

COMUNE DI CASTAGNOLE DELLE LANZE

(Provincia di Asti)

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE N. 9 AL VIGENTE P.R.G.C.

(ai sensi del 5^o. art. 17 della L.R. n.56/77 e s. m.i.)

**MODESTE VARIAZIONI ALLE AREE A PREVALENTE
DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ALLE AREE PER SERVIZI
PUBBLICI
CONCENTRICO
(PROGETTO PRELIMINARE)**

ELABORATO 2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO COMUNALE

DELIBERA CONSILIARE N. DEL

PROGETTO :
studio di architettura
Arch. Pierluigi Ramello
Via P. Micca n.30 (studio)
14100 ASTI

LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE

- PRGC approvato con D.G.R. n. 63-3776 in data 04.03.1986,
- Variante n. 1 approvata con D.G.R. n. 46-32974 del 25.02.1994,
- Variante n. 2 approvata con D.G.R. n. 16-29335 del 14.02.2000,
- Modifica n. 1 “variante non variante” approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 in data 06.02.2003;
- Variante parziale n. 1 approvata definitivamente con d. C. C. n. 17 in data 06.06.2003;
- Modifica n. 2 “variante non variante”, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 in data 26.11.2003;
- Modifica n. 3 “variante non variante”, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 in data 16.03.2004;
- Modifica n. 4 “variante non variante”, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 in data 26.04.2004;
- Variante parziale n. 2 approvata definitivamente con d. C. C. n. 10 in data 30.05.2006.
- Variante parziale n. 3 approvata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 in data 27.02.2007;
- Modifica n. 5 “variante non variante” approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 in data 14.05.2007;
- Variante parziale n. 4 approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 in data 27.07.2010;
- Variante parziale n. 6 approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 in data 27.04.2012
- Variante parziale n. 7 approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 in data 24.04.2013
- Modifica n. 6 “variante non variante” approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 in data 28.04.2014
- Variante parziale n. 8 approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 in data 23/03/2016
- Prima adozione della perimetrazione del centro abitato, ai sensi dell’art. 81 della L.R. n.56/77 e s.m.i., con Deliberazione del Consiglio comunale n. 9 del 12.04.2018
- Approvazione Modifica al vigente PEGC, ai sensi del 12° dell’art. 17 della L.R. n.56/77 e s.m.i., con Deliberazione del Consiglio comunale n. 19 del 27.06.2018
-

INDICE
NORME GENERALI

		Pag
ART. 1	Efficacia e campo di azione del P.R.G.	4
ART. 2 -	Sistemazione urbanistica	4
ART. 3	Attività in corso e autorizzazioni temporanee	4
ART. 4	Elaborati costituenti il P.R.G	4
ATTUAZIONE DEL P.R.G. - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI		
ART. 5	Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.	5
ART. 6	Concessione ed autorizzazione	6
ART. 7	Condizioni per il rilascio della concessione	7
ART. 8	Strumenti urbanistici esecutivi	7
ART. 9	Parametri urbanistici	8
ART. 10	Parametri edilizi	9
ART. 11	Osservanza dei valori parametrici e limiti di applicabilità degli indici di densità di fabbricazione	11
ART. 12	Capacità insediativa teorica residenziale	12
TIPI DI INTERVENTO		
ART. 13	Tipi di intervento previsti	12
ART. 14	Manutenzione ordinaria e straordinaria (A0)	13
ART. 15	Restauro scientifico (A1)	13
ART. 16	Restauro e risanamento conservativo (A2)	15
ART. 17	Ristrutturazione edilizia (A3)	16
ART. 18	Ricostruzione (A4)	17
ART. 19	Ristrutturazione urbanistica (A5)	19
ART. 20	Ampliamento (A6)	19
ART. 20 bis	Possibilità di sopraelevazione dei tetti	20
ART. 21	Nuova costruzione (A7)	20
ART. 21 bis	Bassi fabbricati	21
ART. 21 ter	Tettoie	22
VINCOLI		
ART. 22	Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale	22
ART. 23	Aree di dissesto	22
ART. 24	Vincoli ai sensi della L. 1089/39	30
ART. 25	Opere di consolidamento e protezione	30
ART. 26	Vincolo idrogeologico	30
ART. 27	Opere in aree attigue a strade provinciali e statali	30
AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI		
ART. 28	Aree destinate a servizi sociali: disposizioni generali	31
ART. 29	Aree destinate a servizi ed attrezzature di interesse locale	31
ART. 30	Impianti di servizio urbano e territoriale	32
ART. 31	Variazioni delle destinazioni specifiche	32
AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI		
ART. 32	Aree destinate ad usi residenziali: disposizioni generali	33
ART. 33	Aree edificate di interesse ambientale	33
ART. 34	Centro storico (C.S.)	33
ART. 35	Aree di utilizzo funzionale del patrimonio edilizio esistente	35
ART. 36	Aree di ristrutturazione (R.)	36
ART. 37	Aree di capacità insediativa esaurita (C.I.E.)	37

ART. 38	Aree di trasformazione urbanistica	38
ART. 39	Aree di ristrutturazione urbanistica (R.U.)	39
ART. 40	Aree di completamento o di nuovo impianto (C. o N.I.)	40
AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI ED AD ATTIVITA' COMMERCIALI		
ART. 41	Disposizioni generali	42
ART. 42	Aree allo stato di fatto (S.F).	43
ART. 43	Aree di riordino e completamento (Ri. o C.)	44
ART. 44	Aree destinate ad uso agricolo	47
ALTRE DESTINAZIONI D'USO		
ART. 45	Aree destinate alla viabilità ed accessibilità	50
ART. 46	Aree di rispetto	51
ART. 47	Aree a verde privato	52
ART. 48	Concessione per discariche e reinterri per attività estrattive	52
ART. 49	Aree per impianti sportivi privati	53
ART.49 bis	Aree Turistiche Tu.	53
DISPOSIZIONI FINALI		
ART. 50	Deroghe	54
ART. 51	Norme in contrasto con il P.R.G	55
NORME TRANSITORIE		
ART. 52	Contenuto ed elaborati allegati alla domanda di autorizzazione o concessione	55
ART. 53	Abitabilità - altezza minima di vani residenziali	57
ART. 54	Caratteristiche architettoniche dei manufatti edilizi	57
ART. 55	Parcheggi	59
ART. 56	Impianti artigianali esistenti in zona agricola	59
ART. 57	Allevamenti	59
ART. 58	Chiusura piano piloti	59
ART.58 bis	Costruzione di locali per ricovero di attrezzi agricoli	59
ART. 59	Validità delle norme transitorie	60
ART. 60	Adeguamento al Piano Territoriale Provinciale	60
ART.61	Aree di interesse paesaggistico locale	61

NOTA

le modifiche introdotte con le varianti sono evidenziate in ***corsivo grassetto*** ed il numero tra parentesi (n) si riferisce a:

- | | | |
|------|--|----------------------|
| (1) | Variante parziale n. 1 approvata definitivamente con | d. C. C. n. 17/2003; |
| (2) | Modifica n. 2 "variante non variante", approvata con | d. C. C. n. 42/2003; |
| (3) | Modifica n. 3 "variante non variante", approvata con | d. C.C. n. 6/2004; |
| (4) | Modifica n. 4 "variante non variante", approvata con | d. C.C. n. 15/2004; |
| (5) | Variante parziale n. 2 approvata definitivamente con | d. C. C. n. 10/2006; |
| (6) | Variante parziale n. 3 approvata definitivamente con | d. C.C. n. 3/2007; |
| (7) | Modifica n. 5 "variante non variante" approvata con | d. C.C. n. 21/2007; |
| (8) | Variante parziale n. 4 approvata definitivamente con | d. C. C. n. 29/2010. |
| (9) | Variante parziale n. 7 approvata definitivamente con | d.C.C. n. 11/2013; |
| (10) | Variante parziale n. 8 approvata definitivamente con | d.C.C. n..... /..... |

LE MODIFICHE INTRODOTTE CON LA VARIANTE PARZIALE N.9 sono evidenziate in ***corsivo con doppia sottolineatura*** e sono riportate all'art. 37 . ed all'art. 46, le norme stralciate sono individuate ~~con apposita linea barrata.~~

NORME GENERALI

ART. 1 EFFICACIA E CAMPO DI AZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si estende all'intero territorio comunale disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le norme presenti e le prescrizioni topografiche contenute negli ALLEGATI TECNICI e nelle TAVOLE DI PIANO.

