempo determinato.

E' fatto obbligo di non procedere a nessuna attività di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione di denuncia di inizio attività ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. e dei disposti del successivo titolo fino al conseguimento del permesso medesimo nei modi e forme di legge o alla avvenuta operatività della D.I.A..

Il disposto del precedente comma si applica agli interventi che non abbiano conseguito regolare permesso di costruire o D.I.A., o per i quali il permesso di costruire o D.I.A. sia scaduto o annullato. I permessi di costruire rilasciati con efficacia a tempo determinato (temporanei) non

possono essere prorogati alla loro scadenza, se non previo conseguimento del permesso di costruire a norma delle Leggi Nazionali e Regionali in vigore.

Art. 4 – Elaborati costituenti il progetto di variante generale di P.R.G.C.

Il progetto di variante generale di P.R.G.C. è costituito dai seguenti elaborati:

- a) tavole di allegati tecnici
 - 1) - territorio extraurbano 1:5.000
 - 2) - territorio extraurbano 1:5.000
 - 3) - territorio urbano ed adiacenze 1:2.000
 - 4) - centro storico 1:1.000
 - 5) - rete infrastrutturale 1:2.000
- b) analisi geologico tecnica
 - 1) - carta dei dissesti in atto e potenziali 1:5.000
 - 2) - carta geolitologica 1:5.000
 - 3) - carta di sintesi o di stabilità 1:5.000
 - 4) - relazione
 - 5) - relazione geologico tecnica aree di completamento e di nuovo impianto e aree per attrezzature e servizi pubblici e relazione geologico tecnica allegata al P.R.G.C. vigente
- c) relazione illustrativa
- d) tavole di piano
 - 0) - inquadramento territoriale 1:25.000
 - 1) - territorio extraurbano 1:5.000
 - 2) - territorio urbano 1:5.000
 - 3) - centro storico 1:1.000
- e) norme di attuazione
- f) scheda quantitativa dei dati urbanistici

La variante art. 17, comma 7° è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnico-descrittiva
- Norme di attuazione AOR
- Tav. n. 1 Territorio extraurbano di piano AOR 1:5.000
- Tav. n. 2 Territorio urbano di piano AOR 1:2.000

Gli elaborati di cui alle lettere a) e b) hanno contenuto illustrativo, fatti salvi specifici richiami a carattere prescrittivo contenuti nelle presenti norme.

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2003 è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnico-descrittiva:
 - Inquadramento territoriale ed amministrativo
 - Andamento demografico
 - Variante di P.R.G.C. – relativa al Comune di GAVAZZANA
 - Adeguamento sismico
 - Adeguamento del P.R.G.C. alla perimetrazione del centro abitato
 - Verifica della destinazione d'uso della variante di P.R.G.C. con la classificazione acustica
 - Analisi di compatibilità ambientale
 - Dimensionamento variante strutturale al P.R.G.C. anno 2003
 - Calcolo della capacità insediativa teorica
 - Verifica aree per standard urbanistici
 - Opere di urbanizzazione
 - Adeguamento ai disposti di cui alla L.R. 28/99
 - Allegati 1, 2, 3, 4 alla Scheda C (Circolare del P.G.R. del 18 luglio 1989, n. 16/URE)
- Tav. 0 Corografia – Inquadramento territoriale scala 1:25.000
- Tav. 1 Territorio extraurbano di piano scala 1: 5.000
- Tav. 1.1 Territorio extraurbano di piano e carta di sintesi geologica scala 1: 5.000
- Tav. 2 Territorio urbano di piano scala 1: 2.000
- Tav. 3 Classificazione aree ed edifici del centro storico scala 1: 1.000
- Tav. 4 Uso generale del suolo scala 1: 5.000
- Norme Tecniche di Attuazione
- Scheda quantitativa dei dati urbani
- Relazione di controdeduzione alle osservazioni e relativa tavola

- Indagine geologica per verifiche di compatibilità idraulica ed idrogeologica del P.A.I. costituita dai seguenti elaborati:
 - Relazione geologico-tecnica
 - TAV. 1 - Carta geologico-strutturale scala 1:10.000
 - TAV. 2 - Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore scala 1:10.000
 - TAV. 3 - Carta geoidrologica scala 1:10.000
 - TAV. 4 - Carta dell'acclività scala 1:10.000
 - TAV. 5 - Carta delle opere di difesa idraulica censite scala 1:10.000
 - TAV. 6 - Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni scala 1:10.000
 - TAV. 7 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:10.000
 - TAV. 8 - Carta della suscettività all'amplificazione sismica scala 1:10.000

Tutti gli elaborati sopraelencati costituenti la variante strutturale al P.R.G.C. anno 2003 sono sostitutivi dei corrispondenti elaborati di cui al comma 1 lettere b), c), d) e), f) e di cui al comma 2.

In particolare la relazione tecnico-descrittiva è da intendersi in parte integrativa ed in parte sostitutiva della Relazione illustrativa – analisi e studi, della Relazione tecnica e della relazione tecnico-descrittiva della variante art. 17, comma 7°; le tavole 0 – 1 – 1.1 – 2 – 3, le Norme Tecniche di Attuazione, la scheda quantitativa dei dati urbani e l'indagine geologica completa dei relativi elaborati sono da intendersi sostitutivi delle tavole relative o elaborati relativi citati al precedente comma 1, lettere d), e), ed f) e al comma 2.

La relazione tecnico-descrittiva così come le tavole 0 e 4 hanno contenuto illustrativo, salvo i riferimenti prescrittivi contenuti nelle presenti norme.

L'applicazione delle presenti Norme di Attuazione ha, come riferimento puntuale per la determinazione dei tipi di intervento ammessi sui singoli edifici e delle diverse destinazioni delle aree, le rappresentazioni topograficamente individuate nelle tavole del P.R.G.C.. In mancanza di precise indicazioni grafiche farà testo quanto contenuto nelle presenti norme di attuazione e nel Regolamento Edilizio.

In caso di controversa interpretazione tra tavole a scale diverse fa testo la tavola a scala più dettagliata.

La modifica n. 1 al P.R.G.C. del 27.10.2007 approvata ai sensi dell'art. 17 comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i. è costituita dai seguenti elaborati:

- **Relazione tecnico-descrittiva**
- **Tav. 1 Territorio extraurbano di piano scala 1: 5.000**
- **Tav. 2 Territorio urbano di piano scala 1: 2.000**

Gli elaborati della modifica n. 1 sono da intendersi integrativi per quanto riguarda la Relazione tecnico-descrittiva e sostitutivi delle corrispondenti tavole di cui al precedente comma 4 per quanto riguarda le tavole nn. 1 e 2.

La variante parziale n. 1 al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. è costituita dai seguenti elaborati:

- **Relazione tecnico-descrittiva**
- **Tav. 1 Territorio extraurbano di piano scala 1: 5.000**
- **Tav. 1.1 Territorio extraurbano di piano e carta di sintesi geologica scala 1: 5.000**
- **Tav. 2 Territorio urbano di piano scala 1: 2.000**
- **Norme Tecniche di Attuazione**
- **GA01 Relazione geologica illustrativa**
- **GA02 Relazione geologico-tecnica ai sensi dell'art. 14 comma 2b della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56**

Gli elaborati costituenti la variante parziale n. 1 sono da intendersi integrativi e correttivi, per quanto riguarda la relazione tecnico-descrittiva, la relazione geologica illustrativa e la Relazione geologico-tecnica ai sensi dell'art. 14 comma 2b della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56, dei corrispondenti allegati: Relazione tecnico-descrittiva di cui ai commi 4 e 10 e Relazione geologico-tecnica di cui al comma 4. Per quanto riguarda le tavole n. 1, n. 1.1 e n. 2, esse sono da intendersi sostitutive delle corrispondenti elencate ai commi 4 e 10.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

Art. 5 - Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.C.

L'attuazione del piano può avvenire esclusivamente nei seguenti modi:

- a) piani particolareggiati di cui agli art.li 13 e seguenti della Legge 27 agosto 1942 n. 1150 "Legge urbanistica" e succ. mod., agli art.li 26 e 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, e all'art. 38 e seguenti della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.;
- b) piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962 n. 167 e succ. mod. e di cui all'art. 41 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.;
- c) piani esecutivi di iniziativa privata convenzionati di cui agli art.li 43+45 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.;
- d) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui agli art.li 27 e seguenti della Legge n. 457 del 05.08.1978 e di cui agli art.li 41/bis e 43 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.;
- e) piani tecnici esecutivi di opere, attrezzature e infrastrutture pubbliche, di cui all'art. 47 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.;
- f) progetti di singole opere pubbliche in tutti i casi in cui non sia richiesto il piano tecnico;
- g) interventi edilizi diretti, autorizzati con permesso di costruzione o con presentazione di D.I.A. in tutte le zone dove non è obbligatoriamente previsto il piano esecutivo preventivo;
- h) piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 42 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.;
- i) programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 Legge 493/1993;
- l) programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale di cui alla L.R. n. 18 del 09.04.1996;
- m) Progetti Integrati di Rivitalizzazione delle realtà minori (PIR) di cui all'art. 19 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con la D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006.
- n) comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia di cui all'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Per i procedimenti di formazione degli strumenti attuativi sopra elencati dovranno applicarsi, oltre alle prescrizioni contenute nelle tavole di piano e nelle presenti norme, i disposti del regolamento edilizio comunale, di altre eventuali regolamentazioni di carattere locale e di tutte le norme e procedure fissate in materia urbanistica dalle Leggi dello Stato e dalla L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int..

Le porzioni di territorio da assoggettare, obbligatoriamente, alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate dal P.R.G.C..

Con specifiche deliberazioni consiliari possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio, semprechè le destinazioni restino quelle già individuate dal P.R.G.C., da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi; ciò non costituisce variante al P.R.G.C..

Il Comune può procedere alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int..

Art. 6 – Permesso di costruire (P.d.C.) e Denuncia di inizio attività (D.I.A.)

A norma dell'art. 10 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia (D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e D.Leg.vo 27.12.2002 n. 301 e s.m.i.) costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

In particolare sono da considerarsi:

- a) interventi di nuova costruzione:
 - a1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera a6);

- a2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - a3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
 - a4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - a5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - a6) gli interventi pertinenziali di seguito elencati:
 - interventi che ricadano nelle aree del centro storico e che comportino un incremento di superficie coperta e/o di volume;
 - interventi che ricadano nelle aree vincolate ai sensi degli art.li 136 e 142 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e che comportino un incremento di superficie coperta e di volume;
 - interventi che ricadano all'interno delle aree residenziali, comunque queste siano classificate, e che determinino un incremento di superficie utile lorda (interrata oppure no) o di superficie coperta, superiore al 10% della superficie coperta del fabbricato principale oppure che determinino la realizzazione di un volume;
 - interventi che ricadano all'interno delle aree industriali e artigianali di tipo D e che determinino un incremento di superficie coperta superiore al 10% o comunque superiore a 100 mq.;
 - interventi che ricadano all'interno delle aree agricole e che determinino un incremento, di superficie utile lorda (interrata oppure no) o di superficie coperta, superiore al 20% della superficie coperta del fabbricato principale;
 - a7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito.
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica: quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Sono subordinati a Denuncia di inizio attività (D.I.A.) (art. 22 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e D.Leg.vo 27.12.2001 n. 301 e s.m.i.) gli interventi di seguito riportati:

- a) gli interventi non riconducibili all'elenco di cui ai commi 1, 2 e 4 del presente articolo che siano conformi alle previsioni dello strumento urbanistico del regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente;
- b) le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, che non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- c) interventi di ristrutturazione di cui al comma 1, lettera c) del presente articolo;
- d) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 21.12.2001 n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- e) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Non sono soggetti a permesso di costruire né subordinati a Denuncia di inizio attività, nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, i seguenti interventi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

- d) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;
- e) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 18.04.1994 n. 383 e successive modificazioni;
- f) opere pubbliche del comune deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 21.12.1999 n. 554;
- g) mutamenti di destinazione d'uso, senza opere ad essi connessi, degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc. che siano compatibili, con particolare riferimento alle attività ammesse, con le norme di attuazione del P.R.G. e/o degli strumenti esecutivi non in contrasto con le prescrizioni del Regolamento Edilizio e non implicino variazioni degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- h) esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;
- i) impianto, scelta e modificazioni delle colture agricole.

Si richiamano i disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti), della L.R. 29.04.2003 n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici), dell'art. 55 (concessioni per discariche, reinterri, per attività estrattive) della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int., che si intendono integralmente riportati, nonché i disposti degli art.li 26 (autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale), 27, 24 (vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42), 30, 31 (vincolo idrogeologico ai sensi dei R.D. 3267/1923 e R.D. 215/1933, delle L.R. n. 45/89 e L.R. n. 57/79) della L.R. n. 56/77 citata, della L.R. n. 28 del 12.11.1999, dell'art. 28 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006, della Legge 04.12.1993 n. 493, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, D.Lgs. 27.12.2002 n. 301 e s.m.i. e s.m.i. e del Decreto 14.09.2005 – Norme tecniche per le costruzioni -.

Ove l'opera interessi immobili delimitati quali comparti di intervento unitario compresi in perimetri di S.U.E. già approvati, nella domanda di permesso di costruire dovrà essere richiamata la convenzione stipulata a norma dell'articolo 45 della L.R. 56/77 e/o ai sensi dell'articolo 49, secondo comma, della citata legge.

Art. 7 – Condizioni per il rilascio di permesso di costruire.

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 17, comma 3 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e D.Leg.vo 27.12.2002 n. 301 e s.m.i. il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione nel caso di interventi di edilizia abitativa.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ed è dovuto in misura diversa per l'edilizia residenziale pubblica, a cui sono equiparati i soggetti che costruiscono per realizzare la propria prima abitazione, che, ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 94 del 25.03.1982, devono avere i requisiti di cui all'art. 16, ultimo comma, della Legge n. 457 del 05.08.1978.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi e può essere ridotto in proporzione alle opere che il titolare di permesso di costruire si impegna ad eseguire direttamente.

Le opere di urbanizzazione eseguite dai titolari di permesso di costruire sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo; gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma dei commi precedenti, e la riduzione del contributo è commisurato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria solo quando il titolare di permesso di costruire si impegna a costruire direttamente dette opere di urbanizzazione.

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per

effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'art. 16 del Testo Unico dell'Edilizia.

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

A richiesta del Sindaco, e per lo stesso periodo, il Presidente della Giunta Regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

La corresponsione del contributo di cui al 1° comma non ha titolo sostitutivo dell'esistenza delle opere di urbanizzazione.

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

- a) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e di parcheggio;
- b) impianto municipale di distribuzione idrica a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- c) impianto di rete fognaria a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario e rete di distribuzione dell'energia elettrica.

Nelle aree urbanizzate o di cui il Comune prevede l'urbanizzazione nel triennio successivo al rilascio del permesso di costruire, gli immobili di nuova costruzione, oggetto di permesso di costruire, dovranno in ogni caso avere accesso diretto dal sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita al seguente art. 33, essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b), c), d), esistenti o in progetto, e non distare dalle reti, esistenti o in progetto, più di m. 100.

Art. 8 – Denuncia di inizio attività (D.I.A.).

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La Denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della Legge 07.08.1990 n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la Denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la Denuncia di inizio attività.

Gli interventi di cui all'art. 6, comma 3, lettere c), d) ed e) delle presenti N.T.A. sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

La realizzazione degli interventi di cui all'art. 6, comma 3, delle presenti N.T.A. che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42.

E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui all'art. 7, comma 3 lettere a) e b) delle presenti N.T.A. senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Art. 9 – Convenzioni.

Convenzioni dei piani esecutivi.

Il contenuto della convenzione da stipulare nella formazione dei Piani Esecutivi di cui all'art. 5, comma 1, lettera c) delle presenti Norme di Attuazione è stabilito dall'art. 45 della L.R. 56/77.

In esso si prevede specificamente:

- 1) La cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 2) Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune secondo quanto disposto dagli art.li 16, 17, 18 e 19 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo parziale o totale della quota a norma dell'art. 16 del citato D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune.
- 3) L'indicazione del grado di sviluppo tecnico dei progetti degli edifici e delle opere da realizzare richiesto per il rilascio del permesso di costruire o per la presentazione della dichiarazione di inizio attività di cui agli art.li 10 e 22 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
- 4) I termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione.
- 5) Le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per l'inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la convenzione può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento. In tal caso si applicano le disposizioni di cui agli art.li 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 10 – Definizioni: parametri urbanistici ed edilizi.

Le definizioni dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi sono quelle riportate agli art.li 13+27 del Regolamento Edilizio.

Art. 11 – Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici.

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti, per i parametri di cui al precedente articolo, nei quadri sinottici di cui ai successivi articoli del Titolo III. Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, gli indici sono applicati nel seguente modo:

- A) Interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso, in aree di completamento e di nuovo impianto a destinazione residenziale, terziaria o di interesse pubblico:
unicamente disciplinati dalle norme previste nelle singole aree omogenee precisando che, nel caso di intervento diretto la capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento mentre nel caso di intervento attuato attraverso strumento urbanistico esecutivo, la capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale; in tal caso gli indici fondiari determinano le quantità massime edificabili sulla superficie fondiaria di ogni singolo lotto, prevista dallo strumento esecutivo.
- B) Interventi di nuova costruzione in aree a capacità insediativa esaurita ed in aree di interesse storico/ambientale:
unicamente disciplinati dalle norme previste nelle singole aree omogenee e relative agli interventi stessi.
- C) Interventi di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera A) ed alla seguente lettera D):
unicamente disciplinati dalle norme previste nelle singole aree omogenee e relative agli interventi stessi.
- D) Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia:
unicamente disciplinati dalle norme previste nelle singole aree omogenee e relative agli interventi stessi.
- E) Interventi di nuova costruzione in aree a destinazione produttiva di nuovo impianto e ad impianti per la trasformazione di prodotti agricoli e per l'artigianato di servizio:
unicamente disciplinati dalle norme previste nelle singole aree omogenee precisando che, nel caso di interventi diretti, la quantità di superficie utile lorda edificabile è data dai prodotti degli indici fondiari per la superficie fondiaria, mentre nel caso di interventi attuati attraverso strumenti urbanistici esecutivi la capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale (in tal caso gli indici fondiari determinano le quantità massime edificabili sulla superficie fondiaria di ogni singolo lotto prevista dallo strumento esecutivo).
- F) Interventi in aree destinate ad impianti produttivi esistenti confermati:
gli interventi sono disciplinati unicamente dalle norme previste nelle singole aree omogenee e relative agli interventi stessi.
- G) Interventi in aree destinate ad attività agricole:
le quantità edificabili, per residenze al servizio delle attività agricole, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiari per la superficie fondiaria di riferimento.

Nei casi in cui vengano prescritti sia gli indici di utilizzazione fondiaria che di utilizzazione territoriale, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo.

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St) esclude ogni richiesta successiva di altri permessi di costruire di nuova costruzione, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà; tale vincolo va trascritto nei registri immobiliari nei modi e forme di legge.

Art. 12 – Capacità insediativa.

Si definisce capacità insediativa teorica propria di interventi edificatori la quantità di popolazione al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso.

Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica, si assume che ad ogni unità di popolazione corrisponda mediamente la seguente dotazione di volume o di superficie utile lorda:

- 120 mc/ab. o 40 mq/ab..

Art. 13 – Opere di urbanizzazione.

Sono definite dall'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i. e vengono di seguito elencate:

- 1) Opere di urbanizzazione primaria:
 - a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
 - b) sistema viario e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
 - c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
 - d) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
 - e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazione per gas e telefono;
 - f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
 - g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b).
- 2) Opere di urbanizzazione secondaria:
 - h) asili nido e scuole materne;
 - i) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
 - l) scuole secondarie superiori e attrezzature relative,
 - m) edifici per il culto;
 - n) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
 - o) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.
- 3) Opere di urbanizzazione indotta:
 - p) parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
 - q) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
 - r) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
 - s) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
 - t) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
 - u) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
 - v) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno;
 - vbis)reti di comunicazioni telematiche.