Il presente P.R.G. sarà sottoposto a revisione periodica alla scadenza dei cinque anni dalla data di approvazione, e comunque alla data di approvazione del P.T.C. o della sua revisione.

Le presenti norme costituiscono parte essenziale del P.R.G. , integrano le prescrizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

ART. 2 SISTEMAZIONE URBANISTICA

L'istanza di concessione per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione urbanistica della intera area asservita all'edificio e al manufatto interessato dalle opere edilizie o comunque all'intervento oggetto della concessione, in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G.

Il rilascio della concessione è subordinato all'impegno da parte degli aventi titolo alla cessazione di ogni attività' in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. sul fondo interessato.

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

La concessione 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 della concessione stessa.

ART. 3 ATTIVITA' IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE

E' fatto obbligo di cessazione di ogni attività' di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata al rilascio della concessione o della autorizzazione ai sensi della legge n. 10/77 e dei disposti del successivo titolo fino al conseguimento della concessione o della autorizzazione nei modi e forme di legge.

Il disposto del precedente comma si applica agli interventi che non abbiano conseguito regolare licenza o concessione o autorizzazione, o per le quali la licenza o concessione o autorizzazione siano scadute o annullate.

ART. 4- ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.

Il P.R.G. del Comune di Castagnole Lanze è costituito dai seguenti elaborati:

1. RELAZIONE
2. ALLEGATI TECNICI

- 2a.1.O. CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE ED IDROLOGICHE
- 2a.2.O. USO DEL SUOLO AI FINI AGRICOLI ED ESTRATTIVI
- 2a.3.1.1. INSEDIAMENTI CAPOLUOGO: DEGRADO, QUALITA'
- 2a.3.1.2. INSEDIAMENTI CAPOLUOGO: DESTINAZIONE
- 2a.3.2.1. INSEDIAMENTI CAPOLUOGO, CENTRO STORICO: DEGRADO, QUALITA'
- 2a.3.2.2. INSEDIAMENTI CAPOLUOGO, CENTRO STORICO : DESTINAZIONE
- 2a.3.3.1. INSEDIAMENTI FRAZIONE OLMO, FARINERE : DEGRADO, QUALITA'
- 2a.3.3.2. INSEDIAMENTI FRAZIONE OLMO, FARINERE : DESTINAZIONE
- 2a.4.1. SERVIZI PUBBLICI : RETE VIARIA
- 2a.4.2. SERVIZI PUBBLICI: RETE IDRICA
- 2a.4.3. SERVIZI PUBBLICI : RETE FOGNARIA
- 2a.4.4. SERVIZI PUBBLICI: ILLUMINAZIONE
- 2b.0. RELAZIONE GEOLOGICA TECNICA
- 2c.0. SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI

- 3. TAVOLE DI PIANO
- 3a.0. INQUADRAMENTO GENERALE
- 3b.0. P.R.G.
- 3c1. SVILUPPO AREA CAPOLUOGO
- 3c.2. SVILUPPO AREA OLMO, FARINERE
- 3c.3. SVILUPPO AREA VALLE TANARO
- 3d.1. SVILUPPO AREA CENTRO STORICO
- 4. NORME DI ATTUAZIONE

ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE PARZIALE N. 9 AL VIGENTE
P.R.G.C.

Elaborato 1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

TAVOLE DI PIANO

<u>Tav. 3b.0.</u>	<u>P.R.G.</u>
<u>Tav. 3c1.</u>	<u>SVILUPPO AREA CAPOLUOGO</u>
<u>Tav. 3d.1.</u>	<u>SVILUPPO AREA CENTRO STORICO</u>

Elaborato 4 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Relazione geologica III Fase 7 LAP

ATTUAZIONE DEL P.R.G. - STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI

ART. 5 - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua:

- a) con intervento diretto, attraverso il rilascio di concessione o di autorizzazione edilizia;
- b) con S.U.E. la cui approvazione è preliminare al rilascio della concessione edilizia.

I S.U.E. sono esclusivamente quelli di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), dell'art. 32 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G. e degli strumenti di attuazione dello stesso può essere definita da un P.P.A. i cui contenuti ed elaborati sono quelli di cui alla L.R. n. 56/77 e s.m.i.

L'individuazione da parte del P.P.A. delle aree a servizio sociale non può essere episodico, ma deve essere analizzato all'attuazione dell'intera infrastruttura specificamente prevista nell'area di validità dello stesso.

In sede di attuazione del P.R.G. e dei relativi S.U.E. e dell'eventuale P.P.A., il Comune può procedere alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei Piani vigenti, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

Le procedure di formazione dei comparti sono quelle di cui all'art. 46 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

ART. 6 - CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

A norma dell'art. 1 della L. n. 10/77 e dell'art. 48 della L.R. n. 56/77, il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, per l'utilizzazione delle risorse naturali, e per la manutenzione degli immobili, con le esclusioni di cui al successivo 2° comma.

In particolare sono soggette a concessione le seguenti opere:

- a) nuova costruzione e ampliamento, sopraelevazione di edifici
- b) ristrutturazione di edifici
- c) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni;
- d) collocamento, modificazione, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni e altri manufatti;
- e) sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto;
- f) apertura di strade, costruzioni di manufatti stradali, costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili, ed esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo, di punto e di rete;
- g) costruzione di vani nel sottosuolo;
- h) collocamento, modificazione o rimozione di apparecchiature e di impianti diversi da quelli di cui alla lettera g) del seguente comma e a) del 14 C.;
- i) apertura e ampliamento di cave e torbiere; sfruttamento di falde acquifere

- minerali e termali;
- l) costruzioni prefabbricate, ancorchè a carattere provvisorio, diverse da quelle di cui alla lettera a) del comma seguente;
- m) costruzioni temporanee e campeggi;
- n) ogni altra opera e interventi non richiamati ai seguenti commi.

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco:

- a) l'occupazione temporanea di suolo pubblico o privato con depositi, accumuli di rifiuti relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo aperto di veicoli e merci in genere, baracche e tettoie destinate ad usi diversi dall'abitazione;
- b) le tinteggiature esterne degli edifici, la formazione e la sostituzione di intonaci e rivestimenti esterni, per immobili ricadenti in zone di recupero urbanistico ed edilizio;
- c) il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale;
- d) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- e) la sosta continuativa e non di case mobili, di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento e l'attendamento in aree non destinate a campeggio;
- f) collocamento, la modificazione o la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli, materiali;
- g) opere costituenti pertinenze al servizio di edifici già esistenti;
- h) manutenzione straordinaria e restauro e risanamento degli edifici;
- i) demolizioni parziali e totali di edifici e manufatti;
- l) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, discariche e reintegri.

Non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione le seguenti opere:

- a) le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli, non comprese nel precedente 2° comma;
- b) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici, ivi comprese le opere necessarie all'allacciamento degli immobili ai pubblici servizi;
- c) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco, fatto salvo ogni successivo adempimento necessario;
- d) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione di edifici.

ART. 7 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Con esclusione dei casi di gratuità previsti dall'art. 9 L. n. 10/77, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

L'entità dei contributi di cui al presente 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 degli artt. 5, 6, 10 L. n. 10/77.

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 o per le opere di cui all'art. 10 della L. 10/77 e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi,

riconoscimenti o prelievi di alcun tipo; gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma del precedente 3° comma, ai fini della riduzione del solo corrispettivo della incidenza delle opere di urbanizzazione primaria, nella misura massima del 70%.

La corresponsione del contributo di cui al 1° comma non costituisce titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni.

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

- a) sistema viario pedonale e/o 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 illuminazione pubblica per il sistema viario.
- d) rete fognaria ed impianto di depurazione delle acque reflue.

Nelle aree urbanizzate o di cui il P.R.G. prevede l'urbanizzazione, gli immobili, oggetto di concessione di nuova costruzione, dovranno in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita dalle "PRESCRIZIONI SPECIFICHE" di area, ed essere allacciati agli impianti di cui alle lettere b) e c) esistenti o in progetto.

ART. 8 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Scopo degli strumenti urbanistici esecutivi è quello di attuare organicamente previsioni del P.R.G.

Gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere rispondenti per contenuti, elaborati, procedure di formazione a quanto stabilito dalla L.R. n. 56/77 e s.m.i., oltreché alle prescrizioni del P.R.G.

Gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno presentare soluzioni atte conseguire un risparmio delle fonti energetiche, attraverso una attenta progettazione che tenga conto delle caratteristiche climatiche e ambientali.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 9 - PARAMETRI URBANISTICI

a) - SUPERFICIE TERRITORIALE

Si intende per "superficie territoriale" un "quantum" di terreni delimitato come area omogenea, ai sensi del D.M. n. 1444/68, caratterizzato da una specifica destinazione e comprensivo di tutti gli spazi pubblici esistenti e previsti nello stesso ambito da uno strumento urbanistico, indipendentemente dal proprietario dei medesimi.

La superficie è computata all'asse delle strade che eventualmente delimitano la stessa zona omogenea.

b) - SUPERFICIE CATASTALE DI PROPRIETA'

Si intende per "superficie catastale di proprietà" l'insieme delle aree censite a catasto di cui l'intestatario può godere e disporre entro i limiti della vigente legislazione.

Detta superficie deve essere intesa al lordo degli spazi pubblici, inclusi quelli per la viabilità, sulla stessa previsti sempre dallo strumento urbanistico, purché tali aree non risultino già alienate in applicazione della L. n. 865/71 o mediante

volontaria dismissione.

c) - SUPERFICIE FONDIARIA

Si intende per “superficie fondiaria” la porzione di lotto ricadente in una stessa area territoriale omogenea che è suscettibile di impiego edificatorio da parte del privato.

Essa si ottiene deducendo dall'area totale della superficie catastale di proprietà gli spazi destinati a servizi e a viabilità pubblica dal P.R.G. o dallo S.U.E. o ancora in fase di concessione singola.

In particolare il sedime di una strada privata, al servizio del lotto, dovrà essere scomputato nel calcolo della superficie fondiaria, qualora la stessa comporti un pubblico transito o l'eventuale dismissione, e comunque per tutto il tratto che si snoda in aderenza a mappali di altra proprietà o comunque non oggetto delle concessioni in esame.

d) - DENSITA' DI FABBRICAZIONE

Per “densità di fabbricazione” si intende il rapporto tra un volume e la superficie alla quale esso è attribuito, ovvero il rapporto tra una superficie utile di calpestio e la superficie alla quale essa è attribuita.

La “densità di fabbricazione” corrisponde alla “densità fondiaria” quando il rapporto è fra la cubatura, o la superficie utile di calpestio, attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto.

Corrisponde invece alla “densità territoriale” quando si istituisce il rapporto fra la cubatura complessiva o la superficie utile di calpestio complessiva prevista in una operazione di intervento e la superficie complessiva sulla quale tale operazione agisce, superficie cioè comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati, nonché delle fasce di arretramento di pertinenza delle strade stesse, escludendo però aree di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.

e) - INDICI DI DENSITA' E LORO USO

Si intende per “indice di densità”, il rapporto, espresso in mc/mq ovvero mq/mq, tra la massima capacità edificatoria prevista in relazione alla superficie territoriale, catastale e fondiaria considerata.

Corrispondentemente si parlerà di indice di densità “territoriale”, “catastale” o “fondiaria”, disciplinandone l'applicabilità come segue:

1) indice di densità edilizia “territoriale” viene applicato sulla superficie territoriale esclusivamente per interventi di iniziativa comunale: verifica dello strumento urbanistico, piani particolareggiati, ecc.

2) l'indice di densità edilizia “catastale” viene applicato sulla superficie catastale di proprietà, o comunque interessata dal processo pianificatorio nel caso di P.E.C.

In tal caso tuttavia si dovrà procedere alla verifica della densità edilizia fondiaria sul lotto netto di proprietà che non dovrà essere superiore a 3 mc/mq.

3) l'indice di densità edilizia “fondiario” viene applicato nel caso di concessione singola sul lotto in proprietà.

ART. 10 - PARAMETRI EDILIZI

a) - CUBATURA COSTRUIBILE

E' la cubatura massima costruibile sulla superficie “territoriale”, “catastale” o fondiaria, secondo quanto previsto dall'articolo precedente, lettere a), b), c).

Si calcola moltiplicando la superficie considerata per l'indice di edificabilità competente alla zona.

b) - VOLUME DEI FABBRICATI

La cubatura progettata, ai fini del rispetto degli indici di fabbricabilità (mc/mq) è data dal volume di tutto il solido emergente dal terreno da sistemare o sistemato se questo risulta più basso rispetto al livello naturale misurato fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o al suo valore medio in caso di copertura inclinata.

Gli eventuali sbancamenti dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvati così come eventuali riporti di terra ed ogni altra opera di sistemazione del terreno.

Vengono esclusi dal computo:

a) i porticati, le logge aperte, i balconi e le sovrastrutture tecniche (vani scale, camini, ecc.) ***Sono altresì esclusi volumi derivanti da chiusura di spazi coperti, nel limite massimo "una tantum" di mc. 45,00, necessari ai fini dell'adeguamento dell'edificio residenziale alle disposizioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche, solo per casi accertati in favore di soggetti portatori di handicap e la cui realizzazione in altro modo risulti tecnicamente impossibile o economicamente non sostenibile.*** (5)

c) - SUPERFICIE COPERTA

E' quella che misura la sezione orizzontale dell'edificio, racchiusa dal suo perimetro esterno. Sono esclusi dalla superficie coperta gli aggetti dei tetti, cornicioni, balconi e pensiline. Sono compresi invece, anche se sempre esclusi dal computo della cubatura, i porticati, i loggiati ed i terrazzi che formano aggetti di edifici con una sporgenza superiore a m 1,50 o poggiati da un lato su sostegni eretti da piano terra, anche se con minore sporgenza. Nel caso di edifici destinati ad attività produttiva o commerciale, non sarà considerata superficie coperta quella adibita a banchine di carico o piattaforma di sollevamento all'aperto.

d) - SUPERFICIE UTILE DI CALPESTIO

E' rappresentata dalla somma delle superfici coperte misurate per ogni piano fuori terra. Nel caso di edifici destinati alla distribuzione commerciale, i porticati, terrazzi coperti ed i loggiati non saranno calcolati nella superficie utile.

e) - RAPPORTO DI COPERTURA

E' il rapporto numerico o percentuale tra l'area occupabile con edifici e l'area edificabile del lotto.

Il rapporto di copertura si applica sulla superficie fondiaria sia nel caso di P.P.E., che di P.E.C. o di concessione singola.

f) - SUPERFICIE PER ADDETTO

Indicazione del rapporto di superficie di calpestio per addetto è obbligatoria secondo quanto descritto:

Entro un anno dall'adozione del presente P.R.G. le industrie già esistenti dovranno fornire il dato in oggetto.

In via transitoria se non diversamente precisato, si intenderà nominalmente un addetto per ogni 40 mq di superficie di calpestio.

Il R.I.E. può prescrivere un rapporto minimo di superficie di calpestio per addetto, in relazione al tipo di attività produttiva.

g) - ALTEZZA DEI FABBRICATI

A tutti gli effetti, eccetto, che per il calcolo della cubatura, l'altezza dei fabbricati è la maggiore fra quelle misurate dalla quota di terreno sistemato o del marciapiede stradale (ed in mancanza di esso dal sedime stradale) all'intradosso del

solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile (se inclinato alla sua quota media) o al filo superiore della gronda del cornicione.

L'altezza massima è la maggiore delle altezze, computate secondo le modalità di cui al comma precedente, delle singole fronti prospettanti verso spazi pubblici o privati.