Non sono considerate opere di urbanizzazione quelle riguardanti gli allacciamenti dei nuovi insediamenti ai pubblici servizi esistenti: rete comunale delle fognature, idrica, gas, linee elettriche e telefoniche, collegamenti viari con le zone già urbanizzate e con le aree di pubblico interesse indispensabili all'integrazione di ogni nuovo nucleo insediativo con il contesto urbano preesistente (dette opere sono comunque a totale carico dei titolari di permesso di costruire).

TITOLO III – CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO.

Per tutte le aree classificate al presente titolo valgono le prescrizioni contenute al TITOLO IV - CAPO III - Prescrizioni di carattere geologico – facente parte dell'Indagine geologico-tecnica redatta dal dott. geol. Luigi FOGLINO di Acqui Terme e dell'allegato "Relazione geologico-tecnica: aree di nuovo impianto" anch'esso redatto dal dott. geol. FOGLINO che si intende richiamato e facente parte integrante delle presenti Norme.

Inoltre valgono le indicazioni e prescrizioni contenute nel capitolo "17 – Aree di nuovo impianto" dell'elaborato "Relazione geologico-tecnica" redatto dal Geologo che si richiama come facente parte integrante delle presenti norme.

Valgono altresì le indicazioni e le prescrizioni, che si richiamano come facenti parte integrante delle presenti norme, contenute negli elaborati allegati alla variante parziale n. 1, titolati "Relazione geologica illustrativa" e "Relazione geologico-tecnica ai sensi dell'art. 14 comma 2b della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56", redatti dal dott. geol. Teresio BARBERO.

CAPO I - DEFINIZIONI.

Art. 14 – Classi e sottoclassi di destinazione d'uso – Norme generali.

Il P.R.G.C. suddivide il territorio comunale nelle seguenti aree urbanistiche:

- A - Aree di interesse storico:
 - A1 - aree residenziali edificate in aggregato urbano di centro storico;
 - A2 - aree edificate in territorio extraurbano aventi interesse ambientale (villa di S.Maria di Castiglione).
- B - Aree residenziali di completamento:
 - B1 - aree edificate secondo tipologie residenziali omogenee al contesto ambientale del centro abitato;
 - B2 - aree edificate secondo tipologie edilizie in contrasto al contesto ambientale;
 - B3 - aree residenziali di recente formazione;
 - B4 - aree residenziali in territorio extraurbano;
 - B5 - aree libere per edificazioni di completamento del tessuto urbanizzato esistente.
- C - Aree residenziali di nuovo impianto:
 - C1 - aree libere per edificazioni di espansione dell'abitato;
 - C2 - aree residenziali a piano esecutivo convenzionato approvato;
 - C3 - aree residenziali a permesso di costruire convenzionato;
 - C4 - aree residenziali a piano esecutivo convenzionato obbligatorio (P.E.C.O.).
- E - Aree di salvaguardia ambientale:
 - E1 - aree agricole;
 - E2 - aree agricole boscate;
 - E3 - aree agricole intercluse.
- F - Aree pubbliche o di interesse generale:
 - F1 - aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto;
 - F2 - aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali;
 - F3 - aree speciali di interesse pubblico.
- G - Aree inedificabili e aree a edificabilità limitata e controllata
 - G1 - aree a verde privato;
 - G2 - aree agricole inedificabili di interesse ambientale.
- H - Aree per attività estrattive e per discariche e reinterri.

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata negli strumenti urbanistici esecutivi e negli atti di ogni singolo permesso di costruire o in ogni singola D.I.A. e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti Norme e le indicazioni della cartografia di piano.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso in tutte le convenzioni e negli atti d'obbligo a cui è subordinato il permesso di costruire.

Qualunque variazione di destinazione d'uso deve essere preventivamente autorizzata e deve comunque risultare conforme a quelle previste dalle norme relative alle singole aree omogenee e sarà sottoposta al pagamento dei contributi per il rilascio del permesso di costruire secondo quanto previsto dagli art.li 16, 17 e 18 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Non può essere rilasciata licenza di esercizio o certificato di agibilità per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto permesso di costruire per una diversa destinazione d'uso. In caso di mutamento non autorizzato della destinazione d'uso, viene revocato il certificato di agibilità, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi.

Ai fini dell'applicazione dei successivi articoli delle presenti Norme si precisano, di seguito, le definizioni di destinazioni d'uso, con l'avvertenza che l'intervento richiesto ove non risulti ascrivibile ad una delle sottoindicate categorie, potrà essere ammesso soltanto a condizione che risulti compatibile con la destinazione d'uso prevista per l'area interessata, con i caratteri e le funzioni proprie del contesto ambientale e purché non comporti attività nocive o moleste, inquinanti, generatrici di flussi di traffico in misura non adeguata alla viabilità locale, né pregiudichi il decoro dell'ambiente.

Le destinazioni d'uso sono definite nel modo seguente:

- a) residenziale: abitazioni sia di carattere familiare che comunitarie o speciali (convivenze, convitti, collegi), comprese le attività accessorie alla residenza;
- b) terziaria: uffici pubblici e privati, commerciali e professionali; sedi di attività direzionali quali banche, finanziarie, assicurazioni, istituzioni pubbliche statali o rappresentative;
- c) commerciale (pubblici esercizi): centri commerciali (ipermercati e attività assimilabili), negozi al minuto (esercizi di vicinato), supermercati, bar, locali di divertimento (sale gioco), autorimesse pubbliche;
- d) attrezzature ricettive e ricreative: ristoranti, alberghi e pensioni, mense, complessi alberghieri, teatri, cinematografi, ritrovi, spettacolo;
- e) servizi sociali: servizi sociali ed attività collettive pubbliche o private, istituti scolastici privati, associazioni culturali, religiose, sindacali, politiche, attrezzature a carattere religioso, sanitario;
- f) artigianato di servizio: attività, produttive e non, di servizio alla residenza (forni, pasticcerie, calzolerie, lavanderie, sartorie, laboratori di estetica, elettricisti, idraulici, tappezzeri e di attività assimilabili) con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e moleste;
- g) destinazione produttiva: impianti industriali e complementari (collegati ai trasporti, alla produzione, alla distribuzione di energia e di servizi tecnologici, alla lavorazione di prodotti agricoli non strettamente connessi ai fondi rurali, ecc.); impianti artigianali quali carrozzerie, gommisti, falegnamerie e segherie, macelli e lavorazioni carni, caseifici, carpenterie metalliche, lavorazioni meccaniche e di materie plastiche, verniciatori ed altre attività assimilabili; attività commerciali richiedenti magazzini e depositi, quali per prodotti agricoli e per l'agricoltura, materiali da costruzione, carburanti e combustibili, materie prime liquide, solide e aeriformi, autotrasporti, containers, esposizioni (di mobili, di apparecchiature igienico-tecnologiche e altri prodotti industriali e artigianali) che superino la dimensione dell'esercizio di vicinato;
- h) attività agricola: opere destinate alla residenza rurale e alla conduzione dei fondi, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti in funzione della conduzione del fondo, sia a gestione privata che cooperativistica.

In generale nuovi insediamenti o interventi di trasformazione fisica o funzionale di aree ed edifici esistenti potranno essere ammessi soltanto a condizione che la destinazione d'uso prevista risulti compatibile con i caratteri e le funzioni proprie dell'immediato contesto ambientale, in quanto non comporta attività insalubri (di cui al D.M. 23.12.1976 e s.m.i.) o nocive, o inquinanti, o moleste, non genera o richiama flussi di traffico, di persone e/o merci, eccessivi in rapporto alla viabilità locale, e non pregiudica il decoro dell'ambiente e la fruibilità.

Disposizioni più restrittive di quelle appresso specificate potranno essere definite dagli strumenti urbanistici esecutivi, ferme restando le funzioni proprie assegnate a ciascuna parte del territorio.

Art. 15 – Zone di insediamento di attività commerciali al dettaglio.

Ai soli fini delle discipline delle attività commerciali si riconosce all'interno del territorio comunale, la zona "A1 – Addensamenti storici rilevanti" così classificata nel rispetto dei parametri e criteri stabiliti dall'art. 13 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006 e corrispondente alle aree ed edifici di interesse storico/ambientale (A1) e alle aree B1, B2, B3 e F2/c. Sono considerati inclusi nell'addensamento A1 i sedimi e gli

esercizi commerciali compresi nella fascia perimetrale dell'addensamento così come individuata nella tavola 2.

All'interno della zona "A1 – addensamenti storici rilevanti" è permessa la destinazione commerciale all'ingrosso e al dettaglio dei generi di cui all'art. 5, comma 6 della L.R. 28/99 con l'esclusione delle lettere c) colori e vernici ed l) carburanti.

CAPO II – AREE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE (F).

Art. 16 – Aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto (F1).

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2003 indica nelle tavole alle diverse scale, le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare e pedonale, esistente e in progetto.

Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni, senza che queste comportino variante di P.R.G.C., in sede di progettazione esecutiva o in sede di strumenti urbanistici esecutivi, se topograficamente individuate all'interno delle aree da assoggettare a strumento urbanistico esecutivo, purchè le predette variazioni siano comunque contenute all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate.

Il P.R.G.C. prevede per le strade di nuova realizzazione le seguenti dimensioni minime:

- strada provinciale : carreggiata m. 8,00
- strade a carattere locale : carreggiata m. 6,00
- strade al servizio della residenza e delle attrezzature interne al perimetro dell'abitato:
 - strade di collegamento : carreggiata m. 6,00
marciapiede m. 1,50
 - strade a fondo cieco : carreggiata m. 4,50
marciapiede m. 1,50

Le strade a fondo cieco devono essere dotate di una piazzola terminale con raggio inscritto di almeno m. 6,00 se al servizio delle aree residenziali. In casi particolari l'Amministrazione Comunale potrà prevedere larghezze diverse.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.C. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti, ivi comprese banchine pedonali e aree di arredo.

Le strade esistenti, per quanto possibile, dovranno adeguarsi nel tempo alle dimensioni indicate ai commi precedenti.

La variante di P.R.G.C. individua con apposito simbolo C ----- A il limite del Centro Abitato ai sensi del Nuovo Codice della strada e del suo Regolamento di attuazione.

Le fasce di rispetto all'interno della aree del centro abitato o urbanizzate o di nuova urbanizzazione dovranno avere profondità uguali alle distanze stabilite dalle prescrizioni delle singole aree purchè queste ultime risultino conformi ai disposti dell'art. 9 del D.M. 1444/68 e del nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione (D.L. 30.04.1992 n. 285 e D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e s.m.i.) e precisamente:

- all'interno del centro abitato: uguali alle distanze stabilite dalle prescrizioni delle singole aree;
- all'esterno del centro abitato ma all'interno delle aree previste come edificate o edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi: in conformità al Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione (D.L. 30.04.1992 n. 285 e D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e s.m.i.) e precisamente:
 - Strade di tipo B : fascia di rispetto m. 20,00
 - Strade di tipo C : fascia di rispetto m. 10,00
 - Strade di tipo F e vicinali : fascia di rispetto come indicato per quelle interne al centro abitato

Nelle aree riservate ad attività agricola e/o a tutela ambientale, non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle fasce di rispetto, individuate dal P.R.G.C., a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari; ove tali fasce di rispetto non fossero topograficamente individuate dal P.R.G.C., per gli eventuali interventi di nuova edificazione ammissibili in aree di salvaguardia ambientale devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali:

- per le strade pedonali, vicinali e private, arretramenti di m. 6,00;
- per le strade di qualunque tipo, non pedonali e private, arretramenti non inferiori ai disposti del D.M. n. 1404 dell'1 Aprile 1968 e al Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e precisamente:
 - Strada di tipo B: fascia di rispetto m. 40,00
 - Strada di tipo C: fascia di rispetto m. 30,00 dal confine stradale
 - Strada di tipo F: fascia di rispetto m. 20,00 dal confine stradale
 - Strada vicinale: fascia di rispetto m. 10,00 dal confine stradale
- per le distanze delle recinzioni dal confine stradale: vedasi l'art. 26 del Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada.

Fatte salve diverse sistemazioni previste dal P.R.G.C., le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, realizzate nel rispetto del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione, conservate allo stato di natura o coltivate e comunque con destinazioni conformi a quelle previste dall'art. 27 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa l'applicazione dei disposti dell'art. 27, commi 10-12-13, della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. e l'esecuzione di recinzioni, comunque con arretramento dal ciglio delle strade veicolari non inferiore a m. 1,00 e dei percorsi pedonali a m. 0,50, con l'impegno, da parte del concessionario, alla demolizione senza indennizzo del manufatto e alla cessione dell'area a semplice richiesta del Comune, qualora, per motivi di pubblica utilità, si rendesse necessario l'allargamento della sede stradale; sono inoltre ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, parcheggi pubblici, opere di impianti infrastrutturali per la trasformazione ed il trasporto dell'energia e per le reti di pubblici servizi e gli interventi di cui alla Cir. M. LL.PP. n. 5980 del 30.12.70.

Nelle aree limitrofe alle strade secondarie interne alle aree E potranno essere realizzati spazi attrezzati per la sosta veicolare o pedonale, per il gioco e il riposo e per il pic-nic, purché la realizzazione sia di iniziativa pubblica.

Il Comune potrà imporre, ai privati che realizzano nuove fabbricazioni, l'obbligo di cedere gratuitamente una parte (non superiore a m. 2,00) dell'area della fascia di rispetto stradale per ampliamenti della sede stradale consentendo, tuttavia, ai privati la conservazione della volumetria edificabile secondo gli indici di densità edilizia o di utilizzazione previsti per l'area interessata.

Per le parti di territorio esterne al perimetro degli abitati gli accessi veicolari su strade provinciali sono subordinati al preventivo nulla osta dell'ente di appartenenza o di gestione. Tali enti si esprimono sia sulla opportunità che sulle caratteristiche degli accessi. In esecuzione dei disposto di cui all'art 28 della L.R. 56/77 e succ., mod. ed int., tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni adeguatamente attrezzate e distanziate dagli assi provinciali nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

La disciplina delle aree facenti parte delle fasce di rispetto stradale è determinata dalle disposizioni di cui all'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.. In particolare si segnala, lungo la strada della Costa, la presenza di una quercia adulta che le presenti norme intendono tutelare, e valorizzare, imponendo alla progettazione delle infrastrutture previste nelle sue vicinanze ed alle nuove edificazioni che verranno realizzate il rispetto per tale presenza ed il mantenimento di distanze idonee a non pregiudicarne l'incolumità e la sopravvivenza, anche qualora ciò comporti la necessità di aumentare le distanze minime stabilite dalla disciplina normativa vigente. Si precisa infine che la delimitazione del centro abitato attualmente vigente rende le aree edificabili proposte ai due lati della strada della Costa esterne al centro abitato stesso. Anche in pendenza di apposita indicazione cartografica tali fasce risultano pertanto gravare sulle aree di tipo C3 nella profondità prevista dal Nuovo Codice della Strada per le strade del tipo cui la strada stessa appartiene.

Art. 17 – Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali (F2).

Queste aree comprendono:

- a) Aree a parcheggio pubblico;
- b) Aree per l'istruzione (asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media);
- c) Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali sanitarie, amministrative);
- d1) Aree a verde per il gioco ed il riposo;
- d2) Aree a verde per il gioco sportivo di interesse comunale.

La destinazione di tali aree, e degli edifici in esse ricadenti, è finalizzata all'erogazione di pubblici servizi a livello comunale.

La dotazione minima di spazi per attrezzature e servizi di cui all'art 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. è fissata in relazione alla capacità insediativa teorica del Comune come segue:

- a) mq. 2,50 di aree per i parcheggi.
- b) mq. 3,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo,
- c) mq. 3,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, per pubblici servizi,
- d) mq. 16,50 (9,00 + 20,00 - 12,5) di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport,

I valori di cui ai punti b) e c) vanno riferiti esclusivamente alla popolazione residente prevista, mentre quelli di cui ai punti a) e d) alla popolazione turistica - temporanea sommata a quella residente.

L'individuazione cartografica relativa alle singole destinazioni d'uso delle aree a servizi è indicativa: ai sensi del 4° comma dell'art. 1 legge 3.1.1978 n. 1, l'Amministrazione Comunale con D.C. ha facoltà di variare tali destinazioni sempre all'interno delle aree individuate senza che ciò si configuri come variante di P.R.G.C.

In queste aree sono ammesse le residenze limitatamente alle esigenze abitative del personale di gestione e/o custodia, nel limite massimo di superficie utile netta di mq. 120, oltre alla conservazione dello stato attuale del suolo o delle attività esistenti, fintantoché non vengano attuate le destinazioni proprie di tali aree.

La proprietà degli immobili, aree ed edifici di cui sopra, potrà essere pubblica o privata, ma dovrà essere assoggettata ad uso pubblico mediante convenzione fino ad un massimo di 7 mq.. La loro acquisizione da parte del Comune o Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente, nei modi e forme di legge, o indirettamente, contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionati e/o come condizione apposta al rilascio del permesso di costruire a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Nel caso di riuso di edifici esistenti, quando non è previsto altrimenti da norme specifiche, per la realizzazione di attrezzature per l'istruzione e di interesse comune gli interventi consentiti sono quelli di cui all'art. 13, comma 3° lettere a-b-c-d della Legge Regionale n. 56/77 e succ. mod. ed int., nel rispetto dell'art. 27 delle presenti norme; sono inoltre consentiti, in deroga agli indici previsti nei commi successivi, modesti ampliamenti per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici anche se alterano i volumi e le superfici dei fabbricati.

A seconda del tipo di area, di seguito vengono riportate le prescrizioni a cui ci si dovrà attenere:

a) **AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO (F2/a).**

La previsione di tali aree è finalizzata al raggiungimento degli standards previsti dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int..

La loro sistemazione consiste nella predisposizione di pavimentazione arredata con segnaletica orizzontale e verticale, con alberature, con percorsi pedonali e con eventuali attrezzature per la sosta seduta.

L'attuazione di tale destinazione d'uso avviene o per intervento diretto del Comune o contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi.

Onde agevolare l'attuazione delle attrezzature proprie di tale destinazione d'uso e favorire l'equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari delle aree dell'isolato interessato, il Comune può procedere alla formazione di comparti di interventi.

Oltre agli spazi di parcheggio pubblico, sono da prevedere gli spazi privati necessari per la sosta, la manovra, l'accesso degli autoveicoli, secondo quanto prescritto dall'art. 18 della Legge n. 765 del 6 agosto 1967 e s.m.i.. Le aree di parcheggio private, non individuate nelle tavole del P.R.G.C., dovranno essere ubicate marginalmente alla sede stradale e/o in adiacenza agli edifici ed i loro accessi realizzati in modo da non creare intralcio alla viabilità.

b) **AREE PER L'ISTRUZIONE (F2/b).**

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2003 non individua aree o edifici aventi questa destinazione, tuttavia qualora fossero individuate le nuove costruzioni dovranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: U_f = in relazione alle norme vigenti in materia di edilizia scolastica (si vedano norme apposite);
- rapporto massimo di copertura: R_c = in relazione alle norme vigenti in materia di edilizia scolastica;
- altezza massima della costruzione: H = in relazione alla norme vigenti in materia di edilizia scolastica e comunque non superiore a m. 8,50;
- distanza minima della costruzione dal confine: D_c = secondo disposizioni del Codice Civile;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: D_s = m. 6,00;
- distanza minima tra le costruzioni: D = secondo disposizioni del Codice Civile.

Le aree di pertinenza dovranno essere sistemate a verde e/o lastricate.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, nel rispetto delle norme vigenti in materia di edilizia scolastica, i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria (art. 27, comma 1, lettera a));
- manutenzione straordinaria (art. 27, comma 1, lettera b));
- restauro e risanamento conservativo (art. 27, comma 1, lettere c), c1) e c2));

- ristrutturazione edilizia (art. 27, comma 1, lettere d), d1), d2), d3) e d4)).

c) AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (F2/c).

Tali aree risultano in gran parte già edificate. Sugli edifici esistenti, anche se non individuati topograficamente in cartografia, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 27 delle presenti norme.

Nel caso di nuove costruzioni, i parametri ed indici da rispettare sono i seguenti:

- rapporto massimo di copertura: $R_c = 70\%$;
- altezza massima della costruzione (esclusi quelli per il culto): $H = m. 8,50$;
- distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 28;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 16, comma 5°;
- distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 28.

Le aree di pertinenza vanno sistemate a giardino e/o lastricate.

d1) AREE A VERDE PER IL GIOCO ED IL RIPOSO (F2/d1).

La destinazione di tali aree è finalizzata alla creazione di aree di svago e gioco attrezzato e la loro sistemazione può essere differenziata come segue:

- attrezzature per adulti:
alberature d'alto fusto, panchine, attrezzature di copertura per la sosta e la lettura, servizi igienici;
- attrezzature per bambini:
zone pavimentate, zone coperte, terreno erboso calpestabile, acqua, sabbia, attrezzature per il gioco quali: altalene, scivoli, ostacoli, labirinto, ecc.; zone pavimentate per pattinaggio, per piste ciclabili, area giochi.

Sono altresì ammesse piccole costruzioni che hanno la funzione di integrare la destinazione di zona quali chioschi ed altro. Per tali costruzioni, premesso che un minimo di 25 mq. è sempre consentito, si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria: $I_f = 0,30 \text{ mc/mq.}$;
- rapporto massimo di copertura: $R_c = 10\%$;
- altezza massima della costruzione: $H = m. 3,50$;
- distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 28;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 16, comma 5°;
- distanza minima tra le costruzioni D : come indicato all'art. 28.

d2) AREE A VERDE PER IL GIOCO SPORTIVO DI INTERESSE COMUNALE (F2/d2).

La destinazione di tali aree è finalizzata alla realizzazione di attrezzature e di impianti per il gioco e lo sport; il piano si attua con i seguenti indici:

- rapporto massimo di copertura: $R_c = 60\%$;
- altezza massima della costruzione: $H =$ secondo le necessità dell'Amministrazione Comunale;
- distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 28;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: m. 6,00 dalle strade comunali e m. 10,00 dalle strade provinciali; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 16, comma 5°;
- distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 28.

Art. 18 – Aree speciali di interesse pubblico (F3).

Tale previsione è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale, tecnologico e di protezione civile riferiti all'intero aggregato urbano od a parte di esso, od a bacini di servizio sovracomunale.

Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi di settore o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.

Per impianti che costituiscono volume, l'indice di densità fondiaria non potrà essere superiore a $I_f = 3,00 \text{ mc/mq.}$, il rapporto di copertura non superiore a $R_c = 70\%$ e l'altezza massima $H = 7,50 \text{ m.}$

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int. alle lettere c), d), e), g), v) possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal

P.R.G.C. ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze dai confini e dalle strade, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- a) per sottostazioni elettriche: rapporto massimo di copertura: $R_c = 50\%$; ammissibili solo nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali;
- b) per le cabine elettriche: ammesse ovunque; se ricadenti in area per attività agricola, la distanza dal ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta fino a m. 3,00 (Circolare Min. LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970), semprechè, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzzeria stradale non sia inferiore a m. 5,00;
- c) centrali telefoniche urbane: compatibili con ogni classe di destinazione;
- d) centraline e cabine per metanodotti, oleodotti e gasdotti in genere: compatibili con ogni classe di destinazione, purchè munite del visto dei V.V. del Fuoco.

La distanza dai confini delle cabine elettriche e delle cabine per metanodotti, oleodotti e gasdotti in genere potrà essere di m. 0,00 nel caso di pareti non finestrate e m. 1,50 negli altri casi.

CAPO III – AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI.

Dal momento che il Comune di Gavazzana risulta compreso nell'Allegato 1 – Classificazione sismica dei Comuni piemontesi (estratto dall'Allegato A all'Ordinanza 3274/2003) della D.G.R. n. 61-11017 del 17.11.2003 (pubbl. sul B.U.R. n. 48 del 27.11.2003) nella ZONA 3, dovranno essere rispettati i disposti del punto 5) relativi alla progettazione antisismica e del punto 6) della sopracitata D.G.R., di seguito riportati.

Punto 5).

- I progetti delle nuove costruzioni private (compresi gli interventi sulle costruzioni esistenti), devono essere depositati ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, presso lo Sportello Unico dell'Edilizia, ove costituito, ovvero presso i Comuni competenti per territorio;
- per i progetti di cui al punto precedente si applica il controllo a campione da effettuarsi secondo le procedure previste dall'art. 3 della L.R. 19/85 come risultanti a seguito della L.R. 28/2002 e con modalità definite nelle relative deliberazioni attuative. Lo Sportello Unico per l'Edilizia o i Comuni singoli per i casi in cui lo Sportello Unico non sia operante sono altresì tenuti a comunicare trimestralmente alla Direzione OO.PP. l'elenco dei progetti presentati;
- i progetti degli edifici pubblici sono sottoposti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 94 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e sono depositati presso la provincia competente per territorio, la quale rilascia l'autorizzazione di cui sopra per gli effetti dell'art. 2 della L.R. 28/2002.

Punto 6).

Nella ZONA 3, gli strumenti urbanistici generali e loro varianti strutturali nonché gli strumenti urbanistici esecutivi sono tenuti al rispetto dell'art. 89 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, secondo le modalità stabilite dalla L.R. 19/85 e relativa D.G.R. 2-19274 del 08.03.1988 così come aggiornate con la L.R. 28/2002 e la relativa D.G.R. n. 37-8397 del 10.02.2003.

Inoltre decorsi i termini previsti dall'art. 2 dell'Ordinanza 3274/2003 e s.m.i. e del nuovo D.M. 23.09.2005 "Norme tecniche per le costruzioni" (vedi comunicato della Regione Piemonte comparsi sul B.U.R. n. 45 del 10.11.2005), si dovrà tener conto delle specifiche norme tecniche allegate ai suddetti atti normativi sia nella fase di scelta dei criteri di progettazione e di dimensionamento delle fondazioni sia nella successiva fase di verifica delle stesse.

Art. 19 – Aree residenziali, destinazioni d'uso generali.

Le aree residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni ad essa più strettamente connesse, oltre ad alcune funzioni specifiche ammesse a particolari condizioni.

Oltre alla residenza sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) case albergo, pensioni, alberghi, ristoranti, attrezzature ricettive, ricreative e di ristoro;
- b) negozi, locali ed edifici ad uso commerciale ammissibili nel rispetto delle prescrizioni di cui alla tabella n. 1 allegata al termine delle presenti norme;
- c) uffici pubblici e privati, studi professionali, attività del credito e delle assicurazioni;
- d) locali per lo svago, il divertimento, l'assistenza socio-sanitaria, la cultura;
- e) scuole private, purchè realizzate con gli stessi parametri ed indici applicati per le scuole pubbliche;
- f) autorimesse;
- g) artigianato di servizio;
- h) autofficine di riparazione (escluse le carrozzerie), fino alla concorrenza massima di 60 mq. di superficie utile netta per la lavorazione, solo se in locali con esito sonoro inferiore od uguale ai valori numerici riportati nella classificazione acustica;
- i) attività di commercio all'ingrosso, magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili, e fino alla concorrenza massima di mq. 500 di superficie utile lorda;
- l) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia (esito sonoro inferiore od uguale ai valori numerici riportati nella classificazione acustica, fino alla concorrenza massima di mq. 200 di superficie utile lorda per la lavorazione e di mq. 500 di superficie utile lorda complessivi (lavorazione, deposito, servizi ed eventuali uffici).

Nelle aree residenziali è consentito inoltre il mantenimento e l'ampliamento delle destinazioni per attività rurali già insediate a condizione che vengano rimossi o trasformati impianti ed attività che possano determinare condizioni ambientali non igieniche ed insalubri.

Sono esclusi dalle aree residenziali:

- tutte le attrezzature industriali, i magazzini, laboratori e depositi svolgenti attività di produzione in contrasto con quanto detto al comma precedente;
- le attrezzature svolgenti attività molesta a giudizio dell'Amministrazione Comunale;
- le autorimesse pubbliche che superano i 300 mq. coperti o che hanno più di due piani fuori terra;
- le sedi di ditte di autotrasporti e spedizioni comportanti presenza di veicoli pesanti;
- i macelli, le scuderie, le stalle;
- i grossi depositi di materiali all'aperto e sotto tettoie aperte;
- l'installazione di stazioni di servizio con distribuzione di carburanti o affini;
- in genere tutte quelle attività che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, possono essere in contrasto con la residenza.

La realizzazione di edifici con destinazioni di cui alle lettere h), i) ed l) è subordinata alla stipula di una apposita convenzione nella quale dovranno essere precisati i materiali immagazzinati e/o lavorati, il tipo di lavorazione, le superfici utilizzate e i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico) da non superare.

Per le destinazioni di cui ai punti h), i) ed l), già insediate in edifici esistenti, sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, anche interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, previa stipula dell'apposita convenzione di cui al comma precedente. In caso di demolizione e ricostruzione degli edifici che le ospitano, tali destinazioni potranno essere insediate soltanto nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo.

Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, ad orto, o lastricate; in esse non è comunque consentito l'accumulo di rottami a cielo aperto.

Art. 20 – Aree di interesse storico (A): Aree residenziali edificate in aggregato urbano di centro storico (A1) e aree edificate in territorio extraurbano aventi interesse ambientale (A2).

- Aree residenziali edificate in aggregato urbano di centro storico (A1)

Sono le parti del territorio comunale comprendenti le porzioni dell'insediamento urbano di interesse ambientale, o semplicemente documentario, e sono definite aree di interesse culturale ambientale ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod. ed integr., di cui devono rispettare le relative prescrizioni.

In tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento, il recupero ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Le destinazioni d'uso in atto, di norma confermate, sono quelle previste dall'art. 19 delle presenti norme, con esclusione, delle destinazioni specifiche di cui alle lettere h), i) ed l) la cui superficie utile lorda (Sul) superi i 300 mq..

I lotti liberi da edificazione esistenti in queste zone sono, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, inedificabili.

Il P.R.G.C. perimetra le aree del centro storico ed in cartografia individua, per ogni edificio, i tipi di intervento ammessi e stabiliti in funzione delle caratteristiche architettoniche e dello stato di conservazione dei fabbricati nonché le modalità di intervento.

L'entità ed il tipo di intervento ammessi costituiscono il massimo grado di trasformabilità edilizia per il singolo edificio; saranno altresì ammessi, nello stesso edificio, gradi di intervento inferiori.

Gli interventi ammessi non debbono modificare i caratteri ambientali, la trama viaria ed edilizia e debbono essere essenzialmente volti al recupero degli spazi urbani con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, al miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio anche attraverso l'eliminazione degli elementi superflui.

Deve essere perseguito il miglioramento delle condizioni abitative attraverso l'adeguamento e la realizzazione dei servizi igienici.

Sono recuperabili, con le destinazioni previste al comma 3° del presente articolo, i rustici nel rispetto dell'art. 27, **comma 3, lettera d3)** delle presenti Norme Tecniche di Attuazione

Ad eccezione degli edifici assoggettati a restauro conservativo è consentito, per una sola volta, l'aumento di mq. 25 per ogni singola unità immobiliare; tale superficie sarà utilizzata per il miglioramento degli impianti igienico-sanitari o per il miglioramento funzionale dell'abitazione. Tale ampliamento è ammissibile soltanto se contenuto in un volume edificato esistente e che non dia origine ad unità immobiliari aggiuntive.

Su tutti gli edifici residenziali esistenti, con esclusione di quelli contrassegnati con la lettera B su cui è ammesso solo l'intervento di restauro conservativo, è altresì consentita la

realizzazione di porticati anche con copertura piana praticabile nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- dovranno essere a un solo piano fuori terra aperti su almeno due lati;
- dovrà essere realizzato su un solo prospetto (o parte di esso) del fabbricato e avere una profondità, misurata al netto dei pilastri, di m. 2,80;
- dovrà essere realizzato su prospetti che non si affacciano su vie pubbliche o su spazi pubblici (esistenti o previsti in P.R.G.C.);
- potrà essere realizzato solo qualora esista un dislivello non inferiore a m. 2,50 tra il piano d'imposta del nuovo porticato ed il piano del marciapiede esistente (a quota più alta) sul prospetto opposto a quello su cui si costruisce il porticato;
- l'altezza interna, misurata dal terreno preesistente all'intradosso del solaio di calpestio piano o alla linea d'imposta del tetto inclinato, non potrà essere superiore a m. 4,00.

Secondo le indicazioni cartografiche puntualmente individuate per ogni edificio sono ammessi i seguenti tipi di intervento come definiti dall'art. 27 delle N.T.A..

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro conservativo
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A
- ristrutturazione edilizia dei rustici con cambio di destinazione d'uso
- cambiamento di destinazione d'uso con sopraelevazione
- demolizione
- demolizione e ricostruzione con sagoma definita: gli interventi di demolizione e ricostruzione con sagoma definita devono essere assoggettati a parere preventivo e vincolante della Commissione regionale ex art. 91 bis L.R. 56/77 e s.m.i. Sezione Provinciale di Alessandria.

Non è consentita la demolizione e ricostruzione di edifici, se non limitatamente **agli edifici e alle loro porzioni degradati e non recuperabili diversamente** o agli edifici topograficamente individuati; è invece ammessa la demolizione di edifici per la diminuzione delle densità di edificazione esistenti, a condizione che non venga impoverito l'impianto edilizio preesistente.

Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza dell'intervento, al ripristino delle pavimentazioni originarie od alla sistemazione a verde per giardini, orti o prati. Le nuove pavimentazioni e quelle da ripristinare saranno realizzate, preferibilmente, con ciottoli, lastre di pietra od altri materiali litoidi; si dovrà altresì provvedere alla eliminazione di tettoie, baracche ed ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenute, in sede di rilascio del permesso di costruire, incompatibili con l'ambiente.

- Aree edificate in territorio extraurbano avente interesse ambientale (A2).

Sono le aree della Villa S.Maria di Castiglione e del relativo Parco.

Gli interventi sono rivolti alla conservazione e salvaguardia della villa "S. Maria di Castiglione" compreso il parco. Sono ammessi interventi di restauro volti ad adeguare l'edificio ad usi strettamente coerenti e compatibili con l'impianto originario: gli interventi di restauro consentiti sulla Villa S. Maria di Castiglione devono essere assoggettati a preventivo parere vincolante della Commissione regionale ex art. 91 bis L.R. 56/77 e s.m.i. - Sezione Provinciale di Alessandria. Eventuali opere di manutenzione straordinaria che comportino interventi consistenti alle strutture sono consentite solo se inserite in un contesto progettuale globale, non sono ammessi ampliamenti volumetrici.

Per quanto riguarda il parco è fatto divieto di abbattere piantumazioni senza autorizzazione dell'Amministrazione Comunale che le concede soltanto per comprovata esigenza di sostituzione. Non sono soggetti ad autorizzazione le normali potature e quelle necessarie per evitare il deterioramento delle piante.

E' ammessa la costruzione di manufatti accessori come le attrezzature ricreative (campo da tennis, piscina, ecc.) **e di pertinenze** a condizione che non vengano impoverite le piantumazioni esistenti ed i manufatti siano armoniosamente inseriti nel contesto ambientale. **In ogni caso questi manufatti non potranno modificare la tipologia e la struttura dell'edificio esistente.**

Nelle aree ed immobili di interesse storico (A) gli interventi edilizi dovranno essere condotti utilizzando tecniche e materiali di tipo tradizionale, con possibilità di ricorso solo in casi eccezionali e per quanto concerne gli aspetti statici e le strutture, a materiali e tecniche moderni. Gli interventi dovranno essere condotti nel rispetto dei caratteri ambientali consolidati e di quanto segue, purché in conformità al Regolamento Edilizio:

- il paramento di facciata sarà intonacato con finitura civile e tinteggiatura o in muratura a vista,
- lo zoccolo sarà in lastre di pietra a grandi dimensioni disposte, verticalmente, in lastra unica o ad intonaco, di altezza non inferiore a cm. 70 con divieto di zoccolature a più corsi o ad "opus incertum",
- i serramenti saranno verniciati con sistema di oscuramento ad anta piena o persiana,
- i comignoli saranno in cotto ed i manti di copertura in coppi alla piemontese,
- le nuove aperture dovranno essere realizzate con cornici ed architravi semplicemente intonacate,
- i canali di gronda ed i pluviali saranno realizzati in lamiera, verniciata oppure in rame, rispettivamente a sezione semicircolare e circolare,
- il disegno dei particolari costruttivi e decorativi dovrà essere semplice e dovrà riprendere le forme dell'architettura locale: le ringhiere dei balconi saranno in ferro a correnti verticali di sezione quadrata o tonda e correnti superiore ed inferiore, orizzontali, in ferro piatto,
- i cornicioni a sporgere della copertura potranno essere in muratura con sagoma modanata, in legno con orditura a vista (passafuori), non sono ammessi cornicioni con rivestimento in perline in legno o plastica,
- sono ammesse inferriate in ferro quadro di semplice fattura alle finestre,
- i muri di cinta, preferibilmente, saranno di muratura intonacata con copertura in coppi,
- sono ammesse fasce marcapiano.

Le bucatore per gli esercizi commerciali (accessi e vetrine) non dovranno superare la misura massima di m. 2,5 di larghezza e m. 2,70 di altezza, sono vietate le insegne a bandiera.

Le coloriture esterne di intonaci, serramenti, ringhiere ed elementi architettonici dovranno essere campionate sul posto e concordate con l'Amministrazione Comunale. Per quanto riguarda i colori di facciata si consigliano i toni tenui delle gamme terra, grigio e rosa.

Non possono essere dipinti con stessa tonalità edifici attigui o giustapposti al fine di evitare monotomie cromatiche che possono alterare la leggibilità dei singoli individui edilizi.

E' fatto divieto di realizzare nuovi balconi su vie pubbliche, quelli nuovi rivolti su spazi privati dovranno essere realizzati in pietra su mensole di cls. o di pietra.

Nelle aree di tipo A sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- a) allacciamento ai pubblici servizi;
- b) sistemazione del suolo, ivi comprese recinzioni;
- c) recupero a fini abitativi dei sottotetti condotto in conformità ai disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21;
- d) recupero dei rustici condotto in conformità ai disposti della L.R. 29.04.2003 n. 9.

E' altresì ammessa la realizzazione di strutture di collegamento ad altri edifici, rese necessarie da eventuali nuove destinazioni, a condizione che non si configurino come ampliamento dell'edificio esistente e siano realizzate con strutture leggere e trasparenti. Ogni nuova costruzione dovrà avvenire nel rispetto delle alberature di alto fusto esistenti.

Nel caso di riuso di fabbricati rustici caratterizzati da elementi architettonici tipici quali porticati ed arcate in mattoni essi dovranno essere conservati e valorizzati, nel caso di porticati e fienili, eventuali tamponamenti dovranno essere eseguiti in arretramento rispetto al filo di facciata.

Art. 21 – Aree residenziali di completamento.

Sono le aree in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente e non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità.

In tali aree il P.R.G.C. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente, attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, la eliminazione di barriere che limitano la accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano, ed attraverso l'individuazione di aree verdi, di arredo urbano o di parcheggio pubblico.

L'attuazione delle proposte del P.R.G.C. e, in generale, l'esecuzione di interventi tesi al miglioramento del livello delle urbanizzazioni tecniche e sociali, avvengono per intervento diretto da parte del Comune, o previa formazione di comparti di sistemazione urbanistica ed edilizia.

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste dall'art. 19 delle presenti norme.