Nei terreni declivi tale altezza massima viene misurata rispetto al piano di campagna naturale. Non si computa la maggiore altezza determinata sui prospetti:

- a) dalla presenza di rampe di accesso o seminterrati se la somma della loro larghezza non supera le dimensioni di 6.00 m;
- b) dalla presenza di volumi tecnici (torri di scale, ascensori, camini, ecc.);
- c) dalla presenza di parte di cortile ribassato se il medesimo è ricoperto a quota del terreno sistemato da struttura traforata o a graticcio, sempre che la superficie di tale cortile ribassato non sia superiore alla superficie totale coperta del fabbricato.

Se il tetto o la copertura ha inclinazione superiore al 70%, l'altezza determinata come sopra detto viene incrementata di due terzi della proiezione verticale del tetto.

Per i fabbricati adibiti ad attività produttive o commerciali, sarà considerata come linea di gronda quella immaginaria che unisce gli impluvi o gli imbocchi dei pluviali.

h) - DISTACCHI

I distacchi previsti per ogni edificio, nei confronti dei confini, delle recinzioni e degli altri edifici, saranno misurati in corrispondenza della massima sporgenza del solido che si considera per il calcolo del volume comprendendo anche i porticati ed i terrazzi coperti

Non saranno quindi presi in considerazione gli aggetti dovuti a balconi, tetti, pensiline (per tutti questi restando l'obbligo di conservare un distacco minimo di metri tre dai confini e dalle recinzioni).

i) - ARRETRAMENTI DAL CIGLIO STRADALE

Definito "ciglio della strada" la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili) (v. art. 2 D.M. 1/4/1968 n. 1404); le distanze di arretramento prescritte dalle presenti norme dovranno intercorrere tra il ciglio stesso e la massima sporgenza dei fabbricati, con l'avvertenza che alla distanza di arretramento deve aggiungersi la eventuale proiezione di scarpate e fossi, nonché della maggior fascia espropriata dall'ente proprietario della strada (art.4 decreto citato). Non saranno ammessi aggetti se non di cornicioni, tetti o pensiline, con una sporgenza massima di metri 1,50.

l) - FILO DI FABBRICAZIONE - MISURA DELLE DISTANZE

Il filo di fabbricazione è costituito dal perimetro esterno dell'edificio, esclusi gli aggetti dei tetti, cornicioni, balconi, pensiline con sporgenza inferiore a metri 1,50.

Il filo di fabbricazione deve invece tener conto di loggiati, porticati, bow-window, ecc.

Nel caso che gli edifici siano in fregio a strade pubbliche o private non sono comunque ammessi elementi aggettanti sull'area stradale, salvo che tali elementi non si trovino ad altezza di almeno 4,50 metri rispetto alla strada stessa e risultino di sporgenza **fino a metri 1,50**.⁽¹⁾

m) - QUOTE E PUNTI FISSI

Sono i punti di riferimento planimetrici ed altimetrici ai quali riferire l'intervento edilizio che devono essere richiesti per iscritto al Comune prima dell'inizio dell'intervento stesso, insieme ai punti d'immissione degli scarichi delle fognature principali e ai punti di presa dell'acquedotto.

I punti di riferimento vengono individuati alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, del direttore e dell'assuntore dei lavori, che è tenuto altresì a fornire il personale e i mezzi necessari.

Delle suddette operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti intervenute.

ART. 11 - OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI E LIMITI DI APPLICABILITA' DEGLI INDICI DI DENSITA' DI FABBRICAZIONE

I parametri urbanistici ed edilizi che si applicano nelle operazioni di trasformazione edilizia ed urbanistica, sono quelli di cui ai precedenti 9 e 10.

Negli interventi di trasformazione urbanistica devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri edilizi ed urbanistici, nelle "PRESCRIZIONI SPECIFICHE" e nelle "DENSITA' DI FABBRICAZIONE" attinenti le singole aree individuate dal P.R.G.

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

ART. 12 - CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA RESIDENZIALE

La C.I.R.T. di piano, risulta dalla somma delle C.I.R.T. di tutte le aree residenziali o a parziale destinazione residenziale, che il P.R.G. prevede.

Per la stima della C.I.R.T. del tessuto edificato esistente si procede secondo i seguenti criteri:

a) Per le AREE EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE (CENTRO STORICO) e per le AREE DI UTILIZZO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (AREE DI RISTRUTTURAZIONE) si assume come C.I.R.T. il valore di 1 abitante per vano, moltiplicato per il numero dei vani che si stima risultino dalle operazioni di recupero dei manufatti edilizi esistenti.

Per la stima del numero di vani che si prevede risultino dalle operazioni di recupero dei manufatti edilizi esistenti è da eseguire la somma dei seguenti punti 1 e 2:

1) numero dei vani esistenti al momento dell'adozione del P.R.G. moltiplicato per un coefficiente di norma non inferiore a 0,70;

2) numero di nuovi vani che si ritiene di realizzare attraverso le operazioni di recupero dei manufatti edilizi esistenti: questo valore non deve essere, di norma, superiore al 30% del numero di vani esistenti al momento dell'adozione del P.R.G. Ad ogni nuovo vano non può essere attribuito un valore superiore a 30 mq, riducibile a 25 mq quando si tratti di destinazioni d'uso esclusivamente abitative.

b) Per le AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA si assume come C.I.R.T. il valore maggiore tra il numero dei residenti insediati e il numero dei vani abitabili esistenti secondo i dati dell'ultimo censimento nazionale della popolazione

incrementato del numero di vani abitabili di posteriore edificazione o con l'analisi diretta.

c) Per le AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA si assume come C.I.R.T. il valore ottenuto moltiplicando le relative superfici per i rispettivi indici di fabbricabilità massima consentita, ed attribuendo mediamente ad ogni abitante 90 mc di volume edificabile.

Per destinazioni d'uso esclusivamente residenziali la dotazione media per abitante è ridotta a 75 mc.

TIPI DI INTERVENTO

ART. 13 - TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Gli interventi previsti dal P.R.G., per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali, sono i seguenti:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria (A0)
- Restauro scientifico (A1)
- Restauro e risanamento conservativo (A2)
- Ristrutturazione edilizia (A3)
- Ricostruzione (A4)
- Ristrutturazione urbanistica (A5).

Oltre agli interventi di tipo A0, A1, A2, A3, A4, A5, finalizzata alla valorizzazione ed al recupero funzionale del patrimonio edilizio, il P.R.G. prevede interventi di:

- Ampliamento (A6)
- Nuova costruzione (A7).

I contenuti, le prescrizioni e le modalità attuative dei singoli interventi sono quelle di cui agli articoli seguenti.

ART. 14 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA (A0)

a) - MANUTENZIONE ORDINARIA:

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali, nè modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

Essi consistono di norma nelle operazioni di:

- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento degli intonaci;
- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazione e sostituzione di infissi e pavimenti esterni ed interni;
- sostituzione di rivestimenti esterni ed interni;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- opere di allacciamento di immobili a pubblici servizi.

Ove nelle opere sopra descritte si preveda l'impiego di materiali a caratteristiche diverse da quelle dei materiali originati, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto ad autorizzazione.

b) - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitario e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Essi sono interventi a carattere conservativo, che interessano porzioni limitate delle strutture degli edifici e cioè:

- 1) nuova formazione di intonaci e rivestimenti esterni;

- 2) rifacimento di coperture, senza modificazione delle quote d'imposta e delle sagoma originaria e sostituzione parziale di elementi strutturali degradabili;
- 3) modifiche planimetriche e distributive di singole unità immobiliari, con tramezzi interni per la realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici;
- 4) opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumento di volume o di superfici utili, quali sistemazioni esterne, impianti di illuminazione, ventilazione, riscaldamento.

MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di manutenzione ordinaria non è soggetto nè ad autorizzazione, nè a concessione.

L'intervento di manutenzione straordinaria si attua attraverso autorizzazione.

ART. 15 - RESTAURO SCIENTIFICO (A1)

Gli interventi di restauro scientifico hanno per obiettivo il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento interno per il recupero igienico funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati interni ed esterni con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti senza alcuna modifica nè volumetrica nè del tipo di copertura.

Per gli interventi di restauro scientifico valgono le seguenti prescrizioni operative e modalità attuative:

PRESCRIZIONI OPERATIVE.