In tutte le aree B, fermo restando che gli interventi c), h) e i) non sono consentiti nelle aree di tipo B2 e B4, sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- a) allacciamento ai pubblici servizi;
- b) sistemazione del suolo, ivi comprese recinzioni;
- c) realizzazioni, negli edifici residenziali esistenti, di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- d) modesti ampliamenti, inferiori ai 15 mq. di Sul e non cumulabili con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente comma, delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, quando sia dimostrato che dette abitazioni sono sprovviste di servizi igienico-sanitari; tali interventi possono avvenire purché siano conformi alle norme sulle distanze tra le costruzioni (D) e sulle distanze della costruzione dai confini (Dc) previste all'art. 28 e alle norme sulle distanze della costruzione dai cigli o confini stradali (Ds) previste, all'esterno del centro abitato, all'art. 16, comma 5° e, all'interno del centro abitato, secondo allineamenti esistenti o di m. 6,00;
- e) ampliamento di edifici esistenti uni-bifamiliari, anche non topograficamente individuati, limitato a quei corpi di fabbrica che siano già volumetricamente definiti alla data di adozione delle presenti norme (ad esempio porticati delimitati da pilastri), purché aperti su non più di due lati; tale intervento è limitato ai primi due piani dell'edificio e non può essere applicato congiuntamente ad altri interventi del presente articolo che prevedono ampliamenti del fabbricato esistente;
- f) recupero a fini abitativi dei sottotetti condotto in conformità ai disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21;
- g) recupero dei rustici condotto in conformità ai disposti della L.R. 29.04.2003 n. 9; il cambiamento di destinazione è ammesso anche per tutti quei fabbricati realizzati tra il 1° settembre 1967 ed il 4 dicembre 1977 nel rispetto di tutte le altre norme della citata L.R. 9/2003;
- h) costruzione di box-auto ad esclusivo servizio della residenza in ragione di mq. 1,00 ogni 10 mc. di volume residenziale, qualora sia dimostrato che il fabbricato ne è sprovvisto oppure fino al raggiungimento di tale limite quando sia dimostrata una dotazione ad esso inferiore; l'intervento dovrà essere condotto nel rispetto dei successivi art.li 28 e 31;
- i) costruzione di pertinenze così come definite all'art. 32 delle presenti norme, purché inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti del citato art. 32,
- l) locali interrati e/o seminterrati (ad esempio: cantinole, centrali termiche, ecc.) di nuova formazione, purché ricavati nell'ambito della superficie coperta esistente e di un perimetro già precedentemente definito; la superficie dei nuovi locali non dovrà eccedere il 90% della superficie coperta esistente e la loro destinazione, diversa da quella residenziale, dovrà essere accessoria alla funzione principale che si svolge nel fabbricato.

Il P.R.G.C. distingue:

- Aree di tipo B1 – aree edificate secondo tipologie residenziali omogenee al contesto ambientale del centro abitato –
Per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
 - manutenzione ordinaria (art. 27, comma 1, lettera a));
 - manutenzione straordinaria (art. 27, comma 1, lettera b));
 - restauro conservativo (art. 27, comma 1, lettera c1));
 - risanamento conservativo (art. 27, comma 1, lettera c2));
 - ristrutturazione edilizia di tipo A (art. 27, comma 1, lettera d1));
 - ristrutturazione edilizia di tipo B (art. 27, comma 1, lettera d2));
 - ristrutturazione edilizia dei rustici con cambio di destinazione d'uso (art. 27, comma 1, lettera d4));
- ampliamenti, una-tantum, di edifici residenziali esistenti che non comportino aumento del volume esistente superiore al 20%, fermo restando che sono sempre consentiti ampliamenti di 25 mq. di superficie utile netta (Sun) per ogni singola unità immobiliare; tale intervento non dovrà comportare aumento delle unità immobiliari e dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - rapporto massimo di copertura: $R_c = 50\%$;
 - altezza massima della costruzione: $H =$ uguale a quella dell'edificio principale;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come previsto all'art. 28;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza: 6,00 m.; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 16, comma 5°;
 - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come previsto all'art. 28;

l'eventuale interrato e/o seminterrato, che dovrà avere destinazione diversa dalla residenza e che non potrà essere superiore ad un piano, interverrà nel calcolo del volume come previsto dalle norme vigenti, ma non dovrà essere computato nel calcolo della superficie utile netta;

Gli interventi ammessi in questo tipo di aree devono essere attuati con l'uso di materiali e l'esecuzione di particolari decorativi simili a quanto previsto per le aree di tipo A.

- Aree di tipo B2 – aree edificate secondo tipologie edilizie in contrasto al contesto ambientale –

Sugli edifici esistenti e sulle aree di pertinenza sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria (art. 27, comma 1, lettera a));
- manutenzione straordinaria (art. 27, comma 1, lettera b));
- demolizione e ricostruzione secondo tipologie adeguate al contesto ambientale adiacente previa formazione di P.E.C. così come individuato sulla tavola di piano 2.

E' ammesso recuperare l'intera volumetria esistente sino ad un massimo di mc. 8.000 con un rapporto di copertura max del 40%.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. 19, aree prevalentemente residenziali, con la limitazione che, qualora la destinazione prevista fosse quella commerciale, la superficie massima realizzabile dovrà essere di 500 mq., di cui 250 mq. come superficie di vendita.

Il piano esecutivo dovrà individuare, anche nelle aree adiacenti e confinanti con l'insediamento previsto, le aree per attrezzature e servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. nel rispetto dei seguenti parametri:

- mq. 25 per utente o abitante della superficie destinata a residenza o a spazio ricettivo,
- 100% della superficie destinata ad attività ricreativa, collettiva, di ristoro, commerciale di cui almeno il 50% a parcheggio.

Per le aree di cui sopra è ammessa la monetizzazione in ragione del 60% di quanto necessario.

Gli interventi di nuova costruzione dovranno uniformarsi alle tipologie esistenti nelle aree di tipo A1, sia per quanto riguarda i caratteri compositivi sia per l'uso dei materiali valgono le norme previste per le aree di tipo A. Inoltre gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- altezza massima della costruzione: $H = m. 9,00$;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale (D_s), distanza minima della costruzione dal confine (D_c), distanza minima tra le costruzioni (D): da definire in sede di piano esecutivo.

La realizzazione dell'intervento dovrà essere contestuale o successiva alla realizzazione della viabilità di progetto adiacente la cui esecuzione dovrà essere prevista interamente a carico dei soggetti aderenti allo S.U.E. in quanto diretti fruitori dell'infrastruttura funzionale ad una migliore accessibilità all'area. L'intero tratto stradale dovrà, di conseguenza, essere compreso tra le opere di urbanizzazione primaria convenzionalmente a carico dei privati stipulanti la convenzione ed inserito nella relazione finanziaria allegata al P.E.C.

Gli interventi su tale area, inoltre, si attuano secondo le prescrizioni di carattere geologico di cui al Titolo IV, Capo III.

- Aree di tipo B3 – aree residenziali di recente formazione –

Per tutti gli edifici sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria (art. 27, comma 1, lettera a));
- manutenzione straordinaria (art. 27, comma 1, lettera b));
- **restauro e risanamento conservativo (art. 27, comma 1, lettere c1) e c2));**
- **ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B (art. 27, comma 1, lettere d1) e d2));**
- ampliamenti, una-tantum, di edifici residenziali esistenti che non comportino aumento del volume esistente superiore al 20%, fermo restando che sono sempre consentiti ampliamenti di 25 mq. di superficie utile netta (S_{un}) per ogni singola unità immobiliare; tale intervento non dovrà comportare aumento delle unità immobiliari e dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- rapporto massimo di copertura: $R_c = 40\%$;
- altezza massima della costruzione: $H =$ uguale a quella dell'edificio principale;
- distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come previsto all'art. 28;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza: 6,00 m.; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 16, comma 5°;

- distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come previsto all'art. 28;
l'eventuale interrato e/o seminterrato, che dovrà avere destinazione diversa dalla residenza e che non potrà essere superiore ad un piano, interverrà nel calcolo del volume come previsto dalle norme vigenti, ma non dovrà essere computato nel calcolo della superficie utile netta;
- ampliamento, una-tantum, di edifici esistenti a destinazione residenziale non cumulabile con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente comma diversi da quello previsto al punto precedente; tale ampliamento è finalizzato alla modifica tipologica del corpo di fabbrica principale in funzione delle esigenze abitative delle residenze contigue senza che il numero delle unità immobiliari possa aumentare e a condizione che l'ampliamento sia integrato ed organico all'insieme edilizio preesistente; l'ampliamento è limitato alle sole strutture che, dovendo essere computate come superficie coperta (Sc), non devono essere computate come superficie utile lorda (Sul) e aperte su almeno due lati (ad esempio: porticati, pensiline, ecc.); gli ampliamenti di superficie coperta, non superiori al 100% della superficie coperta esistente, dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - rapporto massimo di copertura: $Rc = 70\%$;
 - altezza massima della costruzione: $H =$ quella dell'edificio principale esistente;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $Dc =$ come previsto all'art. 28;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $Ds =$ all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza, m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 16, comma 5°;
 - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 28;
- demolizioni e ricostruzioni: tale intervento è consentito su tutti gli edifici ricadenti all'interno delle aree **B3** nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - indice di densità edilizia fondiaria: il valore inferiore tra l'indice preesistente aumentata del 20% e $I_f = 1,20$ mc/mq.;
 - rapporto massimo di copertura: il valore inferiore tra quello preesistente e $Rc = 45\%$;
 - altezza massima della costruzione: $H = 9,00$ m.;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $Dc =$ come indicato all'art. 28;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $Ds =$ all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza, m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 16, comma 5°;
 - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 28;

Sono altresì ammessi interventi di variazione di destinazione d'uso degli edifici esistenti con nuova destinazione ad attività turistico-ricettive (alberghi, pensioni, ecc.); unitamente al cambio di destinazione, quando l'edificio esistente è inferiore ai 200 mq. è consentito un ampliamento fino al raggiungimento di una superficie utile lorda (Sul) complessiva di mq. 200 nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- rapporto massimo di copertura: $Rc = 60\%$;
- altezza massima della costruzione: $H =$ quella dell'edificio preesistente;
- distanza minima della costruzione dal confine: $Dc =$ come previsto all'art. 28;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $Ds =$ all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza, m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 16, comma 5°;
- distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 28;

Immobile ad uso commerciale e ricreativo privato esistente  in area B3: sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria (art. 27, comma 1, lettera a));
- manutenzione straordinaria (art. 27, comma 1, lettera b));
- ristrutturazione edilizia **di tipo B** (art. 27, comma 1, lettera d2));

e, per una sola volta, ampliamento della Sul esistente al 16.06.1997 in misura non superiore a mq. 100 di Sul e comunque nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- rapporto massimo di copertura: $Rc = 60\%$;
- altezza massima della costruzione: $H =$ m. 7,50;
- distanza minima della costruzione dal confine: $Dc =$ come previsto all'art. 28;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $Ds =$ secondo allineamenti esistenti;
- distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 28;

L'ampliamento dovrà essere collegato funzionalmente con l'esistente.

Gli interventi si attuano nel rispetto delle cautele suggerite dalla relazione geologico-tecnica previste per tale area.

- Aree di tipo B4 – aree residenziali in territorio extraurbano –
Tali aree sono a capacità insediativa esaurita. Sugli edifici esistenti e sulle aree di pertinenza sono ammessi interventi di:
 - manutenzione ordinaria (art. 27, comma 1, lettera a));
 - manutenzione straordinaria (art. 27, comma 1, lettera b));
 - **restauro e risanamento conservativo (art. 27, comma 1, lettere c1) e c2));**
 - **ristrutturazione edilizia di tipo A (art. 27, comma 1, lettera d1));**Non sono ammesse variazioni del numero di unità immobiliari e l'edificazione di pertinenze.

- Aree di tipo B5 – aree libere per edificazioni di completamento del tessuto urbanizzato esistente –
Tale classificazione comprende le aree già urbanizzate ove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono interventi singoli di completamento edilizio nei tasselli di suolo ineditato.
Le destinazioni d'uso ammesse in tali aree sono tutte quelle previste dall'art. 19 delle presenti norme.
In tali aree le previsioni del P.R.G.C. si attuano, di norma, con semplice permesso di costruire, singolo o in comparto, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - indice di densità edilizia fondiaria : If = 0,80 mc/mq.;
 - rapporto massimo di copertura : Rc = 40% ;
 - altezza massima della costruzione : H = 7,50 m.;
 - distanza minima della costruzione dal confine: Dc =: come indicato all'art. 28;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = all'interno del centro abitato: secondo gli allineamenti esistenti, in assenza m. 10,00 dalla strada provinciale e m. 6,00 negli altri casi; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 16, comma 5°;
 - distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 28.

Art. 22 – Aree residenziali di nuovo impianto (C).

Il rilascio dei permessi di costruzione e l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi previsti all'interno della porzione di territorio racchiuso tra la strada della Costa e la strada provinciale Carezzano-Cassano s'intende subordinato all'esistenza di uno schema d'insieme che, nel perseguire l'obiettivo di qualificare l'ingresso urbano come individuato dal P.T.P. e nel rispetto delle previsioni di P.R.G.C., prefiguri l'assetto, la dislocazione e la dimensione delle infrastrutture di ogni tipo che dovranno essere realizzate in tale contesto, nonché le possibili connessioni tra le varie aree. In particolare dovranno essere previsti idonei collegamenti ciclopedonali trasversali tra le due strade, mentre l'Amministrazione Comunale dovrà valutare altresì l'opportunità di prevedere la realizzazione, pur dilazionata nel tempo, di un collegamento viario tra le strade suddette in funzione di alleggerimento del prevedibile aumento di traffico nella via centrale del paese (Via Cesare Battisti). In particolare la progettazione degli ambiti a P.E.C. e dei lotti residenziali previsti con obbligo di convenzionamento dovranno tenere conto di tali previsioni divenendone parte e partecipando in quota parte alla realizzazione delle stesse.

Il P.R.G.C. distingue quattro gruppi di aree in cui le destinazioni ammesse sono quelle dell'art. 19 con l'esclusione delle lettere h), i) e l), così diversificate:

- Aree di tipo C1 – aree libere per edificazioni di espansione dell'abitato –
Sono le aree pressoché inedificate e parzialmente urbanizzate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni tipograficamente definite dal P.R.G.C..
In queste aree sono previsti interventi di nuova costruzione previo rilascio di permesso di costruire e si applicano i seguenti indici e parametri:
 - indice di densità edilizia fondiaria : If = 0,80 mc/mq.;
 - rapporto massimo di copertura : Rc = 35%;
 - altezza massima della costruzione : H = 7,50 m.;
 - distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 28;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = all'interno del centro abitato: secondo gli allineamenti esistenti, in assenza m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 16, comma 5°;

- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 28.

Per tutte le nuove costruzioni ricadenti nelle aree di tipo C1 per le quali il collegamento alle infrastrutture esistenti eccederà il semplice allacciamento, il permesso di costruire è subordinato ad un atto unilaterale o convenzione ai sensi dell'art. 49, comma 5°, della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int. che disciplinano modalità, requisiti, caratteristiche e tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione; la stipula di tale convenzione o atto di impegno unilaterale, a cui subordinare il permesso di costruire, è necessaria se al momento della richiesta del permesso di costruire non esistessero le opere di urbanizzazione primaria conformi a quelle indicate, per quantità e dimensioni, nelle tavole di piano e nelle N.T.A.; le opere che devono essere esistenti o che devono essere previste nella convenzione o nell'atto di impegno unilaterale sono tutte quelle che collegano il lotto oggetto di permesso di costruire con le opere infrastrutturali esistenti.

- Aree di tipo C2 – aree residenziali a piano esecutivo convenzionato approvato –

Sono le aree già previste nel P.R.G.C. vigente come aree di nuovo impianto a piano esecutivo convenzionato obbligatorio. La variante strutturale di P.R.G.C. anno 2003 ripropone le aree individuate in precedenza facendo salvo il P.E.C. approvato che si attua attraverso i seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia territoriale : It = 0,70 mc/mq.;
- indice di densità edilizia fondiaria : If = 0,80 mc/mq.;
- rapporto massimo di copertura : Rc = 40%;
- altezza massima della costruzione : H = 7,50 m.;
- tipologie consentite: edifici mono-plurifamiliari e a schiera;
- distanza minima della costruzione dal confine (Dc), distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds), distanza minima tra le costruzioni (D): quelle fissate nel P.E.C. approvato.

- Aree di tipo C3 – aree residenziali a permesso di costruire convenzionato –

Sono le aree inedificate e parzialmente urbanizzate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla cessione e realizzazione delle aree per la viabilità e per gli standards individuate nelle tavole di P.R.G.C. interne alla proprietà.

Tali aree si attuano con l' applicazione dei seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria : If = 0,80 mc/mq.;
- rapporto massimo di copertura : Rc = 30%;
- altezza massima della costruzione : H = 7,50 m.;
- distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 28;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = secondo gli allineamenti esistenti; in assenza m. 10,00;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 28.

Il rilascio dei permessi di costruire relativi alle costruzioni da realizzarsi all'interno di tali aree è subordinato ad una convenzione, ai sensi dell'art. 49, comma 5°, della L.R. 56/77 e s.m.i., che disciplinano modalità, requisiti, caratteristiche e tempi di realizzazione e cessione delle aree per standards urbanistici ricadenti all'interno della proprietà e le aree per la viabilità previste dalle tavole della variante strutturale del P.R.G.C. anno 2003.

- Aree di tipo C4 – aree residenziali a piano esecutivo convenzionato obbligatorio (P.E.C.O.)

La variante strutturale di P.R.G.C. anno 2003 individua due aree residenziali, contrassegnate in cartografia con apposita simbologia, in cui il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di un piano esecutivo convenzionato obbligatorio di iniziativa privata esteso all'intera unità urbanistica e predisposto ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste all'art. 19, con esclusione dei punti h), i), l) del 2° comma; gli interventi devono avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia territoriale : It = 0,80 mc/mq.;
- indice di densità edilizia fondiaria : If = 1,00 mc/mq.;
- altezza massima della costruzione : H = 7,50 m.;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: (Ds) = come indicato all'art. 16, comma 6°;
- rapporto massimo di copertura (Rc), distanza minima della costruzione dal confine (Dc), distanza minima tra le costruzioni (D): da definire in sede di piano esecutivo;

- aree per opere di urbanizzazione: da definire in sede di piano esecutivo, in ragione di 18 mq/abitante.

Relativamente all'area ubicata nei pressi della strada provinciale Carezzano-Cassano sottoposta a vincolo panoramico, l'indice di densità fondiaria è fissato in un massimo di 0,6 mc/mq. mentre l'altezza massima delle costruzioni realizzabili è limitata a m. 6,00.

CAPO IV – AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.

Art. 23 – Aree destinate ad uso agricolo.

In queste aree il P.R.G.C. controlla gli interventi ai fini del potenziamento e dell'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole.

In tali aree sono pertanto ammessi, salvo diverse prescrizioni previste nella normativa relativa alle singole aree territoriali omogenee, i seguenti tipi di intervento, indipendentemente dalle caratteristiche dei richiedenti:

- a) manutenzione ordinaria (art. 27, comma 1, lettera a)) e straordinaria (art. 27, comma 1, lettera b));
- b) restauro (art. 27, comma 1, lettera c1)) e risanamento conservativo (art. 27, comma 1, lettera c2));
- c) ristrutturazione edilizia (art. 27, comma 1, lettere d1 e d2 (**stralciato**));
- d) sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni;
- e) realizzazioni, solo sugli edifici residenziali esistenti, di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali per gli edifici rurali nel rispetto della L.R. 29 aprile 2003 n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici"; il cambiamento di destinazione è ammesso anche per tutti quei fabbricati realizzati tra il 1° settembre 1967 ed il 4 dicembre 1977 e per tutti quelli che sono stati sottoposti all'intervento di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione purché esistenti prima del 04.12.1977 e nel rispetto di tutte le altre norme della citata L.R. 9/2003; il cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali è ammesso anche per gli edifici rurali contrassegnati espressamente sulle tavole di piano; resta inteso che gli edifici a destinazione rurale e non contrassegnati sulle tavole di piano potranno essere cambiati di destinazione d'uso ai fini residenziali per la parte già adibita ad abitazione alla data di adozione delle presenti norme;
- g) cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali agrituristici e turistico ricettivi per gli edifici rurali nell'osservanza del 10° comma dell'art. 25 della Legge Urbanistica Regionale; **la variante parziale individua con apposita simbologia gli edifici rurali sui quali è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso ai fini agrituristici e turistico-ricettivi unitamente all'intervento di demolizione e ricostruzione anche in posizione diversa da quella preesistente purché la ricostruzione deve essere condotta nel rispetto dell'art. 26 e del perimetro individuato nelle tavole di P.R.G.C.; la destinazione turistico-ricettiva permette la realizzazione di un centro benessere per la cura del corpo e relativi servizi fermo restando che le strutture completamente interrato sono da ritenersi convenzionalmente prive di volume;** per tali interventi deve essere presentato un progetto generale che preveda la sistemazione di tutto il fabbricato o di tutti i fabbricati annessi alla originaria funzione agricola; gli edifici oggetto degli interventi (**stralciato**) devono essere assoggettati a convenzione nella quale siano chiaramente indicate le opere necessarie alla viabilità, allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, all'approvvigionamento idrico ed elettrico; **gli interventi sia di ristrutturazione che di ricostruzione e cambio di destinazione dovranno prevedere, già nella fase progettuale, opportuni accorgimenti volti alla limitazione dei consumi idrici (ad esempio vasche di raccolta delle acque piovane) e dei consumi energetici (pannelli solari e fotovoltaici);** l'esistenza o la realizzazione di tali opere è condizione necessaria al rilascio dell'abitabilità; per gli usi agrituristici valgono i disposti della L.R. n. 31/85 e s.m.i.;
- h) ampliamenti, una-tantum, di edifici residenziali uni-bifamiliari esistenti che non comportino aumento del volume esistente superiore al 20% per un massimo di 210 mc., comunque sono sempre consentiti ampliamenti di 25 mq. di superficie utile netta; tale intervento non dovrà comportare aumento delle unità immobiliari e dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - rapporto massimo di copertura : Rc = 70%;
 - altezza massima della costruzione : H = 7,50 m.;
 - distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come previsto all'art. 28;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = come previsto all'art. 16, comma 6°;
 - distanza minima tra le costruzioni: D = come previsto all'art. 28;

l'eventuale interrato e/o seminterrato, che dovrà avere destinazione diversa dalla residenza e che non potrà essere superiore ad un piano, interverrà nel calcolo del volume ma non dovrà essere computato nel calcolo della superficie utile netta;

- i) ampliamenti una-tantum e non cumulabile con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente comma diversi da quello previsto dalla lettera h), di edifici esistenti a destinazione residenziale; tale ampliamento è finalizzato alla modifica tipologica del corpo di fabbrica principale in funzione delle esigenze abitative delle residenze contigue senza che il numero delle unità immobiliari possa aumentare e a condizione che l'ampliamento sia integrato ed organico all'insieme edilizio preesistente. L'ampliamento è limitato alle sole strutture che, devono essere computate come superficie coperta (S_c) e non devono essere computate come superficie utile lorda (S_{ul}), e sono aperte su almeno due lati (ad esempio porticati, pensiline, ecc.); gli ampliamenti di superficie coperta, non superiori al 100% della superficie coperta esistente, dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- rapporto massimo di copertura : $R_c = 70\%$;
 - altezza massima della costruzione : $H =$ quella esistente;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come previsto all'art. 28;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ come previsto all'art. 16, comma 6°;
 - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come previsto all'art. 28;
- l) recupero a fini abitativi dei sottotetti condotto in conformità ai disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21;
- m) costruzione di box-auto ad esclusivo servizio della residenza in ragione di mq. 1,00 ogni 10 mc. di abitazione, qualora sia dimostrato che il fabbricato ne è sprovvisto oppure fino al raggiungimento di tale limite quando sia dimostrata una dotazione ad esso inferiore; l'intervento dovrà essere condotto nel rispetto dei successivi art.li 28 e 31;
- n) costruzione di pertinenze così come definite all'art. 32 delle presenti norme, purchè inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti del citato art. 32;
- o) locali interrati e/o seminterrati (ad esempio: cantinole, centrali termiche, ecc.) di nuova formazione, purchè ricavati nell'ambito della superficie coperta esistente e di un perimetro già precedentemente chiuso su tutti i lati; la superficie dei nuovi locali non dovrà eccedere il 90% della superficie coperta esistente e la loro destinazione, diversa da quella residenziale, dovrà essere accessoria alla funzione principale che si svolge nel fabbricato;
- p) piccole costruzioni al servizio dell'agricoltura nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,004$ mq/mq. fino ad un massimo di S_{ul} di 24,00 mq.;
 - altezza massima della costruzione: $H = 3,00$ m.;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ come indicato all'art. 16, comma 6°;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 28;
 - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 28;

i terreni che concorrono al calcolo della capacità edificatoria devono far parte di un'unica unità anche se costituita di più mappali e non possono essere boscati; la tipologia di dette costruzioni dovrà prevedere tetto a due falde e il manto di copertura dovrà essere in coppi o in tegol-coppo; le bucatore (finestre) dovranno essere di piccole dimensioni e di numero limitato; il P.R.G.C. prescrive che tali costruzioni non possano essere allacciate ai servizi pubblici e che nel loro interno non possano essere ricavati servizi igienici; il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione dell'atto di asservimento e di un atto di impegno unilaterale al mantenimento della destinazione d'uso previsto dall'art. 25 commi 7° e 8° della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

Nelle aree a bosco di alto fusto e di rimboschimento, sono vietate nuove costruzioni nonché opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int..

Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola dell'area eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G.C.. In ogni caso, trattandosi di opere pubbliche o di pubblica utilità, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto attraverso le procedure di cui agli art.li 10 e 19 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con D.P.R. 08.06.2001 n. 327 ovvero, in particolare qualora si tratti di manufatti che richiedono una fascia di rispetto che vincola terreni esterni all'area su cui l'opera insiste (es. depuratori e pozzi di captazione), attraverso le procedure di cui al comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77.

Sono inoltre ammesse nuove costruzioni per le abitazioni e per le infrastrutture a servizio dell'agricoltura, quali stalle, silos, serre, ecc., quando il permesso di costruire è richiesto dai seguenti soggetti, singoli od associati:

- a) Imprenditori agricoli ai sensi della L.R. n. 153 del 9 maggio 1975, della Legge n. 352 del 10 maggio 1976 e delle L.R. n. 27 del 12 maggio 1975 e n. 18 del 23 agosto 1982, anche quali soci di cooperative;
- b) Proprietari dei fondi e chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lett. a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) Imprenditori agricoli non a titolo principale, ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. n. 63 del 12 ottobre 1978 e succ. mod. ed int. e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e succ. mod. ed int., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata; il Consiglio Regionale stabilisce i requisiti minimi dell'azienda agricola condotta da questo tipo di imprenditore (art. 2 L.R. n. 63/78 ed art. 2 L.R. n. 24/84 e s.m.i.);

Sono imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito all'art. 1 del D.Lgs. 18.05.2001 n. 228 che testualmente recita: "E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse". In relazione all'allevamento di animali va precisato che l'attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine) ai sensi dell'art. 2 della Legge 23.08.1993 n. 349 è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto.

Ai soggetti di cui ai punti precedenti possono essere aggiunti anche gli enti locali che, pur non svolgendo attività imprenditoriale in agricoltura, intendano realizzare infrastrutture a servizio dell'agricoltura a disposizione di produttori (magazzini di stoccaggio e/o commercializzazione, cantine sociali, silos, ecc.).

Per i soggetti di cui al 5° comma, lettere a), b), c), è permesso, nel rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi del presente articolo, il cambio di destinazione e l'ampliamento in eccedenza alle esigenze della famiglia, qualora sia garantita, in conformità al comma successivo, la loro destinazione ad uso agrituristico come previsto dall'art. 35 della L.R. n. 63 del 12.10.1978 e dal Titolo IV della L.R. 31/85 e succ. mod. ed int.; quantitativamente dovranno essere rispettate le leggi di settore.

Sono ammesse nuove costruzioni per le infrastrutture al servizio dell'agricoltura e dell'allevamento degli animali in genere, quali stalle, silos, serre, ecc., e per l'allevamento degli animali in genere, anche quando il permesso di costruire non è richiesto dai soggetti di cui al comma 5 del presente articolo, purché il richiedente sia titolare di azienda agricola.

Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui ai commi 2, lettera p), ai commi 5, 8 e 9 è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola, le classi di colture in atto ed in progetto documentate a norma del comma 18 dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int., il vincolo di trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int. e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare.

In tutte le aree agricole è ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento degli edifici esistenti ai pubblici servizi.

Ai fini della definizione del volume edificabile, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione sia almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata.

Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti dei commi 7°, 8°, 9°, 10°, 11°, 13°, 15°, 16°, 17°, 18°, 19°, 20° dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int..

Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi edificatori di cui al 3° e 4° comma è subordinato alla presentazione di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto e in progetto, documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- c) il vincolo di trasferimento di cubatura, di cui al 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'A.C. e a spese del concessionario su registri delle proprietà immobiliari. Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai commi precedenti gli

interventi previsti alle lettere b) e d), dell'art. 17 del Nuovo Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.).

E' consentito il mutamento di destinazioni d'uso previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla commissione comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 63/78 e succ. mod. ed int.

Nei casi in cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del titolare, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcun permesso di costruire.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di mc. 1.500.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni incolti e abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in altri comuni purché ad una distanza ritenuta congrua ai fini della norma sulla formazione della proprietà coltivatrice.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto.

Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di permesso di costruire senza che costituiscano variante di P.R.G.C.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Nelle eventuali costruzioni di nuove stalle ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- le costruzioni adibite all'allevamento di polli, conigli, suini e avicoli e cunicoli in genere, così come le concimaie, dovranno essere insediati ad almeno 200 m. in linea d'aria, dalle aree residenziali previste dal P.R.G.C. e a m. 50 dai confini di proprietà e dall'asse delle strade provinciali e comunali o aperte al pubblico transito;
- le stalle devono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi, se di proprietà, m. 10, se di altri, m. 50;
- le concimaie, pozzi neri e depositi di rifiuto devono distare non meno di 20 m. dalle abitazioni di proprietà e non meno di 70 m. dalle abitazioni di altri e dai serbatoi di acqua potabile, fatte comunque salve le disposizioni vigenti in materia di igiene e di polizia urbana rurale.

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2003 individua i tre tipi di aree agricole che seguono:

Aree agricole E1.

Nelle aree destinate ad uso agricolo si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria:
 - per le abitazioni (ammesse solo per i soggetti di cui al 5° comma del presente articolo):
 - terreni a colture protette in serre fisse:
If = 0,06 mc/mq;
 - terreni a colture orticole o floricole:
If = 0,05 mc/mq;
 - terreni a colture legnose specializzate:
If = 0,03 mc/mq;
 - terreni a seminativo e prato permanente:
If = 0,02 mc/mq;
 - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno:
If = 0,01 mc/mq;
 - terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali:
If = 0,001 mc/mq;
- indice di utilizzazione fondiaria per le attrezzature al servizio dell'agricoltura:
Uf = 0,15 mq/mq. dell'area costituente l'azienda agricola;
- rapporto massimo di copertura per gli edifici rurali, le abitazioni e le attrezzature al servizio dell'azienda agricola: Rc = 10%;
- altezza massima della costruzione (con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli): H = m. 8,50;
- distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 28;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = come indicato all'art. 16, comma 6°;
- distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 28.

Sono ammesse nuove costruzioni per le infrastrutture al servizio dell'agricoltura, quali stalle, silos, serre, ecc., e per l'allevamento ed il ricovero degli animale in genere, anche quando il permesso di costruire non è richiesto dai soggetti di cui al 5° comma del presente articolo, purchè il richiedente sia titolare di azienda agricola; in questo caso si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,15$ mq/mq. dell'area costituente l'azienda agricola;
- rapporto massimo di superficie coperta: $R_c = 10\%$;
- altezza massima della costruzione (con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli): $H = m. 8,50$;
- distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 28;
- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ come indicato all'art. 16, comma 6°;
- distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 28.

Aree agricole boscate E2.

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2003 individua con tale denominazione le aree prevalentemente a colture legnose non specializzate (bosco ceduo).

Queste aree sono inedificabili ma intervengono nel calcolo della capacità edificatoria con i seguenti indici e parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria:
 - per le abitazioni (ammesse solo per i soggetti di cui al 5° comma del presente articolo):
 - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno:
 $I_f = 0,01$ mc/mq;
 - terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali:
 $I_f = 0,001$ mc/mq;
- indice di utilizzazione fondiaria per i fabbricati rurali e le attrezzature al servizio dell'agricoltura e per l'allevamento ed il ricovero degli animali in genere (ammessi anche per i soggetti diversi da quelli previsti al 5° comma del presente articolo, purché il richiedente il permesso di costruire sia titolare di azienda agricola):
 $U_f = 0,10$ mq/mq. dell'area costituente l'intera azienda agricola.

Aree agricole intercluse (E3).

La variante anno 2003 individua come aree agricole intercluse quelle da salvaguardare per un futuro sviluppo residenziale.

Sono ammesse trasformazioni delle destinazioni d'uso esistenti limitatamente alle coltivazioni agricole, allo svolgimento di attività culturali ed alla formazione di spazi a verde privato o pubblico. E' ammesso che intervengano nel computo della capacità edificatoria per le costruzioni realizzate nelle altre aree agricole con gli indici di densità edilizia e/o di utilizzazione propri dell'area agricola coltiva E1, in conformità alle disposizioni e agli altri parametri propri di ogni area territoriale omogenea agricola in cui l'intervento verrà realizzato.

Art. 24 – Aree inedificabili e aree a edificabilità limitata e controllata.

a) Aree a verde privato (G1)

Il P.R.G.C. prescrive su tali aree l'obbligo di conservare la quantità di verde esistente (viali, giardini, parchi); i proprietari dovranno provvedere alle opere di manutenzione necessarie e potranno mettere a dimora nuove piante (anche da frutto).

Qualora i proprietari non ottemperino alle prescrizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale può dare disposizione affinché i necessari interventi di manutenzione vengano fatti a spese dei proprietari.

Su tali aree, se di pertinenza di edifici esistenti, è consentita, nel rispetto delle alberature esistenti, la costruzione di box-auto e pertinenze (quali piscine, campi gioco, forni e legnaie, ecc.); gli interventi di cui sopra sono ammessi nel rispetto delle prescrizioni di cui agli art.li 31 e 32 delle presenti norme e con caratteristiche tipologiche conformi al contesto ambientale su cui si devono inserire.

b) Aree agricole inedificabili di interesse ambientale (G2)

A salvaguardia del nucleo abitato arroccato sulla testata di crinale è individuata una fascia inedificabile di salvaguardia ambientale. In questa area è vietata qualsiasi tipo di edificazione anche a carattere provvisorio e precario comprese le recinzioni; per gli edifici e manufatti esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con le

conservazioni delle destinazioni d'uso in atto. Nelle fasce a bosco è vietato, salvo motivata autorizzazione dell'autorità comunale, l'abbattimento e l'indebolimento delle piante; i proprietari dei fondi sono invece tenuti alla potatura delle piantumazioni, qualora venissero ad occultare la godibilità del paesaggio dal punto panoramico individuato sull'area di pertinenza della Chiesa Parrocchiale.

- c) Fasce di rispetto del cimitero: sono individuate sulle tavole di piano con una profondità variabile di 50,00 m. a Nord, 100,00 m. ad Est, 120,00 m. a Sud e 90,00 m. ad Ovest. Non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sugli edifici esistenti sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia senza incrementi di volume e senza cambi di destinazione.

In dette zone è ammesso l'ampliamento del Cimitero in esecuzione di progetti a norma del paragrafo 16 del Regio Decreto n. 1880 del 21.12.1942 e succ. mod. ed int..

E' consentita inoltre la costruzione di chioschi per la vendita di fiori purché di tipo murario e con caratteristiche formali consone al decoro della zona cimiteriale e la realizzazione di aree piantumate destinate a verde o alle colture arboree anche industriali.

Eventuali riduzioni alla fascia di rispetto cimiteriale sono possibili solo previa autorizzazione della competente autorità sanitaria ai sensi di Legge ricordando che, qualora la fascia di rispetto cimiteriale sia stata ridotta alla profondità minima di m. 50, non è consentito nessun ampliamento cimiteriale che si avvicina a meno di 50 m. dal limite della fascia.

Le aree interne alle fasce di rispetto potranno essere conteggiate ai fini della determinazione della densità edilizia delle costruzioni ricadenti in area agricola con l'indice per esse previsto.

- d) Fasce di rispetto agli impianti di depurazione, pubbliche discariche, opere di presa degli acquedotti.

Nelle fasce di rispetto agli impianti di depurazione, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno, e le aree sono inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto. Le profondità delle fasce di rispetto dagli impianti di depurazione, dalle pubbliche discariche e dalle opere di presa degli acquedotti è quella stabilita dalle leggi di settore vigenti.

Le aree degli impianti depurazione e le relative fasce di rispetto a protezione sono individuate nelle tavole di piano e la vincolistica segue le norme di settore ovvero l'allegato n. 4 alle disposizioni del Min. LL.PP. 04.02.1977 – criteri, metodologie e norme tecniche di all'art. 2, lettere b), d), e) della Legge 10.03.1976 n. 319.

Le fasce di rispetto delle opere di presa degli acquedotti anche di nuova realizzazione sono regolamentate dalle leggi 05.01.1994 n. 36 e D.Lgs. 11.05.1999 n. 152 che prevedono una zona di tutela assoluta e una zona di rispetto.

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, e deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

Il P.R.G. individua con apposita simbologia le zone di rispetto che sono costituite dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta ed è suddivisa in zona di rispetto ristretta con profondità di 200 m. e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto ristretta sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;

- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione; è comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Le fasce di rispetto per le pubbliche discariche, ove non indicate nelle tavole di P.R.G. e per eventuali nuovi impianti, hanno la profondità definita in sede autorizzativa.

- e) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua: nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua individuate nelle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. e nelle fasce di rispetto con profondità di 10 m. dei corsi d'acqua di proprietà pubblica e privata nonché dei fossi e degli impluvi anche non individuati in cartografia, possono essere eseguite unicamente opere di sistemazione idraulica e di protezione, previo parere dei competenti organi preposti; oltre alla conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole sono ammessi interventi per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni; per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi a carattere manutentivo descritti per le fasce di rispetto stradale.

In dette fasce potranno essere rilasciate concessioni per l'esercizio di attività estrattive in conformità alle vigenti leggi di settore.

- f) Aree inedificabili a rispetto della canalizzazione elettrica: nei confronti di elettrodotti, nel rispetto del D.P.R. n. 1062 del 21.06.1968, del D.P.R. n. 824 dell'8.04.1975, e della Legge n. 1341 del 13.12.1964 e D.P.C.M. del 23.04.1992, sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime della proiezione della linea al suolo:

- m. 10 da qualsiasi conduttore di linea per impianti da 132.000 V;
- m. 18 da qualsiasi conduttore di linea per impianti da 220.000 V;
- m. 28 da qualsiasi conduttore di linea per impianti da 380.000 V.

Per le linee a tensione inferiore a 132 KV le distanze sono quelle previste dal D.M. 16.01.1991 e s.m.i..

In esse non sono consentiti interventi di nuova edificazione, se non in relazione all'azzonamento delle linee, né la coltivazione arborea.

In tali aree se consentiti dai parametri di zona è possibile la nuova edificazione e/o intervenire su edifici esistenti previo il rilascio di nullaosta da parte dell'Ente competente ed in conformità con quanto previsto dal P.R.G.C. per l'area. Le stesse dovranno comunque essere verificate preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire (o alla presentazione di D.I.A.) necessari all'installazione, alla luce delle disposizioni contenute nel Decreto Ministeriale 10 settembre 1998, n. 381 pubbl. su G.U. n. 257 del 3 novembre 1998 - Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana e della Legge 22.02.2001 n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici".

- g) Aree per l'installazione di impianti ed antenne per teleradiocomunicazioni ed impianti tecnologici.

Per quanto riguarda l'installazione di impianti ed antenne per teleradiocomunicazioni ed impianti tecnologici affini, è ammessa nel rispetto delle leggi che regolamentano il settore. Il rilascio del permesso di costruire antenne, tralacci e impianti per teleradiocomunicazioni ed impianti tecnologici è subordinato alla stipula di una convenzione che permetta l'utilizzo del supporto per il posizionamento di antenne anche a gestori diversi dal primo richiedente e che preveda forme e modi dello smantellamento dei manufatti al momento in cui non verranno più utilizzati. Gli altri manufatti costituenti l'impianto non potranno avere altezza superiore a m. 3,00 e dovranno rispettare, così come i supporti per le antenne, le distanze dai confini e dai cigli o confini stradali previsti per le nuove costruzioni, con caratteristiche e tinteggiature tali da inserirsi adeguatamente nel contesto in cui andranno a collocarsi. Ogni anno l'amministrazione, sulla base delle richieste avanzate dai diversi operatori, predisporrà un "piano per l'individuazione dei siti" in cui potrà avvenire l'installazione di tali impianti nel rispetto delle norme di cui al presente articolo.