L'adattamento degli edifici interni per il recupero degli edifici alle esigenze funzionali di utilizzo e per l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitario, nonché il consolidamento con sostituzione dei seguenti elementi strutturali degradati: murature portanti sia esterne che interne; solai e volte, scale; tetto, sono subordinati all'attuazione del complesso delle operazioni di cui alla successive lettere c) e d), ferma restando l'inammissibilità di modifiche volumetriche all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo:

a) restauro degli aspetti architettonici e/o ripristino alle forme e ai tipi originari delle parti alterate dell'organismo edilizio attraverso:

- restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni;
- restauro o ripristino degli ambienti interni di particolare pregio;
- ricostruzione filologica di parti storiche o documentarie dell'edificio parzialmente crollate, utilizzando materiali aventi simili caratteristiche di quelli originari;
- ripristino degli elementi di originaria caratterizzazione dell'organismo edilizio, quali partiture delle finestre, tipo di copertura, particolari elementi di finitura;
- conservazione o ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
- ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- conservazione o ripristino degli spazi liberi attraverso il mantenimento della forma, della dimensione e dei rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri.

b) demolizione, senza ricostruzione, degli elementi estranei quali la superfetazione ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento urbano.

c) è fatto obbligo di conservare la posizione o la quota dei seguenti elementi:

- murature portanti esterne ed interne;

- solai e volte;
 - scale;
 - tetto: non sono ammesse pendenze delle falde diverse rispetto a quelle originarie dell'organismo edilizio originale e degli ampliamenti organici dello stesso.
- Gli elementi di cui al presente punto c) sono soggetti esclusivamente ad operazioni di consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili.
- d) i parametri-edilizi che regolano l'intervento saranno i seguenti:
- l'altezza massima non può essere superiore a quella originaria computata senza tenere conto di soprastrutture o sopraelevazioni incongrue all'organismo edilizio

originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

- le distanze minime tra edifici nonché le distanze minime dalle strade e dai confini saranno quelle risultanti dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli impianti organici del medesimo;
- e ammessa la riapertura di finestre originariamente esistenti;
- il rapporto massimo di copertura sarà quello risultante dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario;
- il numero di piani fuori terra non può essere variato.

MODALITA' ATTUATIVE

Gli interventi di restauro scientifico si attuano attraverso autorizzazione previo parere della Soprintendenza ai monumenti.

Il rilascio dell'autorizzazione relativa agli immobili che rientrano negli elenchi di cui all'art. 9 della L.R. 56 e s.m.i. o che il P.R.G. definisce di interesse storico e artistico è subordinato al parere vincolante della Commissione comprensoriale per la tutela dei beni ambientali.

ART. 16 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (A2)

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo valgono le seguenti prescrizioni operative e modalità attuative.

PRESCRIZIONI OPERATIVE:

l) L'adattamento degli ambienti interni per il recupero degli edifici alle esigenze funzionali di utilizzo e per l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari, nonché il consolidamento con sostituzione dei seguenti elementi strutturali: murature portanti esterne ed interne; solai e volte; scale; tetto, sono subordinati all'attuazione del complesso delle operazioni di cui alle successive lettere a) e b) ed ai vincoli di cui alle successive lettere c) e d), ferma restando l'inammissibilità di modifiche volumetriche all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo:

a) restauro degli aspetti architettonici e/o ripristino delle parti alterate dell'organismo edilizio, e cioè:

- restauro e ripristino dei fronti esterni ed interni: per questi ultimi sono ammesse parziali modifiche purché non venga alterata la unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi che possano costituire caratterizzazione architettonica;
- ripristino degli elementi di originaria caratterizzazione dell'organismo edilizio quali partitura di finestre, tipo di copertura, particolari elementi di finitura;

- conservazione dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
 - conservazione degli spazi liberi attraverso il mantenimento della forma, della dimensione e dei rapporti fra unità edilizia ed aree scoperte, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri.
- b) demolizione, senza ricostruzione, degli elementi estranei quali le superfetazioni ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento urbano. La demolizione di detti elementi concorre all'opera di risanamento funzionale e formale e alla dotazione di aree al servizio dell'abitazione.
- c) è fatto obbligo di conservare con la posizione o la quota i seguenti elementi:
- murature portanti esterne ed interne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto: non sono ammesse pendenze delle falde diverse rispetto a quelle originarie. Sono ammesse per gli elementi di cui al presente punto c) operazioni di consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili.
- d) i parametri edilizi che regolano l'intervento saranno i seguenti:
- l'altezza massima non può essere superiore a quella originaria computata senza tenere conto di soprastrutture o sopraelevazioni incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - le distanze minime tra edifici nonché le distanze minime dalle strade e dai confini saranno quelle risultanti dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - l'apertura di finestre, consentita nel C.S. nel rispetto del C.C., al di fuori del C.S. e ammessa solo nel caso che tra la parete finestrata e quella di edifici antistanti intercorra una distanza minima assoluta di m 10;
 - il rapporto massimo di copertura sarà quello risultante dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - il numero di piani fuori terra non può essere variato.
- Il) Nel recupero delle attrezzature rurali non è ammessa la traslazione dei solai. Le aperture sui fronti esterni ed interni nel rispetto del punto l d) del presente articolo devono garantire unitarietà nel prospetto.

MODALITÀ' ATTUATIVE:

L'intervento oggetto del presente articolo si attua di norma attraverso autorizzazione; esso è soggetto a concessione quando con le operazioni di cui al punto Il) del presente articolo si realizzino nuove unità immobiliari.

ART. 17 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A3)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi, che hanno per oggetto la conservazione dei principali elementi compositivi, tipologici e della tecnologia edilizia, comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia valgono le seguenti prescrizioni operative e modalità attuative.

PRESCRIZIONI OPERATIVE:

I) L'organizzazione distributiva degli ambienti interni, per il recupero degli edifici alle esigenze funzionali di utilizzo e per l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitario e di nuovi elementi strutturali, nonché il consolidamento con sostituzione dei seguenti elementi strutturali: murature portanti esterne ed interne; solai e volte; scale; tetto, sono subordinati all'attuazione del complesso di operazioni di cui alle successive lettere a) e b) ed ai vincoli di cui alle successive lettere c), d) ed e), ferma restando l'inammissibilità di modifiche volumetriche all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo

a) ristrutturazione degli organismi e cioè

- conservazione degli spazi liberi attraverso il mantenimento della forma, della dimensione e dei rapporti esistenti fra unità edilizia ed aree scoperte; tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

b) demolizione, senza ricostruzione, degli elementi estranei quali le superfetazioni ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento urbano.

La demolizione di detti elementi concorre all'opera di risanamento funzionale e formale e alla dotazione di aree al servizio della residenza.

c) è fatto obbligo conservare con la posizione originaria i seguenti elementi strutturali:

- murature portanti esterne ed interne;

- tetto: non sono ammesse pendenze delle falde differenti rispetto a quelle originarie.

Sono ammesse, per gli elementi di cui al precedente punto c), operazioni di consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili.

d) i parametri edilizi che regolano l'intervento saranno i seguenti:

- l'altezza massima non può essere superiore a quella originaria, sempre salvi gli adeguamenti di cui alla lettera e).

Nelle trasformazioni di fabbricati l'altezza massima non può superare quella di edifici circostanti.

- le distanze minime tra edifici, dalle strade e dai confini saranno quelle risultanti dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario.

- l'apertura di finestre, consentita nel CS. nel rispetto del C.C., al di fuori del centro storico è ammessa solo nel caso che tra la parete finestrata e quella di edifici antistanti intercorra una distanza minima assoluta di m 10.

- il rapporto massimo di copertura sarà quello risultante dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

e) potrà ove occorra essere aumentata la quota di imposta del tetto, laddove ciò risulti necessario ai fini dell'adeguamento delle altezze dei locali abitabili esistenti sino al raggiungimento di m 2,70.

Tale quota comunque non potrà, di norma, essere superiore a quella degli edifici circostanti.

II) Nel recupero delle attrezzature rurali è consentito, nel rispetto delle prescrizioni del punto I e) del presente articolo, un incremento di altezza in misura, comunque, non superiore a 2,00 m; sono altresì consentiti: l'inserimento di nuovi elementi strutturali di collegamento orizzontale, quali i solai, ovvero la traslazione degli stessi; l'inserimento dei nuovi elementi strutturali di collegamento verticale. Le aperture sui fronti esterni ed interni, nel rispetto delle prescrizioni del punto I d) del presente articolo, devono garantire unitarietà nel prospetto.

MODALITA' ATTUATIVE:

L'intervento oggetto del presente articolo si attua di norma attraverso concessione singola; esso è subordinato alla redazione di uno S.U.E. quando si attuino le operazioni di cui al punto I b) con realizzazione di aree scoperte superiori a mq 100; l'obbligo al S.U.E. è esteso alle operazioni di cui al punto II) del presente

articolo qualora con l'intervento stesso si realizzino nuove unità immobiliari.

ADEGUAMENTO ALLE DISPOSIZIONI DEL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA (1)

In tutte le aree del territorio comunale ove è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia, per gli edifici caratterizzati da un forte stato di degrado, comprovato da perizia tecnica asseverata, è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione nel lotto di pertinenza con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, e nel rispetto delle distanze previste e delle norme estetico-ambientali previsti dal Piano Regolatore.

Sono esclusi la zona di centro storico e gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 490/99, o dell'art. 24 della L.R. 56/77 o di altre norme, anche locali, di tutela delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, storiche, culturali.

Sono inoltre esclusi edifici assoggettati a Piano di Recupero.

ART. 18 - RICOSTRUZIONE (A4)

Gli interventi di ricostruzione hanno per obiettivo la riedificazione, previa demolizione, di fabbricati la cui situazione di elevato degrado statico, documentata fotograficamente e con relazione tecnico-finanziaria, rende impossibile ovvero antieconomico il recupero a mezzo di interventi diversi rispetto a quello del presente articolo.

Gli edifici indicati negli ALLEGATI TECNICI come di livello 2, livello 3 e quelli vincolati sono esclusi dal presente intervento.

Il presente intervento, nel caso di impianti produttivi e fabbricati rurali in zona propria utilizzati in funzione della conduzione del fondo, è consentito senza che si debbano accertare situazioni di impossibilità del recupero o antieconomicità; la documentazione fotografica è comunque necessaria.

PRESCRIZIONI OPERATIVE:

Valgono le seguenti norme:

l) La realizzazione dell'intervento di ricostruzione è subordinata all'attuazione del complesso delle operazioni di cui alle lettere a) e b) ed ai vincoli di cui alle successive lettere c) e d), ferma restando l'inammissibilità di modifiche volumetriche rispetto all'organismo edilizio originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.

a) conservazione degli spazi liberi attraverso il mantenimento della forma, della dimensione e dei rapporti esistenti fra unità edilizie ed aree scoperte: tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

b) demolizione, senza ricostruzione, degli elementi estranei quali le superfetazioni ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento urbano.

La demolizione di detti elementi concorre all'opera di risanamento funzionale e formale e alla dotazione di aree al servizio dell'abitazione.

c) nelle operazioni di ricostruzione è fatto obbligo di mantenere:

- la sagoma originaria dell'edificio;
- le pendenze delle falde;

d) i parametri edilizi che regolano gli interventi saranno i seguenti:

- l'altezza massima non può essere superiore a quella originaria;
- le distanze minime tra edifici, dalle strade e dai confini saranno quelle risultanti dalle operazioni di eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo.
- l'apertura di finestre, consentita nel C.S. nel rispetto del C.C., al di fuori del C.S. è ammessa solo nel caso che tra la parete finestrata e quella di edifici antistanti intercorra una distanza minima assoluta di m 10;
- il rapporto massimo di copertura sarà quello risultante dalle operazioni di

eliminazione di parti incongrue all'organismo edilizio originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

- il numero di piani fuori terra non può essere variato.

MODALITA' ATTUATIVE :

L'intervento di ricostruzione si attua esclusivamente con S.U.E.

Per i fabbricati rurali in zona propria, utilizzati in funzione della conduzione del fondo, l'intervento si attua con concessione singola dopo aver accertato il diritto del proprietario a farlo (ai sensi del successivo art. 44); la possibilità edilizia del recupero; l'economicità dell'operazione. L'intervento di ricostruzione A4, previa demolizione, non è ammissibile per gli edifici di cui al punto a) dell'art. 24 della L.R.U. n. 56/77 e s.i. e m., per i quali è possibile esclusivamente la previsione di interventi di restauro e risanamento conservativo (cfr. A2, art. 16 N.d.a.).

ART. 19 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (A5)

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono quelli volti 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.

PRESCRIZIONI OPERATIVE:

Le prescrizioni operative per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono:

- I)
- | | |
|---------------------------------------|--|
| 1) Volumetria massima ammissibile: | in funzione dell'area |
| 2) Rapporto massimo di copertura: | “ “ |
| 3) Altezza massima ammissibile: | “ ‘ ‘ |
| 4) Distanze minime inderogabili: | “ “ |
| 5) Piani fuori terra massimi ammessi: | “ “ “ |
| 6) Parcheggi privati: | quantità di cui all'art. 18 L. 765/67 e s.m.i. |

II) In ogni caso, tutte le operazioni devono essere attuate in modo da richiamare per forma, disegno architettonico, tipologia e materiali, i motivi architettonici, tipologici e ambientali caratterizzanti il patrimonio edilizio comunale.

MODALITA' ATTUATIVE:

L'intervento di ristrutturazione urbanistica si attua esclusivamente con S.U.E. che, per il Centro Storico, sarà obbligatoriamente il "Piano Particolareggiato". Gli interventi di ristrutturazione urbanistica A5, potranno essere attuati soltanto se estesi all'intero isolato.

ART. 20 - AMPLIAMENTO (A6)

Si considerano ampliamenti gli interventi che producono aumenti della volumetria o della superficie utile non superiore al 30% dell'esistente. Nella presente definizione rientrano tra gli ampliamenti anche le sopraelevazioni.

PRESCRIZIONI OPERATIVE:

Le prescrizioni operative per gli interventi di ampliamento sono:

- | | | | |
|-----------------------------------|----|----------|-----------|
| 1) Volumetria massima ammissibile | in | funzione | dell'area |
| 2) Rapporto massimo di copertura: | “ | “ | |
| 3) Altezza massima ammissibile: | “ | “ | |

- 4) Distanze minime inderogabili: “ “
 - da strade: “ ” ”
 - da confini: “ “ “
 - da fabbricati “ “ “
- 5) Piani fuori terra massimi ammessi: “ “ “
 In ogni caso, tutte le operazioni devono essere attuate in modo da garantire unitarietà nei prospetti; altresì l'ampliamento si deve configurare come organico al fabbricato esistente.

MODALITÀ' ATTUATIVE:

Gli interventi di ampliamento si attuano con concessione singola.

ARTICOLO 20 bis- Possibilità di sopraelevazione dei tetti (8)

In caso di recupero dei sottotetti a fini abitativi:

- ***per incentivare l'adeguamento architettonico al contesto di pregio, al fine di eliminare caratteristiche incongrue come cornicioni piani ed elementi e materiali contrastanti,***
- ***qualora il tetto presenti pendenze o falde irregolari non consone alla tipologia locale o necessitasse di allineamento con i tetti contigui,***
- ***qualora sia necessario l'adeguamento delle altezze alle norme igienico-sanitarie,***

viene consentito ai fabbricati d'abitazione di incrementare l'altezza attuale del tetto fino di cm. 100 dalle quote attuali.

Nel centro storico i fabbricati incongruenti devono essere puntualmente individuati, sentito il parere della commissione edilizia. In questo caso il progetto di riqualificazione deve essere sottoposto al parere vincolante della commissione locale per il paesaggio.

Stante la necessità delle Commissioni, di valutare nel dettaglio ogni intervento proposto, non sarà possibile ricorrere a Denuncia di Inizio Attività.

ART. 21 - NUOVA COSTRUZIONE (A7)

Gli interventi di nuova costruzione sono quelli volti a realizzare una costruzione interamente nuova, anche se sorge su un'area risultante da demolizione.