In tutte le zone del territorio comunale dovranno essere conservate le alberature di alto fusto esistenti; per il loro abbattimento è necessaria, fino all'approvazione di specifici piani di assestamento forestale, la preventiva autorizzazione rilasciata dal Sindaco o dal Presidente della Giunta Regionale, in conformità ai disposti degli art.li 12-13-14-15-20 della L.R. n. 57/79 e dell'ultimo comma dell'art. 56 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int..

Nelle aree a bosco di alto fusto e di rimboschimento, anche se non individuate dal P.R.G.C., sono vietate le nuove costruzioni e le opere di urbanizzazione ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 30 della L.R. n. 56/77 e succ. mod.ed int..

Art. 25 – Aree per attività estrattive e per discariche e reinterri (H).

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2003 non individua le aree all'interno delle quali è in atto l'esercizio di attività estrattive che, tuttavia, sono consentite nel rispetto delle Leggi statali e regionali che regolano il settore.

Nuove aree finalizzate all'esercizio di attività estrattive potranno essere individuate, nelle aree agricole, nel rispetto dell'art. 3 della L.R. n. 69 del 22.11.1978 (coltivazione di cave e torbiere); l'autorizzazione concessa per le attività estrattive costituisce atto di avvio di procedimento di variante al P.R.G.C. (art. 3, L.R. 69/78).

L'esercizio delle attività di discarica con conseguente formazione di rilevati, scavi e reinterri, è consentito nel rispetto delle Leggi statali e regionali che regolano il settore.

TITOLO IV – TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO I – TIPI DI INTERVENTO

Art. 26 – Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio, è fatto divieto:

- di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (bassorilievi, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);
- di sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno od in pietra, con elementi di altro materiale;
- di sostituire, di norma, le coperture in cotto con materiali di diverse caratteristiche; le coperture in cotto, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno nel tempo ripristinate; in alternativa alle coperture in cotto, potranno essere usati manti di copertura conformi a quanto disposto nelle singole aree omogenee.

Gli intonaci esterni, ove necessari, dovranno essere, di norma, del tipo rustico o di tipo civile.

Negli edifici non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili od accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio; l'eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di travate e portici rurali dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali esistenti.

Il P.R.G.C. prescrive la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, ponti, edicole, ecc., anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.

L'adeguamento, ove ammesso, delle altezze interpiano ai parametri di usabilità e abitabilità dovrà essere realizzato tenendo presenti i disposti del D.M. del 05.07.1975 modificato con D.M. 09.06.1999 e della D.G.R. n. 20-10187 del 01.08.2003.

In tutti i casi in cui è permesso l'intervento di demolizione e ricostruzione, sia esso espressamente previsto come intervento o sia conseguente all'intervento di ristrutturazione edilizia e a qualsiasi altra norma di piano, la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle tipologie edilizie proprie non solo della zona ma del contesto in cui l'intervento avviene, ad esempio dei fabbricati urbani qualora essa avvenga in ambito urbano (centro storico, aree B1 e B3), oppure dei fabbricati rurali/agricoli tradizionali qualora avvenga in ambito agricolo. Si dovranno rispettare il numero di piani massimo degli edifici tipologicamente corretti documentando le scelte operate con fotografie di edifici circostanti.

Dovrà essere rispettata la morfologia esistente soprattutto senza operare consistenti riporti.

Art. 27 – Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente.

I principali tipi di intervento per tutte, le destinazioni d'uso, anche non residenziali, riguardano le operazioni di:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
 - c1 - restauro conservativo
 - c2 - risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
 - d1 - ristrutturazione di tipo A
 - d2 - ristrutturazione edilizia di tipo B
 - d3 - demolizione e ricostruzione con sagoma definita
 - d4 - ristrutturazione edilizia dei rustici con cambio di destinazione d'uso
- e) cambiamento di destinazione d'uso con sopraelevazione
- f) demolizione
- g) ristrutturazione urbanistica
- h) completamento ed ampliamento
- i) nuovo impianto

Il P.R.G.C. precisa con vincolo definito sulla tavola di piano n. 3 in scala 1:1.000 gli interventi ammessi sugli edifici del centro storico.

Ai sensi del punto 8 lettera f) dell'art 17 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. l'Amministrazione Comunale con deliberazione motivata di C.C. può apportare modifiche ai tipi di intervento

previsti dal P.R.G.C. per il recupero del patrimonio edilizio esistente, sempre che non conducano ad interventi di ristrutturazione urbanistica e sempre nel rispetto del contenuto del citato punto 8, lettera f) dell'art. 17 della citata legge.

a) manutenzione ordinaria: sono quelle opere definite al punto 1.1 della circolare n. 5/urb./84, con riferimento alla lettera a) dell'art. 13 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. Nel centro storico qualora gli interventi di manutenzione ordinaria prevedano l'impiego di materiali e tecnologie differenti da quelli adottati dalla tradizione costruttiva e siano tali da alterare i caratteri degli elementi esterni o delle parti comuni, sono assimilabili alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetti ad autorizzazione.

b) manutenzione straordinaria sono quelle opere definite al punto 1.2 della circolare n. 5/urb./84, con riferimento alla lettera b) dell'art. 13 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. Le modifiche planimetriche e l'introduzione di locali per servizi igienici non devono alterare l'assetto distributivo delle singole unità immobiliari al fine di evitare l'aggregazione o il frazionamento in più unità.

Nel centro storico, a norma dell'art. 24, comma settimo della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. il rinnovo e la sostituzione di parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture e delle scale.

c) restauro e risanamento conservativo: sono quelle opere rivolte a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché l'adeguamento funzionale di singole unità immobiliari.

c1) restauro conservativo: le opere riguardano di norma quelle indicate al punto 1.3. della circolare n. 5/urb./84.

Gli interventi di restauro conservativo hanno per oggetto le operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originali o coerenti con il manufatto, senza alterare volumetrie, planimetrie, sagome e prospetti esterni, con l'eliminazione, nella maggior misura possibile, delle superfetazioni.

c2) risanamento conservativo: tali interventi dovranno essere condotti secondo i seguenti criteri operativi:

- conservare e ripristinare ove possibile gli orizzontamenti voltati e lignei; è consentito scaricare i medesimi della funzione portante mediante strutture in cls. a. o miste,
- evitare modifiche distributive che contrastino con gli elementi caratterizzanti dell'edificio quali l'andamento delle volte
- evitare alterazioni dei collegamenti orizzontali e verticali delle parti comuni a più unità immobiliari,
- eliminare le aggiunte di epoca recente di carattere superfetativo in riferimento non solo all'edificio, ma anche all'area di pertinenza,
- garantire l'unitarietà delle facciate, specie in relazione a posizione e dimensione delle bucatore in modo particolare, se rivolte verso spazi pubblici,
- eseguire finiture esterne ed eventuali ripristini strutturali con materiali e tecniche congruenti con il carattere degli edifici. Non dovrà risultare impoverito l'apparato decorativo.

d) ristrutturazione edilizia: sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. **Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.**

d1) ristrutturazione edilizia di tipo A: le opere comprendono il ripristino delle finiture la sistemazione degli elementi costitutivi dell'edificio con tecniche appropriate, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti senza che ciò comporti l'incremento del carico urbanistico. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comportino aumento della superficie utile, nonché la suddivisione di unità immobiliari. Sono ammessi il rifacimento dei tamponamenti esterni e le modifiche delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

Sono consentiti allineamenti delle coperture con gli edifici confinanti per altezze aggiuntive di norma non superiori a ml.1,20.

- d2) ristrutturazione edilizia di tipo B: le opere comprendono il ripristino, la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono consentite modifiche agli orizzontamenti e alle scale, la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi, o di parti di essi, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Sono consentite la realizzazione, e l'eliminazione di aperture nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. Sono ammesse, per mutate esigenze distributive, modifiche dell'assetto planimetrico anche se comportano l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari. Sono consentiti allineamenti delle coperture con gli edifici confinanti per altezze aggiuntive di norma non superiori a ml. 1,20. **In questo intervento, in conformità a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 06.06.2001 e s.m.i., nonché dalle circolari ministeriali esplicative, è ricompreso anche l'intervento di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa sismica.**
- d3) demolizione e ricostruzione con sagoma definita: l'intervento è rivolto al mantenimento delle caratteristiche del tessuto edilizio quindi la progettazione dovrà tenere principalmente conto dei caratteri peculiari conservati nell'edilizia esistente. La superficie coperta, il volume, l'altezza e la sagoma dell'edificio da ricostruire dovranno essere uguali a quelle dell'edificio preesistente.
- d4) ristrutturazione edilizia dei rustici con cambio di destinazione d'uso: sono quegli interventi che hanno per oggetto il recupero dei rustici a fini residenziali; gli interventi di trasformazione, che possono portare ad un organismo edilizio anche diverso dal precedente, si intendono attuabili soltanto nel rispetto delle seguenti limitazioni:
- la trasformazione dei rustici in residenza è ammessa per una sola volta per manufatti con altezze pari o superiori a due piani fuori terra, nei rustici ad un piano fuori terra sono ammesse destinazioni d'uso accessorie all'abitazione oltre ad attività legate alla funzione originaria,
 - il riutilizzo dei rustici a fini residenziali è ammesso purché sia possibile reperire aree a parcheggi privati in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. di nuovo volume residenziale.
- La progettazione dovrà essere condotta tenendo conto dei caratteri ambientali in cui i rustici sono inseriti, vanno mantenuti gli andamenti dei tetti, ma è ammesso l'allineamento delle coperture con gli edifici confinanti per altezze aggiuntive non superiori a ml. 1,20.
- e) **cambiamento di destinazione d'uso con sopraelevazione:** gli edifici individuati con questo intervento possono essere cambiati di destinazione purché la nuova destinazione sia tra quelle elencate all'art. 19 escluse le lettere h), i) ed l). Congiuntamente al cambiamento di destinazione d'uso con nuova destinazione residenziale è ammesso l'ampliamento di altezza della quota di imposta del tetto fino a raggiungere i due piani fuori terra nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- altezza massima della costruzione: $H = m. 8,00$
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ secondo allineamenti esistenti;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ quella esistente;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri (tra le quali non è inserita una strada o via pubblica): $D = m.$ non inferiore a quella prevista dal Codice Civile.
- L'intervento deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 20.
La manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo sono comunque consentite nel rispetto del presente articolo e dell'art. 20.
- f) demolizione: sui manufatti o sugli edifici in cui è prevista la demolizione con vincolo topograficamente definito dal P.R.G.C. sono ammesse sino all'attuazione delle previsioni prescritte solo opere di manutenzione ordinaria.
- g) ristrutturazione urbanistica: sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi che possono comportare anche la modifica dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- h) completamento ed ampliamento: gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificato da disciplinare con specifiche prescrizioni

relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia e alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.

- i) nuovo impianto: sono gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici, parametri e specifiche indicazioni tipologiche.

Art. 28 – Interventi edilizi di nuova costruzione.

Gli interventi di nuova costruzione possono essere o interventi su aree inedificate o sostituzioni di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale, così rilevante da configurare l'intervento di ricostruzione.

Negli interventi di nuova costruzione e di ampliamento dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, oltre a quelle topograficamente definite dal P.R.G.C. stabilite dalle presenti norme e nelle tabelle allegate:

- a) la distanza minima tra le costruzioni dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m. 10,00; tale prescrizione non si applica quando tra le costruzioni è inserita una strada o via pubblica. Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti con permesso di costruire rilasciato anteriormente al 1988, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, e cioè posti ad una distanza dal confine inferiore alla metà della loro altezza o che comunque non rispettano la distanza minima dal confine fissata dal P.R.G.C., le nuove costruzioni potranno soddisfare solo le distanze dai confini pari alla metà della propria altezza, con un minimo di 5 m., fermo restando, all'esterno delle zone A, il rispetto della distanza tra pareti finestrate.

La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, all'esterno delle aree A e quando tra le due pareti non è inserita una strada o via pubblica, dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m. 10,00.

Nel caso di sopraelevazione, quando la stessa sia ammessa dalle presenti norme, potrà essere mantenuto il filo di fabbricazione esistente. Nel caso in cui la distanza dello stesso, o comunque del volume previsto dagli altri fabbricati sia inferiore a quanto prescritto, il permesso di costruire per la sopraelevazione sarà subordinato ad atto di assenso scritto del proprietario confinante. Nelle aree diverse dalle aree A, pertanto all'esterno del centro storico, la distanza minima tra la parete finestrata e la parete antistante determinata in m. 10 dal punto 2), art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, non è comunque derogabile.

La distanza della costruzione dai confini del lotto dovrà essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato prospiciente i confini stessi, con un minimo di m. 5,00; tale minimo può essere ridotto fino a m. 0,00 quando sia prodotto atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari ed ogni altro soggetto munito di titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire alla riduzione o all'omissione predetta e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime tra fabbricati o quando preesiste parete a confine e quando l'edificazione è prevista con tipologia in linea o a schiera.

Nel caso di edifici completamente interrati rispetto alla quota del terreno preesistente, la distanza minima dai confini del lotto potrà essere di m. 0,00; nel caso di costruzione edificata su un fondo confinante con un altro a quota più elevata la distanza della costruzione dal confine di proprietà potrà essere di m. 0,00, purché detta costruzione venga ricoperta completamente dal terreno che dovrà essere sistemato alle stesse quote del terreno che il fondo a quota superiore ha sul confine.

Per le autorimesse al servizio di fabbricati residenziali e non inseriti nel corpo di fabbrica dell'edificio principale la distanza della costruzione dal confine può essere ridotta a m. 0,00 nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Sono ammesse distanze della costruzione dai confini inferiori a quelle indicate nel presente paragrafo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche, oppure nel caso sia intercorso un accordo tra i proprietari dei terreni confinanti risultante da atto pubblico trascritto nei registri immobiliari.

Nel caso di sopraelevazione la distanza minima dai confini non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra il confine e la costruzione esistente. Ove la distanza dal confine sia inferiore alla metà dell'altezza virtuale del fabbricato sopraelevato è necessario l'accordo scritto tra le parti nel rispetto delle norme del Codice Civile; l'atto è da trascrivere, a cura e spese del richiedente, nei registri immobiliari.

Per chioschi, gazebi, o strutture similari valgono le norme di cui all'art. 873 del Codice Civile.

- b) negli edifici in linea e a schiera i fronti non dovranno avere lunghezza superiore a m. 30,00; negli isolati ove il P.R.G.C. non reperisce aree a parcheggio al servizio delle residenze, le

- strade di accesso ai singoli edifici, se poste in diretta comunicazione con la viabilità pubblica di transito veicolare, dovranno terminare con una piazzola di sosta in cui sia inscrivibile una circonferenza di almeno m. 15 di diametro;
- c) sono vietati i fabbricati residenziali prefabbricati in legno aventi tipologie non conformi a quelle normalmente esistenti sul territorio; inoltre sono vietati i tetti aventi falde inclinate con pendenza superiore al 45%.

Art. 29 – Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto.

Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di restauro (art. 27, comma 1, lettera c1)), risanamento (art. 27, comma 1, lettera c2)) e ristrutturazione edilizia (art. 27, comma 1, lettera d)), oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 27, comma 1, lettera a)) e straordinaria (art. 27, comma 1, lettera b)) senza nessun aumento di volumetria.

Le aree comprese nelle fasce o aree di rispetto e di protezione possono essere computate, ai fini della edificabilità delle aree agricole, nei limiti di quanto ammesso e prescritto dal P.R.G.C..

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di uguale volume su area agricola adiacente, quand'anche questa risulti inferiore alle norme di edificabilità su dette aree e purché non in contrasto con il D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale.

Nelle fasce di rispetto stradale e cimiteriale possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.

Art. 30 – Sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici.

Nelle superfici fondiari di pertinenza dei nuovi edifici sono da individuare i seguenti spazi privati attrezzati:

- aree per parcheggi privati mq. 1 ogni 10 mc. (L. 122/89) in edifici residenziali, ovvero in edifici a destinazione non residenziale.
- aree alberate e sistemate a verde nelle seguenti misure: mq. 3,00 ogni mc. 75,00 di volumetria edificata destinata alla residenza ed almeno il 10% della superficie fondiaria per gli edifici a destinazione produttiva ed artigianale.

Le aree per parcheggio potranno essere in tutto o in parte individuate anche nel corpo degli edifici interessati, ovvero in appositi edifici a se stanti. Il progetto di sistemazione di tali aree è parte integrante degli allegati tecnici alla domanda di permesso di costruire; la loro realizzazione è compresa tra le condizioni di cui all'art. 57 della L.R. 56/77 e succ. mod ed int..

Art. 31 – Autorimesse.

La costruzione di autorimesse con nuovo manufatto è ammessa nelle aree asservite ad edifici esistenti di tipo B1 e B3, fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme e a prescindere dalla classe di intervento che le è propria nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- a) fuori terra per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiore a m. 3 se individuali o secondo le norme di legge se collettive, in misura non superiore a mq. 20, 00 lordi ogni unità alloggio dell'edificio principale a destinazione residenziale o in base alle necessità documentate per edifici ad altra destinazione.
- b) interrato totalmente o parzialmente in misura non superiore a mq. 30 lordi per unità alloggio dell'edificio principale di cui non più di mq. 20,00 lordi per ricovero del mezzo o in base alle necessità documentate per l'edificio ad altra destinazione. L'estradosso del solaio di copertura non potrà essere superiore a quello sistemato (a verde, prato con letto di humus naturale non inferiore a cm. 30) direttamente e agevolmente accessibile con continuità dai percorsi pedonali ed alle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale. L'altezza interna non potrà essere superiore a m. 2,50.

Per tutte le altre aree, escluse A1, A2 e B4, le autorimesse rientrano nel conteggio del volume, se non sono ad uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali (art. 18, comma 2, lettera e) del Regolamento Edilizio) e dovranno pertanto rispettare gli indici di densità edilizia, di

rapporto di copertura e di ogni altro indice e parametro previsto per ciascuna delle aree in cui ricadono; nel caso siano ad uso esclusivo dei residenti o pertinenziali dovranno rispettare il solo rapporto di copertura previsto per ciascuna area in cui ricadono.

Si intendono autorimesse ad uso esclusivo dei residenti quegli spazi che sono ricompresi nel valore di 1 mq. ogni 10 mc. destinati alla residenza e pertinenziali quegli spazi al servizio di attività commerciali al dettaglio o direzionali fino alla concorrenza del 100% della superficie di vendita o della superficie netta direzionale.

Per costruzioni in contiguità a rilevati stradali, ove permesse, l'estradosso del solaio di copertura dovrà risultare complanare, a sistemazione avvenuta a verde o pavimentata, con la piattaforma stradale e/o le banchine pedonali.

Non sono soggette all'atto di vincolo alle singole unità immobiliari le autorimesse di superficie utile netta inferiori a mq. 20 (mq. 25 se comprensivi degli spazi per la manovra) e in numero uguale alle unità immobiliari residenziali.

E' ammessa la costruzione di autorimesse a confine purché nel rispetto di quanto disposto dal codice civile e fatta salva ogni diversa disposizione su arretramenti a fasce di rispetto prevista dal presente P.R.G.C..

Art. 32 – Pertinenze.