PRESCRIZIONI OPERATIVE:

Le prescrizioni operative per gli interventi di nuova costruzione sono:

- I) 1) Volumetria massima ammissibile: in funzione dell'area
 2) Rapporto massimo di copertura: “ “
 3) Altezza massima ammissibile: “ “
 4) Distanze minime inderogabili:
 - da strade: “ “
 - da confini: “ “ “
 - da fabbricati: “ “ “
 5) Piani fuori terra massimo ammessi: “
 6) Parcheggi privati: quantità di cui all'art. 18 L. 765/67
- II) In ogni caso tutte le operazioni devono essere attuate in modo da garantire che

l'involucro esterno richiami per forma, disegno architettonico, tipologia e materiali, i motivi architettonici, tipologici e ambientali caratterizzanti il patrimonio edilizio comunale, salvo per le attrezzature rurali che devono comunque inserirsi armoniosamente con il contesto ambientale.

MODALITA' ATTUATIVE:

L'intervento oggetto del presente articolo si attua di norma con, concessione singola.

Per l'attuazione dell'intervento di nuova edificazione è prescritto la formazione dello S.U.E. qualora non risulti specificata sulle tavole di P.R.G. la viabilità di transito e di penetrazione interna attinente all'area sulla quale si intende realizzare l'intervento.

E' altresì prescritto lo S.U.E. quando l'area su cui si attua l'intervento non è completamente fornita di opere di urbanizzazione primaria oppure quando è direttamente interessata dalla previsione di opere di urbanizzazione secondaria. Si rende obbligatoria la redazione dello S.U.E. nelle aree nelle quali l'unificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla lettera B) dell'art. 2 del D.M. 1444/68.

ART. 21 bis - BASSI FABBRICATI (10)

In tutte le aree, ad esclusione del Centro Storico e le zone inedificabili di PRGC o per effetto di altre norme di tutela, a servizio degli edifici uni-bifamiliari esistenti, sarà possibile realizzare per ogni lotto di terreno, che abbia almeno una superficie complessiva di mq. 300, una tantum bassi fabbricati ad unico piano, a tipologia aperta o chiusa, purché conformi con le tipologie locali e siano rispettati i seguenti parametri:

- 1) Superficie coperta massima: mq. 45**
- 2) Copertura con tetto simmetrico a capanna e coppi alla piemontese o tegole similcoppo.**
- 3) Altezza massima del tetto: 3,00 al colmo, se posto a confine di proprietà, oppure metri 4,50 in tutti gli altri casi**
- 4) Rapporto di copertura: secondo la zona, ed in mancanza di parametri, 1/2 dell'area del lotto di pertinenza**
- 5) Distanza dai confini:**
 - 0 oppure 3,00 metri per altezze massime non superiori a metri 3,00;**
 - minimo 3,00 metri per altezze superiori ma solo con linea di colmo parallela al confine**
 - 5,00 metri per tutti gli altri casi**
- 6) Distanza dai fabbricati: aderenza o 5,00 metri**
- 7) Distanza da pareti finestrate di altri edifici: 10,00 metri**
- 8) Distanza dal ciglio stradale: secondo le prescrizioni della zona di appartenenza; in mancanza di parametri e comunque in zona di centro abitato : metri 6,00. Sono sempre fatti salvi i disposti del Codice della Strada.**

9) Serramenti esterni (portoni e finestre) in legno o similare)

I bassi fabbricati non vengono conteggiati ai fini della cubatura e, se complessivamente non superiori a 3,00 metri, non costituiscono muro di fabbrica ai sensi del codice civile.

La loro destinazione d'uso non potrà in alcun caso essere modificata in abitativa, né potranno contenere, all'interno, servizi igienici.

DEROGHE. Previo parere espresso dalla commissione edilizia comunale, le prescrizioni di cui ai punti 2 ed 8 possono essere derogate esclusivamente per motivi di adeguamento alle preesistenze o per particolari ed oggettive esigenze tecnico - funzionali.

ART. 21 ter – TETTOIE

In tutte le aree, ad esclusione del Centro Storico e le zone inedificabili di PRGC o per effetto di altre norme di tutela, a servizio degli edifici esistenti per ogni lotto di terreno, che abbia almeno una superficie complessiva di mq. 300 sarà possibile realizzare tettoie ed aggetti, aperti su almeno due lati, nella misura massima del 25% della superficie coperta del fabbricato principale asservito, con un massimo di mq. 60,00, sempre nel rispetto dei rapporti di copertura prescritti per le varie zone. 30 mq. sono sempre ammessi. In ogni caso la superficie coperta totale non potrà mai superare il 60% della superficie fondiaria. (1)

VINCOLI

ART. 22 - AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE

A norma dell'ultimo comma dell'art. 26 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedano più di 200 addetti, o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.

Ai sensi della L. n. 426/71 il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali con superficie superiore ai 400 mq, è subordinato alla preventiva autorizzazione delle Regione.

ART. 23 - AREE A BASSA, MODERATA ED ELEVATA PERICOLOSITÀ' GEOMORFOLOGICA

CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA.

E' stata redatta una carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica , in scala 1:10.000 dell'intero territorio comunale in base a quanto prescritto dalla circolare del Presidente delle Giunta Regionale n. 7/LAP (8 maggio 1996).

Sono state individuate 3 classi di edificabilità:

Classe I: porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limiti nelle 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 territori, suddivise nelle sottoclassi II a), II b) nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo circostante.

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

Classe II a) rientrano le aree di pianura, le aree caratterizzate da ristagni d'acqua, allagamenti a bassa energia (pochi centimetri ed in assenza di evidenze di erosione, trasporto o deposito di materiale) le aree limitrofe a linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi etc.) per le quali si evidenzia la necessità di interventi manutentivi (pulizia costante dell'alveo etc) nelle quali il rischio di inondabilità, di acque sempre a bassa energia, sia legato esclusivamente alla scarsa manutenzione

Gli interventi in queste aree sono subordinati a:

- interventi manutentivi rete idrografica minore
- verifica del livello della falda e valutazione della sua possibile oscillazione dovuta ad eventi di piena e a periodi particolarmente piovosi (ricerca storica)
- verifica dei cedimenti in presenza di terreni in cui le indagini in sito evidenziano uno scarso grado di addensamento;

- divieto di costruzione dei locali interrati nell'area d'influenza della piena
- rispetto del D. M. 11/03/1988.

Classe II b) rientrano le aree a morfologia collinare, aree caratterizzate da dissesti a piccola scala, aree interessate da fenomeni di dilavamento.

Gli interventi in queste aree sono subordinati a:

- verifica di stabilità del pendio nel caso l'intervento incida su quest'ultimo o siano previste opere che comportino movimenti di terra;
- progetto di regimazione acque meteoriche;
- rispetto del D.M. 11/03/1988

Classe III: porzioni di territorio, nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale e tutela del patrimonio esistente. Appartengono a tale classe le fasce di rispetto dai corsi d'acqua; dette fasce potranno essere ridotte previo studio di compatibilità idrogeologica e idraulico che ne verifichi la fattibilità; in ogni caso dovrà essere sempre mantenuta una fascia di rispetto cautelativa di 10 m

interventi ammessi

- a) interventi di sistemazione e manutenzione idrogeologica dei corsi d'acqua e tutti quegli interventi atti a ridurre le condizioni di pericolosità dell'area
- b) nuove costruzioni che riguardano, in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale a patto che tali edifici risultino non diversamente localizzabili, a quote compatibili con la piena di riferimento e la loro fattibilità attentamente verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio in ottemperanza a quanto previsto dalla circolare 16/URE e dal D.M. 11/03/1988
- c) le piste a servizio dell'attività agricola;
- d) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- e) opere di demolizione e reinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva.

Relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione di tipo A) e B)
- e) modesti ampliamenti pari al 20% della superficie utile e piccole pertinenze finalizzati a limitati adeguamenti funzionali delle abitazioni e degli insediamenti produttivi esistenti, nonché alla realizzazione di pertinenze agricole
- f) sopraelevazioni con aumento di volume, purché finalizzati alla riduzione della vulnerabilità dei piani terra (l'aumento di volume può risultare anche di poco superiore alla superficie allagabile purché, al piano terra vengano realizzati piloni non muri di tamponamento continui).
- g) cambio di destinazione d'uso che non implicino un aumento del rischio (andranno condotte indagini puntuali che dettagliano il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto e verifichino l'avvenuta minimizzazione del rischio)

La fattibilità degli interventi di cui ai punti c), d), e), f'), g) al fine della tutela della pubblica e privata incolumità, dovrà essere verificata da una puntuale relazione Geologica e tecnica asseverata, da realizzarsi a cura del soggetto attuatore

dell'intervento.