Si intendono pertinenze le opere che, a Catasto, costituiscono servizio complementare, e che sono funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale ed alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 51 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.; sono configurabili tra le pertinenze anche le recinzioni del terreno di pertinenza di un edificio nonché i muri di sostegno, la cui costruzione è resa necessaria da fenomeni di instabilità di pendii o per contenere scarpate di nuova formazione venutesi a creare a seguito di allargamenti di sedi stradali provinciali, comunali e vicinali, nonché quelli necessari alla sistemazione del terreno di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova costruzione. Tali opere sono permesse in tutte le aree del territorio comunale, con esclusione di quelle di interesse storico-ambientale A1, A2, B4 e, senza predisposizione di P.E.C., nelle aree B2, nel rispetto dei precedenti articoli che disciplinano gli interventi nelle singole aree, e di quanto segue:

- per le opere che non creino volumi chiusi quali piscine, campi da tennis, percorsi pedonali, muri di sostegno e recinzioni (nei limiti di cui al primo comma del presente articolo), tettoie (aperte su almeno tre lati) aventi carattere temporaneo, aiuole, ecc., si applicano le prescrizioni previste dal Codice Civile;
- per la costruzione di opere che identifichino un volume quali legnaie, ripostigli, depositi attrezzi, ecc. (con esclusione di box-auto e garages), una superficie coperta (quali tettoie aperte a carattere non temporaneo) si applicano le seguenti disposizioni:
 - volume: da non conteggiarsi nelle aree di tipo B1 e B3; nelle altre aree da conteggiarsi secondo gli indici previsti per ciascuna delle aree in cui ricadono;
 - superficie coperta: nelle aree B1 e B3, non dovrà eccedere il 40% della superficie coperta del fabbricato residenziale principale esistente fermo restando che 20 mq. sono comunque consentiti; nelle altre aree dovrà essere sempre rispettato il rapporto di copertura fissato per l'area in cui ricadono;
 - altezza massima della costruzione: $H = m. 2,90$;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 28;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ secondo le prescrizioni previste nelle singole aree territoriali omogenee;
 - distanza minima tra la costruzione definita come pertinenza e l'edificio principale: $D = m. 0,00$ oppure $m. 5,00$;
 - distanza minima tra la costruzione definita come pertinenza e le costruzioni diverse da quelle del quale la costruzione è pertinenza: $D =$ come indicato all'art. 28.

Art. 33 – Aree di parcheggio privato.

L'esecuzione di interventi edilizia a destinazione d'uso residenziale, commerciale o terziaria è subordinata alla disponibilità di superfici destinate a parcheggi ad uso privato in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

CAPO II – VINCOLI DI INTERVENTO.

Art. 34 – Vincolo idrogeologico.

In tutte le aree comprese nella perimetrazione di vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30.12.1923, riportata nelle tavole grafiche di P.R.G.C., le modificazioni del suolo, le modificazioni di superficie coperta degli edifici esistenti e le nuove costruzioni potranno essere autorizzate dal Sindaco soltanto previo rilascio dell'autorizzazione di cui alla L.R. 45/89 e degli art.li 30 e 31 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int..

Tale vincolo ha il fine di salvaguardare le zone boschive e quelle soggette a dissesto dall'edificazione e da ogni ingiustificato intervento sul territorio (disboscamenti – sbancamenti – alterazioni del regime idrico – ecc.).

Art. 35 – Opere in aree attigue a strade provinciali e statali.

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà della Amministrazione Provinciale, ed in particolare alle relative strade provinciali od in manutenzione alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int., non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o di tutela ambientale; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali e provinciali.

Il tutto dovrà avvenire in conformità ai disposti del Nuovo Codice della Strada e del suo Regolamento di attuazione.

Art. 36 – Accessi controllati.

Fatto salvo quanto stabilito nei precedenti articoli, non può essere autorizzata l'apertura di derivazioni stradali a gruppi di edifici se non indicata dal P.R.G.C. o approvata dal Consiglio Comunale.

Gli accessi veicolari all'area di pertinenza di singoli edifici dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

Art. 37 – Vincoli ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e dell'art. 49, ultimo comma, della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int..

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi degli art.li 10 e 12 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a edifici vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

L'unico intervento consentito sugli edifici di cui all'art. 9 e vincolati ai sensi degli art.li 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 è il restauro (art. 27, comma 1, lettera c1)).

Inoltre il rilascio del permesso di costruire relativo agli immobili, manufatti e relative aree di pertinenza per i quali il P.R.G.C. prescrive l'intervento di restauro (art. 27, comma 1, lettera c1)), è subordinato, ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i., al parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Ambientali quando l'intervento prevede modifiche esterne o strutturali o di destinazione d'uso.

Nelle aree soggette a tale vincolo non sono ammessi interventi che alterino l'integrità fisica dei luoghi, ivi comprese attrezzature fisse per il gioco e lo sport, recinzioni artificiali ecc., se non necessari alla conservazione dei luoghi ed a consentirne la pubblica utenza, fatta salva la prescritta autorizzazione a norma del D.Lgs. predetto.

I fabbricati vincolati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 o compresi in appositi elenchi predisposti dalla Soprintendenza ai Monumenti o dal Comune, si considerano convenzionalmente privi di cubatura in tutte le parti soggette a tutela al fine di garantirne la conservazione.

Tutti gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma degli articoli 134, 136 e 142 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 sono sottoposti al preventivo

nulla osta del Presidente della Giunta Regionale, a norma del D.P.R. n. 616/1977 fatte salve le norme della L.R. 20/89 in materia di subdelega. Tale nulla osta è prescritto all'interno delle aree elencate all'art. 142 del citato D.Lgs. 42/2004 ed in particolare nelle fasce dei torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi sulle acque pubbliche e nelle aree boscate.

Inoltre il P.R.G.C. individua con l'intervento di "restauro conservativo" gli edifici che sono di proprietà di enti morali o pubblici e sono costruiti da più di 50 anni; questi sono vincolati ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, fino a che non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2 del succitato articolo.

Art. 37 bis – Percorso stradale panoramico.

La variante strutturale al P.R.G.C. anno 2003 classifica come percorso stradale panoramico due tratti della Strada Provinciale n. 139 Carezzano-Cassano, già individuata dal Piano Territoriale Provinciale.

Nelle cartografie di piano si è evidenziato il tracciato da tutelare e si è delimitata la fascia di protezione avente profondità di 100 m. per parte dal ciglio stradale.

All'interno della fascia di protezione, facendo salva la fascia di protezione stradale prevista dal Nuovo Codice della Strada, gli interventi edificatori sono permessi nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- tipologie edilizie conformi a quelle degli edifici caratterizzanti il territorio presenti nella zona attraversata dal percorso stradale;
- tetto a due o a quattro falde con gronde in legno trattato con mordente di colore scuro non naturale;
- manto di copertura in coppi tradizionali;
- comignoli del tipo tradizionale in muratura intonacata a fratazzo o mattoni a vista;
- lucernai a filo di falda;
- abbaini di dimensioni e proporzioni tradizionali in muratura con tetto a due falde e copertura in coppi uguale a quella del tetto principale; la larghezza degli abbaini non potrà essere superiore a m. 1,50, l'altezza massima del colmo del tetto dell'abbaino rispetto all'estradosso del tetto principale non potrà superare m. 1,30; il numero degli abbaini sulla stessa falde di tetto dovrà essere tale che l'interasse tra un abbaino e l'altro non sia inferiore a m. 8,00; gli abbaini dovranno essere arretrati rispetto al filo esterno della gronda di almeno m. 1,50 e dal filo del muro esterno del fabbricato di almeno m. 1,00;
- canali di gronda, pluviali: a sezione semicircolare e circolare in rame così come le scossaline;
- prospetti intonacati con finitura in arenino fine alla genovese;
- divieto di rivestimenti lucidi o in pietra disposti ad "opus incertum" o in file a correre;
- sistema di oscuramento a persiana alla genovese o ad ante piene;
- portoncini di ingresso in legno tinto, non naturale;
- davanzali, pedate delle scale in pietra non lucida preferibilmente con spigoli arrotondati o sagomati a toro dello spessore minimo di 4 cm.;
- stipiti delle finestre finite in intonaco;
- tinteggiatura da scegliersi nella gamma cromatica delle terre;
- i manufatti quali muri di sostegno o simili dovranno essere eseguiti o rivestiti in pietra avente spessore minimo di 20 cm.;
- si favoriscono tutti gli interventi previsti dall'ingegneria naturalistica;
- guard-rail in legno.

CAPO III – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO.

Oltre ai disposti degli articoli 38 e 39 delle presenti norme valgono le indicazioni e le prescrizioni contenute negli elaborati allegati alla variante parziale n. 1, intitolati “Relazione geologica illustrativa” e “Relazione geologico-tecnica ai sensi dell’art. 14 comma 2b della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56”, così come redatti dal dott. geol. Teresio BARBERO.

Art. 38 - Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica.

L'elaborato di sintesi dello studio è costituito dalla TAV. 7 dove è stata sviluppata una zonazione in funzione di parametri di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio.

Questo elaborato rappresenta la sintesi delle informazioni geologiche acquisite sul territorio mediante rilievi sul terreno, fotointerpretazione analisi dei dati storici relativi agli eventi alluvionali e alle modificazioni antropiche, conformemente a quanto disposto dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7 LAP del 6 maggio 1996.

I limiti della pericolosità geomorfologica e l'idoneità urbanistica potranno essere ridefiniti a livello locale sulla base di specifici studi geologici particolareggiati, con il supporto di indagini geognostiche, verifiche e monitoraggi delle condizioni di stabilità e/o studi idrologici-idraulici.

Eventuali ridefinizioni di questi elementi devono avvenire unicamente tramite varianti urbanistiche generali, oppure tramite apposizione di vincoli di inedificabilità a mezzo di ordinanza sindacale in caso di sviluppo di nuovi dissesti.

In funzione delle caratteristiche fisico-geologiche e dei parametri indicati dalla normativa vigente il territorio è stato suddiviso in 4 classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica e precisamente:

CLASSE I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988.

CLASSE II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici, derivanti da indagini geognostiche, studi geologici e geotecnici, da eseguire nelle aree di intervento, in fase di progetto esecutivo, in ottemperanza al D.M. 11/03/88.

CLASSE III (indifferenziata)

Porzioni di territorio non edificate o con presenza di edifici isolati, per le quali gli elementi di pericolosità geologica possono consentire a seguito di studi geomorfologici, idrologico idraulici l'identificazione di situazioni locali meno pericolose da normare specificatamente in relazione a significative esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche.

Sino a ulteriori indagini di dettaglio, da sviluppare nell'Ambito di varianti future dello strumento urbanistico, in classe III indifferenziata valgono tutte le limitazioni previste per la classe IIIa

CLASSE III A)

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, fortemente acclivi, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia).

CLASSE III B)

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'Art. 31 della L.R. 56/77.

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Art. 39 – Prescrizioni operative per gli interventi previsti dal P.R.G.C. nelle varie parti del territorio in rapporto alle classi di idoneità d'uso e alle condizioni di dissesto.

Per l'applicazione delle prescrizioni in oggetto, viene fatto riferimento agli elaborati di indagine geomorfologica con particolare riferimento agli elaborati: Tav. 2 "Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico" e Tav. 7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica".

Art. 40 – Norme per gli interventi nell'ambito delle varie classi di pericolosità geomorfologica.

Gli interventi edilizi ricadenti nelle varie classi di pericolosità sono soggetti alle seguenti norme di carattere geologico che, integrando quelle urbanistiche di piano, sono finalizzate a definire i vari livelli di indagine esecutiva ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP e D.M. 11.03.88 e gli interventi di riassetto idrogeologico occorrenti per la minimizzazione di pericolosità e la successiva fruizione urbanistica del territorio.

A) Interventi edilizi ricadenti in Classe I

La Classe I non pone prescrizioni di carattere geologico; sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalle norme urbanistiche, nel rispetto del D.M. 11.03.88.

B) Interventi edilizi ricadenti in Classe II

La realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'effettuazione di accurate indagini in ottemperanza al D.M. 11.03.88.

Tali indagini dovranno caratterizzare adeguatamente l'area di intervento in rapporto alle opere in progetto.

La relazione geologico-geotecnica a corredo delle indagini e la relazione idrologico-idraulica, ove richiesta, dovranno illustrare le metodologie adottate, i risultati ottenuti e la loro affidabilità, indicare eventuali interventi di sistemazione idrogeologica locale, tipologie e caratteristiche fondazionali, verificare la compatibilità dei cedimenti, definire le condizioni di stabilità a breve ed a lungo termine, ed indicare eventuali prescrizioni (monitoraggi, manutenzioni), o limitazioni cui dovrà sottostare il progetto.

La realizzazione degli interventi edilizi ricadenti in settori dove la pericolosità deriva dall'acclività e /o da scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, le indagini ai sensi del D.M. 11.03.88 dovranno essere mirate alla caratterizzazione di dettaglio del terreno di fondazione (natura delle coperture e del substrato e loro parametri geotecnici – geomeccanici) in rapporto alle condizioni di stabilità nelle varie fasi di intervento (scavo, costruzione, sistemazione finale).

La verifica delle condizioni di stabilità deve essere estesa sia alle coperture che al substrato roccioso laddove le condizioni geostrutturali lo richiedano (versanti a franapoggio, intensa fratturazione, scadenti caratteristiche geomeccaniche, ecc.).

Per gli interventi di scavo e nuova costruzione ricadenti in ambiti prossimali a porzioni già edificate o parzialmente edificate, dovranno essere verificate altresì i possibili effetti derivanti dalla realizzazione delle nuove opere in rapporto al contesto edilizio esistente. Laddove le indagini evidenzino possibili interferenze negative con l'esistente, ovvero le nuove opere in progetto (scavi) possano generare condizioni di instabilità di versante occorrerà predisporre relative opere di sostegno e/o svolgere attività di consolidamento a difesa dell'esistente prima di realizzare le nuove opere.

La realizzazione degli interventi edilizi ricadenti in aree dove la pericolosità deriva da scarso drenaggio e/o scadenti caratteristiche geotecniche o falda acquifera sub-affiorante, dovrà essere subordinata a indagini ai sensi del D.M. 11.03.88 mirate alla caratterizzazione di dettaglio del terreno di fondazione, natura delle coperture e del substrato e loro parametri geotecnici – geomeccanici, in rapporto alle condizioni di falda idrica (piezometria, soggiacenza) nelle varie fasi di intervento (scavo, costruzione, sistemazione finale).

Nella valutazione della capacità portante del terreno di fondazione e relativi cedimenti occorrerà tenere presente il livello di falda idrica e le sue possibili escursioni.

Qualora gli scavi dovessero interferire con il livello di falda occorrerà predisporre adeguate opere di drenaggio per assicurare una corretta esecuzione dei lavori.

Non sono ammessi piani interrati sottofalda; la realizzazione di vani tecnici in parziale sottofalda (con piano inferiore nell'ambito della fascia di escursione della falda) può essere ammessa solo subordinatamente alla realizzazione di interventi strutturali di protezione attiva e passiva (impermeabilizzazioni, pozzetti di drenaggio con annesso impianto di smaltimento acque).

- C) Interventi edilizi ricadenti in Classe III
La Classe III comprende settori prevalentemente inediticati o con presenza di isolati edifici (non differenziati cartograficamente) dove per le condizioni di elevata pericolosità geomorfologica, ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP, sono necessari ulteriori studi di dettaglio mirati (con il supporto di indagini geognostiche, geotecniche, monitoraggi, ecc.) per individuare situazioni locali a minore pericolosità potenzialmente riconducibili alla Classe II. In assenza di ridefinizione a scala di maggiore dettaglio (1:5.000 – 1:2.000) che può essere rinviata a future revisioni del piano o varianti strutturali, a livello normativo per la Classe III valgono le considerazioni di cui alla Classe IIIa.
- D) Interventi edilizi ricadenti in Classe IIIa
Non sono ammesse nuove edificazioni residenziali e/o produttive; per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli ricadenti in aree di dissesto attivo o quiescente, sono ammessi ampliamenti funzionali e ristrutturazione (a,b,c,d, Art. 13 L.R. 56/77 s.m.i.). Tali interventi sono condizionati 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 prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, validati dall'Amministrazione Comunale (art.9 N.d.A. P.A.I.)
In assenza di interventi di minimizzazione della pericolosità non sono, altresì, consentiti cambi di destinazione d'uso che implicino un aumento del carico antropico (nuove unità abitative). Nel caso di modesti interventi è ammesso il cambio di destinazione d'uso solo a seguito di indagini puntuali che individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare per la riduzione del rischio.
In riferimento alle attività agricole, ad esclusione delle aree ricadenti in ambiti esondabili o in fascia di rispetto di corsi d'acqua, e di quelle ricadenti in ambiti di dissesti attivi i.s. o di processi distruttivi torrentizi o di conoide, o interessati da dissesto incipiente, è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale.
Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili con minore pericolosità nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche, geognostiche dirette di dettaglio in ottemperanza al D.M. 11.03.88.
La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione e alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.
Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo a seguito dell'avvenuta realizzazione e collaudo delle suddette opere di minimizzazione della pericolosità.
Per le abitazioni isolate, ad 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 all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.
La realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali, non altrimenti localizzabili, e la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, non altrimenti localizzabili, saranno consentiti previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.
Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già indicato all'art.31 della L.R. 56/77.
- E) Interventi edilizi ricadenti in Classe IIIb
La Classe III b identifica porzioni di territorio edificate ed aree intercluse interessate da condizioni di elevata pericolosità, dove gli interventi di sistemazione dell'edificato esistente devono essere affrontati mediante opere di riassetto territoriale.
In assenza di tali interventi sono ammesse solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico; non sono ammesse nuove edificazioni residenziali e/o produttive; per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, è ammessa la realizzazione di ampliamenti funzionali e ristrutturazione.
Tali interventi sono condizionati all'esecuzione di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

I cambi di destinazione d'uso che implichino un aumento di carico antropico (nuove unità abitative), sono ammessi solo a seguito della realizzazione di opere e/o accorgimenti tecnici e interventi manutentivi tali da consentire la minimizzazione della pericolosità, sulla scorta di adeguate indagini.

Il cambio di destinazione d'uso viene accordato a seguito della realizzazione e verifica di tali opere.

La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione e alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo a seguito dell'avvenuta realizzazione e collaudo delle suddette opere.

In assenza o parziale realizzazione delle opere infrastrutturali di mitigazione della pericolosità, ad esclusione delle aree ricadenti in perimetrazioni di dissesto a pericolosità molto elevata (Fa, Ee), sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, intendendo per aumento del carico antropico la realizzazione di nuove unità abitative (a, b, c, d, L.R. 56/77 s.m.i.).

Sono pertanto ammessi gli adeguamenti che consentano un più razionale utilizzo degli edifici esistenti, gli adeguamenti igienico funzionali.

L'attuazione delle previsioni urbanistiche riguardanti nuove opere o nuove costruzioni potrà essere avviata solo a seguito del completamento degli interventi necessari alla minimizzazione della pericolosità dell'area.

Nel caso in cui gli studi di compatibilità geomorfologica e le indagini ai sensi del D.M. 11.03.88 individuino unicamente la necessità di interventi manutentivi, per quanto riguarda la realizzazione di opere esterne al lotto da edificare e, altresì, risultino determinanti ai fini della stabilità e minimizzazione della pericolosità interventi strettamente connessi alla nuova costruzione (fondazioni profonde, corpi di sostegno la cui realizzazione sia legata alla formazione degli scavi di imposta degli edifici, ecc.), il permesso di costruire potrà essere contestuale a quello delle opere infrastrutturali.

In ogni caso l'agibilità / abitabilità sarà condizionata alla totale realizzazione e collaudo delle opere di mitigazione della pericolosità ed alla stipula di atto di impegno al mantenimento della funzionalità delle opere di sistemazione idrogeologica (fossi di scolo, drenaggi, sistemazioni di ingegneria naturalistica, ecc.).

Nel caso di dissesti a carattere locale interessanti porzioni di fabbricati e, laddove gli studi di compatibilità geomorfologica e le indagini ai sensi del D.M. 11.03.88 individuino la necessità di demolizione e ricostruzione con la realizzazione di fondazioni indirette e/o adeguate opere di sostegno (muro su pali e tiranti) ove non praticabile la rilocalizzazione è possibile la demolizione e la ricostruzione in loco.

Nelle aree esondabili le verifiche idrauliche dovranno essere estese ad ambiti circostanti sufficientemente ampi per valutare anche gli effetti derivanti dalla realizzazione delle nuove opere sull'edificato esistente, in ogni caso l'agibilità / abitabilità sarà condizionata alla totale realizzazione e collaudo delle opere di mitigazione della pericolosità ed alla stipula di atto di impegno al mantenimento dell'efficienza delle opere di sistemazione idrogeologica (fossi di scolo, drenaggi, sistemazioni di ingegneria naturalistica, ecc.).

Le opere per la mitigazione del rischio (progettazione, realizzazione e collaudo) potranno essere gestite direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati.

All'Amministrazione Comunale spetterà responsabilmente verificare che le stesse abbiano raggiunto gli obiettivi previsti di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.

Art. 41 – Limitazioni d'uso derivanti dalle attuali condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico.

Le aree interessate da fenomeni di dissesto sono classificate come segue, conformemente all'art.9 N.d.A. P.A.I.:

frane:

Fa, aree interessate da frane attive - (pericolosità molto elevata),

Fq, aree interessate da frane quiescenti - (pericolosità elevata),

Fs, aree interessate da frane stabilizzate - (pericolosità media o moderata),

esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua:

Ee, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata,

Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata,

Em, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata,

A) FRANE – INTERVENTI AMMESSI

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

Nelle aree Fq, oltre agli interventi di cui al precedente comma 2, sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Nelle aree Fs compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

B) ESONDAZIONI E DISSESTI MORFOLOGICI DI CARATTERE TORRENTIZIO LUNGO LE ASTE DEI CORSI D'ACQUA – INTERVENTI AMMESSI

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Ee sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;

- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Nelle aree Eb, oltre agli interventi di cui al precedente comma 5, sono consentiti:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quando esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.

Nelle aree Em compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

Tutti gli interventi consentiti, di cui ai precedenti commi, sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato.

In ogni caso, all'interno dei settori perimetrati in dissesto (EeA – EbA – EmA) e nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua con dissesti lineari (EeL – EbL – EmL), le quote esistenti devono essere mantenute. Non saranno quindi ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di verifica di compatibilità idraulica (Allegato 1 alla Direttiva Infrastrutture P.A..I.) che escluda interferenze con i settori limitrofi e con l'assetto del corso d'acqua.

Art. 42 – Norma per la tutela idrogeologica.

A) FASCE DI RISPETTO DEI RII

Nelle aree poste lungo l'intero reticolo idrografico, già perimetrata in classe IIIa in Tav.7, ricadenti in condizioni di elevata pericolosità areale e/o lineare, e comunque per una fascia non inferiore a 10 m. (R.D. 523/04), è vietato ogni nuovo intervento edilizio.

Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità senza aumento di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento di carico antropico.

B) LIMITI ALLE PORTATE SCARICATE DALLE RETI DI DRENAGGIO ARTIFICIALI

Nella realizzazione dei nuovi interventi di urbanizzazione e di infrastrutturazione deve essere limitato lo sviluppo delle aree impermeabili e dovranno essere definite opportune aree atte a favorire l'infiltrazione e l'invaso temporaneo diffuso delle precipitazioni meteoriche.

C) INTERVENTI DI MANUTENZIONE IDRAULICA E IDROGEOLOGICA

Gli interventi di manutenzione del territorio fluviale e delle opere devono tutelare le caratteristiche naturali dell'alveo, salvaguardare e ricostituire la varietà e la molteplicità delle biocenosi riparie autoctone e la qualità ambientale e paesaggistica del territorio, tenendo conto anche delle risultanze della Carta della natura di cui all'art. 3, comma 3, della L. 16 dicembre 1991, n. 394: "Legge quadro sulle aree protette". Gli interventi devono essere effettuati in maniera tale da non compromettere le funzioni biologiche del corso d'acqua e degli ecosistemi ripariali, fatto salvo il rispetto delle esigenze di officiosità idraulica.

Gli interventi di manutenzione idraulica che comportano l'asportazione di materiale litoide dagli alvei devono essere conformi alla "Direttiva in materia di attività estrattive nelle aree fluviali del bacino del fiume Po" approvata con D.P.C.M. 24 luglio 1998.

D) AMBITI SOGGETTI A RISTAGNO DI ACQUE METEORICHE

Negli ambiti soggetti a ristagno di acque meteoriche non sarà permesso, in assenza di interventi compensativi, modificare le altimetrie locali, ridurre le aree di invaso, incrementare i tempi di corrivazione, incrementare il coefficiente di deflusso.

E) OPERE DI ATTRAVERSAMENTO

Le nuove opere di attraversamento stradale o ferroviario, o comunque le infrastrutture a rete interessanti il reticolo idrografico non oggetto di delimitazione delle fasce fluviali nel P.S.F.F. e nel P.A.I., devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.

La copertura dei corsi d'acqua principali e del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.

Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze delle verifiche delle portate.

Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.

Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

F) COMPATIBILITA' DELLE ATTIVITA' ESTRATTIVE

Le attività estrattive al di fuori del demanio sono individuate nell'ambito dei piani di settore o di equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali i quali devono garantire la compatibilità delle stesse con le finalità del P.A.I.

Nelle more di approvazione dei Piani di settore o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, i progetti delle attività di cava devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulico-geologica-ambientale.

Tab. 1 TIPOLOGIE DI INTERVENTO NELLE VARIE CLASSI DI PERICOLOSITA'

	Aree esterne alle perimetrazioni di dissesto	Aree ricadenti all'interno di perimetrazioni di dissesto medio-moderata (Fs - Em)	Aree ricadenti all'interno di perimetrazioni di dissesto elevata (Fq - Eb)	Aree ricadenti all'interno di perimetrazioni di dissesto molto elevata (Fa - Ee)
I	a-b-c-d-e-f-g D.M. 11.03.88 (*)	-----		
II	a-b-c-d-e-f-g prescrizioni geologiche			
IIa-III non differenziati (edifici isolati)	a-b-c-d Ammessi anche modesti ampliamenti e completamenti (suffragati da idonei studi geologici di fattibilità), nonché limitati incrementi del carico antropico, solo se strettamente legati alla attività agricola e se in assenza di alternative praticabili; non è in ogni caso ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.		a Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici o pertinenze, ancorchè rurali; non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.	
IIlb Senza opere di riassetto territoriale	a-b-c-d Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici o pertinenze, ancorchè rurali; non sono ammessi incrementi di carico antropico; non è ammessa la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; non è ammessa la trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico.		a-b-c a	
IIlb Con opere di riassetto territoriale (e avvenute in minimizzati rischi)	a-b-c-d-e-f (vedi tabella "Individuazione tipologica degli interventi di minimizzazione della pericolosità delle Classi IIlb individuate nell'elaborato di sintesi") Con prescrizioni geologiche e manutenzione delle opere di riassetto	a-b-c (vedi tabella "Individuazione tipologica degli interventi di minimizzazione della pericolosità delle Classi IIlb individuate nell'elaborato di sintesi")	a-b-c (vedi tabella "Individuazione tipologica degli interventi di minimizzazione della pericolosità delle Classi IIlb individuate nell'elaborato di sintesi")	a-b-c (vedi tabella "Individuazione tipologica degli interventi di minimizzazione della pericolosità delle Classi IIlb individuate nell'elaborato di sintesi") Non ammessi incrementi di carico antropico e la trasformazione di volumi non residenziali in residenza; in ogni caso necessaria manutenzione delle opere di riassetto.
IIlc	Provvedimenti L.445 del 9/7/1908			

(*) il richiamo al D.M.L.P. 11.3.88 è da intendersi comunque valido in tutte le casistiche, anche laddove non esplicitato nella precedente tabella.

TIPI DI INTERVENTI EDILIZI (VEDI ANCHE CIRC. P. G. R. DEL PIEMONTE N.5/SG/URB DEL 27/4/1984

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico-funzionale
- c) Restauro e risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia
- e) Ristrutturazione urbanistica
- f) Ampliamenti e completamenti in aree parzialmente edificate
- g) Nuovo impianto in aree inedificate

**Individuazione tipologica degli interventi di minimizzazione della pericolosità delle classi IIIb individuate nell'elaborato di sintesi (Tav. 7)
(la numerazione delle aree è riportata nell'elaborato di sintesi (Tav. 7) redatto dal geologo)**

Al fine di fornire indirizzi utili per gli interventi di minimizzazione della pericolosità e riassetto idrogeologico nell'ambito delle aree omogeneamente classificate III b, vengono di seguito fornite nella tabella seguente le linee guida relative alle indagini di progetto e alle tipologie di intervento.

N AREA IIIb	IDENTIFICAZIONE AREA IIIb	CARATTERI MORFOLOGICI	INDAGINI DI PROGETTO	TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI DI RIASSETTO PREVEDIBILI	INTERVENTI VIETATI E/O PRESCRIZIONI
1	Concentrico	Fascia sommitale della dorsale collinare del concentrico, propaggine N, versante occidentale. Zona al margine di un fenomeno di colamento quiescente	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggio geotecnico di stabilità.	Sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico, di gronda e scarico, drenaggio dei terreni di copertura, consolidamento, eventuale sottofondazione, realizzazione di fondazioni indirette.	A seguito della realizzazione degli interventi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, nonché modesti ampliamenti e completamenti. Nuove costruzioni saranno possibili sulle adiacenti aree in classe 2.
2	Concentrico	Fascia sommitale della dorsale collinare del concentrico, versante occidentale. Zona al margine di un fenomeno composito quiescente.	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggio geotecnico di stabilità.	Sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico, di gronda e scarico, drenaggio dei terreni di copertura, consolidamento, eventuale sottofondazione, realizzazione di fondazioni indirette.	A seguito della realizzazione degli interventi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, nonché modesti ampliamenti e completamenti. Nuove costruzioni saranno possibili sulle adiacenti aree in classe 2.
3	Concentrico	Fascia sommitale della dorsale collinare del concentrico, versante orientale, zona al margine di un fenomeno composito quiescente.	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggio geotecnico di stabilità.	Sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico, di gronda e scarico, drenaggio dei terreni di copertura, consolidamento, eventuale sottofondazione, realizzazione di fondazioni indirette.	A seguito della realizzazione degli interventi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, nonché modesti ampliamenti e completamenti. Nuove costruzioni saranno possibili sulle adiacenti aree in classe 2.
4	Concentrico	Fascia sommitale della dorsale collinare del concentrico, versante orientale. Zona al margine di un processo planare quiescente.	Studi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche, rilievi e monitoraggio geotecnico di stabilità.	Sistemazione idrogeologica di versante, disciplinamento acque di ruscellamento meteorico, di gronda e scarico, drenaggio dei terreni di copertura, consolidamento, eventuale sottofondazione, realizzazione di fondazioni indirette.	A seguito della realizzazione degli interventi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, nonché modesti ampliamenti e completamenti. Nuove costruzioni saranno possibili sulle adiacenti aree in classe 2.

Art. 43 – Prescrizioni operative in materia di costruzione in zona sismica.

In sede di rilascio dei Permessi di costruire o di presentazione di D.I.A. il progetto dovrà essere redatto, in relazione alla prevenzione del rischio sismico, in conformità a quanto previsto dalla normativa sismica (D.P.R. n. 380/2001, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3316/2003, O.P.C.M. 3431/2005, O.P.C.M. 3467/2005, D.P.C.M. 3685 del 21.10.2003, L.R. 28/2002, L.R. 19/85, D.G.R. 64-11402 del 23.12.2003 – in particolare l'allegato A –, D.G.R. 61-11017 del 17.11.03, D.G.R. 49-42336 del 21.03.1985, Circolare P.G.R. n. 1/DOP del 27.04.2004) ed in conformità ai disposti del Decreto 14.09.2005 – Norme tecniche per le costruzioni.

Si richiamano, come facenti parte integrante della variante strutturale al P.R.G.C. anno 2005, la tavola allegata allo studio geologico definita "Tav. n. 8 – Carta della suscettività all'amplificazione sismica" illustrata e commentata nella relazione geologico-tecnica facenti parte dello Studio geologico (Verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica del P.A.I.).

La relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova individuazione facente parte dello Studio geologico contiene per ciascuna area alcuni elementi che concorrono a definire la risposta sismica locale.

In sede di progetto presentato ai sensi della normativa sismica si dovrà tenere conto dei contenuti delle tavole, del relativo commento e dell'art. 16 – Zonazione dei centri abitati della relazione geologico-tecnica.

In particolare il Comune di Gavazzana ricade, secondo la classificazione sismica dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/03, in zona sismica n. 3 cui corrisponde un valore di accelerazione orizzontale di ancoraggio dello spettro di risposta elastico (Norme Tecniche O.P.C.M. 3274/03) di $a_g = 0,15 \cdot g$.

Ulteriori indagini, finalizzate alla corretta definizione dei parametri che concorrono alla valutazione della suscettività sismica locale, dovranno essere previste in ottemperanza a quanto indicato nel Decreto 14.09.2005, con particolare riferimento alle procedure di assegnazione dei fattori di amplificazione locale.

Le indagini dovranno essere articolate in funzione delle necessità specifiche di ogni sito al fine di definire con accuratezza gli elementi di seguito indicati:

- Natura e spessore coltri (predisposizione a fenomeni di liquefazione e densificazione).
- Assetto strutturale (giacitura substrato e lineamenti tettonici).
- Elementi morfologici (dissesti, acclività, scarpate).
- Elementi idrogeologici (soggiacenza della falda).

Si ricorda altresì che (Cfr. Allegato alla deliberazione n. 2-19274 del 08.03.1988 - premessa) per i Comuni che ricadono nella zona 3 deve essere richiesto il parere preliminare all'approvazione definitiva degli strumenti esecutivi attuativi del P.R.G.C..

TITOLO V – NORME FINALI.

CAPO I – NORME FINALI.

Art. 44 – Deroghe.

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 07.08.1990 n. 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza della costruzione e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli art.li 7, 8 e 9 del Decreto Ministeriale 02.04.1968 n. 1444.

Art. 45 – Varianti al P.R.G.C..

Sono ammesse varianti al P.R.G.C. con le procedure e modalità previste dal D.P.R. 08.06.2001 n. 327, art. 10 e dalla L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. – art. 17 nonché, per gli impianti produttivi, dall'art. 5 del D.P.R. 20.10.1998 n. 447.

Art. 46 – Norme in contrasto.

Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo del P.R.G.C. o che dia adito a controversie interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G.C., fatti salvi i disposti delle Leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

TABELLA 1 CRITERI COMUNALI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI INERENTI LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (In applicazione dell'art. 8, comma 3, del D.Lgs. n. 144/98, dell'art. 1, commi 1 e 2 della L.R. n. 28/99 e degli art.li 1 e 2 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 e s.m.i. così come modificati dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006)

Zona urbanistica	Destinazione d'uso urbanistica	Classificazione della zona di insediamento commerciale D.C.R. 563-13414 e s.m.i.	Destinazione d'uso commerciale	Superficie massima di vendita
A1	Aree residenziali edificate in aggregato urbano di centro storico	- porzione inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1	Fino a 150 mq. Tra 151mq. e 250 mq.
		- porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
A2	Aree edificate in territorio extraurbano aventi interesse ambientale	- porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
B1	Aree edificate secondo tipologie residenziali omogenee al contesto ambientale del centro abitato.	- porzione inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1	Fino a 150 mq. Tra 151mq. e 250 mq.
B2	Aree edificate secondo tipologie edilizie in contrasto al contesto ambientale	- porzione inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1	Fino a 150 mq. Tra 151mq. e 250 mq.
B3	Aree residenziali di recente formazione	- porzione inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1	Fino a 150 mq. Tra 151mq. e 250 mq.
		- porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
B4	Aree residenziali in territorio extraurbano	- porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
B5	Aree libere per edificazioni di completamento del tessuto urbanizzato esistente	- porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
C1	Aree libere per edificazioni di espansione dell'abitato	- porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.

C2	Aree residenziali a piano esecutivo convenzionato approvato	- porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
C3	Aree residenziali a permesso di costruire convenzionato	- porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
C4	Aree residenziali a piano esecutivo convenzionato obbligatorio – P.E.C.O.	- porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq.
F2/c	Aree per attrezzature di interesse comune	- porzione inserita in addensamento storico rilevante A1 - porzione non inserita in addensamento storico rilevante A1	Esercizi di vicinato M-SAM 1 Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq. Tra 151mq. e 250 mq. Fino a 150 mq.

INDICE

TITOLO I	-	DISPOSIZIONI GENERALI.		
CAPO I	-	DISPOSIZIONI GENERALI		
Art. 1	-	Applicazioni del P.R.G.C..	pag.	2
Art. 2	-	Sistemazione urbanistica.	pag.	2
Art. 3	-	Attività in corso e permesso di costruire a tempo determinato.	pag.	2
Art. 4	-	Elaborati costituenti il progetto di variante generale di P.R.G.C.	pag.	3
TITOLO II	-	ATTUAZIONE DEL P.R.G.C..		
CAPO I	-	STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI.		
Art. 5	-	Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.C..	pag.	5
Art. 6	-	Permesso di costruire (P.d.C.) e Denuncia di inizio attività (D.I.A.)	pag.	5
Art. 7	-	Condizioni per il rilascio di permesso di costruire.	pag.	7
Art. 8	-	Denuncia di inizio attività (D.I.A.).	pag.	8
Art. 9	-	Convenzioni.	pag.	9
CAPO II	-	PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.		
Art. 10	-	Definizioni: Parametri urbanistici ed edilizi.	pag.	10
Art. 11	-	Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici.	pag.	10
Art. 12	-	Capacità insediativa.	pag.	11
Art. 13	-	Opere di urbanizzazione.	pag.	11
TITOLO III	-	CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO.		
CAPO I	-	DEFINIZIONI.		
Art. 14	-	Classi e sottoclassi di destinazione d'uso – Norme generali.	pag.	12
Art. 15	-	Zone di insediamento di attività commerciali al dettaglio.	pag.	13
CAPO II	-	AREE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE (F).		
Art. 16	-	Aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto (F1).	pag.	15
Art. 17	-	Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali (F2).	pag.	16
Art. 18	-	Aree speciali di interesse pubblico (F3).	pag.	18

CAPO III	-	AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI.		
Art. 19	-	Aree residenziali, destinazioni d'uso generali.	pag.	20
Art. 20	-	Aree di interesse storico (A): Aree residenziali edificate in aggregato urbano di centro storico (A1) e aree edificate in territorio extraurbano aventi interesse ambientale (A2).	pag.	21
Art. 21	-	Aree residenziali di completamento.	pag.	23
Art. 22	-	Aree residenziali di nuovo impianto (C)	pag.	27
CAPO IV	-	AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.		
Art. 23	-	Aree destinate ad uso agricolo.	pag.	30
Art. 24	-	Aree inedificabili e aree a edificabilità limitata e controllata.	pag.	34
Art. 25	-	Aree per attività estrattive e per discariche e reinterri (H).	pag.	37
TITOLO IV	-	TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO.		
CAPO I	-	TIPI DI INTERVENTO.		
Art. 26	-	Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.	pag.	38
Art. 27	-	Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente.	pag.	38
Art. 28	-	Interventi edilizi di nuova costruzione.	pag.	41
Art. 29	-	Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto.	pag.	42
Art. 30	-	Sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici.	pag.	42
Art. 31	-	Autorimesse.	pag.	42
Art. 32	-	Pertinenze.	pag.	43
Art. 33	-	Aree di parcheggio privato.	pag.	43
CAPO II	-	VINCOLI DI INTERVENTO.		
Art. 34	-	Vincolo idrogeologico.	pag.	44
Art. 35	-	Opere in aree attigue a strade provinciali e statali.	pag.	44
Art. 36	-	Accessi controllati.	pag.	44
Art. 37	-	Vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e dell'art. 49, ultimo comma, della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..	pag.	44
Art. 37 bis	-	Percorso stradale panoramico.	pag.	45
CAPO III	-	PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO.		
Art. 38	-	Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica.	pag.	46
Art. 39	-	Prescrizioni operative per gli interventi previsti dal P.R.G.C. nelle varie parti del territorio in rapporto alle classi di idoneità d'uso e alle condizioni di dissesto.	pag.	47
Art. 40	-	Norme per gli interventi nell'ambito delle varie classi di pericolosità geomorfologica.	pag.	47
Art. 41	-	Limitazioni d'uso derivanti dalle attuali condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico.	pag.	49
Art. 42	-	Norma per la tutela idrogeologica.	pag.	52
Art. 43	-	Prescrizioni operative in materia di costruzione in zona sismica.	pag.	55

TITOLO V - NORME FINALI.

CAPO I - NORME FINALI.

Art. 44	-	Deroghe.	pag. 56
Art. 45	-	Varianti al P.R.G.C..	pag. 56
Art. 46	-	Norme in contrasto.	pag. 56