Per gli interventi di cui ai punti b) c), d), e), f), g) sono preferibilmente da escludere la ricostruzione di locali interrati o al piano terra di impianti tecnologici, quali ad esempio il condizionamento ed il riscaldamento.

Classe III a): porzioni di territorio inedificate (distinte a seconda della tematica dissestiva frana - dissesto idraulico) inidonee a nuovi insediamenti

Aree in frana

Nella zona collinare sono state individuate oltre che le "aree franose e potenzialmente dissestabili" nelle quali, ai sensi dell'art.30 della LR. 56/77 sono in ogni caso vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione anche le porzioni di territorio con conformazione geomorfologica incerta e ad elevata acclività segnalate dal Servizio Geologico della Regione Piemonte.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

Sono consentiti

- a) gli interventi di sistemazione e bonifica dei versanti e tutti quegli interventi atti a ridurre le condizioni di pericolosità dell'area
- b) nuove costruzioni che riguardano, in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale a patto che tali edifici risultino non diversamente localizzabili, e la loro fattibilità attentamente verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio in ottemperanza a quanto previsto dalla circolare 16/URE e dal D.M. 11/03/1988.
- c) le piste a servizio dell'attività agricola;
- d) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- e) opere di demolizione e reinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva.

La fattibilità degli interventi di cui al punto b), al fine della tutela della pubblica e privata incolumità, dovrà essere verificata da una puntuale relazione Geologica e tecnica asseverata, da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'intervento.

Relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi (case sparse):

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione di tipo A) e B);
- e) modesti ampliamenti pari al 20% della superficie utile e piccole pertinenze finalizzati a limitati adeguamenti funzionali delle abitazioni e degli insediamenti produttivi esistenti, nonché alla realizzazione di pertinenze agricole
- f) cambio di destinazione d'uso che non implicino un aumento del rischio (andranno condotte indagini puntuali che dettagliano il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto e verifichino l'avvenuta minimizzazione del rischio)

Gli ampliamenti e le ristrutturazioni, sono condizionate, 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 da realizzarsi prima del rilascio della concessione.

La fattibilità degli interventi di cui ai punti c), d), e), f) al fine della tutela della pubblica

e privata incolumità, dovrà essere verificata da una puntuale relazione Geologica e tecnica asseverata, da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'intervento.

Aree a rischio idraulico

Sono consentiti

- a) interventi di sistemazione e manutenzione idrogeologica dei corsi d'acqua e tutti quegli interventi atti a ridurre le condizioni di pericolosità dell'area
- b) nuove costruzioni che riguardano, in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale a patto che tali edifici risultino non diversamente localizzabili, a quote compatibili con la piena di riferimento e la loro fattibilità attentamente verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio in ottemperanza a quanto previsto dalla circolare 16/URE e dal D.M. 11/03/1988
- c) le piste a servizio dell'attività agricola;
- d) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- e) opere di demolizione e reinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva.

Relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria
- b) interventi di manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione di tipo A) e B)
- e) modesti ampliamenti pari al. 20% della superficie utile e piccole pertinenze finalizzati a limitati adeguamenti funzionali delle abitazioni e degli insediamenti produttivi esistenti, nonché alla realizzazione di pertinenze agricole
- f) sopraelevazioni con aumento di volume, purché finalizzati alla riduzione della vulnerabilità dei piani terra (l'aumento di volume può risultare anche di poco superiore alla superficie allagabile purché, al piano terra vengano realizzati pilotti non muri di tamponamento continui).
- g) cambio di destinazione d'uso che non implicino un aumento del rischio (andranno condotte indagini puntuali che dettagliano il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto e verifichino l'avvenuta minimizzazione del rischio)

La fattibilità degli interventi di cui ai punti c), d), e), f), g) al fine della tutela della pubblica e privata incolumità, dovrà essere verificata da una puntuale relazione Geologica e tecnica asseverata, da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'intervento.

Per gli interventi di cui ai punti b) c), d), e), f), g) sono preferibilmente da escludere la ricostruzione di locali interrati o al piano terra di impianti tecnologici, quali ad esempio il condizionamento ed il riscaldamento.

Classe III b): porzioni di territorio edificate, distinte a seconda della tematica dissestiva frana -dissesto idraulico nelle quali sono da imporre interventi di riassetto territoriale a carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

Le porzioni di territorio classificate geomorfologicamente in classe III b, ma individuate in zona agricola sono da considerare normativamente in classe III con applicazione delle rispettive prescrizioni e limitazioni attuative, rispettando in ogni caso eventualmente la disciplina più restrittiva delle fasce fluviali del P.S.F.F.

In assenza di detti interventi si rimanda alle norme relative alla classe III a e saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carattere antropico quali ad es. interventi di manutenzione ordinaria, 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 costruzioni saranno ammesse solo a seguito degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Gli interventi di riassetto possono essere eseguiti da uno o più soggetti privati, Comune od Ente Pubblico facendo riferimento alla effettiva eliminazione e/o minimizzazione del rischio.

In fase attuativa il Comune dovrà predisporre un cronoprogramma degli interventi di sistemazione da realizzarsi

Dopo l'attuazione delle opere di difesa predisposte dall'Autorità competente, gli interventi potranno essere attuati secondo la normativa delle presenti N.d.A. specifica per le singole aree.

Per aree produttive I e III classificate in III b), sono rilevate e presentano un rischio minore e non necessitando di particolari opere di riassetto idrogeologico sono consentiti, oltre agli interventi di cui sopra anche nuove costruzioni.

A seguito della realizzazione degli interventi di arginatura, aumenterà invece il rischio antropico per dette porzioni per cui futuri interventi (in presenza del rilevato arginale) saranno finalizzati alla funzionalità ed alla manutenzione delle difese spondali.

CLASSE III c): porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto a] quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla legge 9 luglio 1908, n.445. Sono ovviamente ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e di difesa del suolo.

INDICAZIONI GENERALI

Il comune interessato dovrà tenere in adeguata considerazione l'esistenza delle aree III. III a, III b, III c, nella redazione del Piano Comunale di Protezione Civile, ai sensi della Normativa Vigente

Dovrà essere sempre valutato l'effetto delle impermeabilizzazioni che si verificheranno a causa delle nuove costruzioni ed assumere eventualmente idonei provvedimenti al fine di non provocare negative variazioni dei tempi di corrivazione delle acque.

Per i settori all'intorno delle aree in precarie condizioni di stabilità, frana, forme di pendio irregolari gli interventi andranno subordinati alla verifica che l'intervento non insista in maniera rilevante e non turbi il precario equilibrio delle zone adiacenti, preventiva verifica geomorfologica del versante mediante dettagliate indagini in sito ed in laboratorio, progetto di regimazione e smaltimento acque meteoriche, verifica dei "tagli" delle zone a valle delle porzioni succitate.

Per la realizzazione dei locali interrati dovrà essere effettuata la verifica del livello di falda e sua escursione in concomitanza di eventi di piena

Per qualsiasi tipo di intervento che possa influire sulle condizioni statiche di un edificio e per le nuove costruzioni, ci si dovrà attenere scrupolosamente alle indicazioni del D.M. n. 127 dell' 11.03.1988.

Per tutte le opere da realizzare ci si dovrà attenere ai disposti del D.M. n. 127 dell'11.03.1988.

FIUME TANARO

Per questo fiume, soggetto all'Autorità di Bacino, sono stati cartografati, in base a quanto stabilito dalle Amministrazioni competenti, i seguenti perimetri:

PERIMETRO P.S.F.F. FASCIA DI DEFLUSSO DELLA PIENA - FASCIA A:

Nella fascia A il piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

In questo perimetro sono vietate:

le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infra strutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli,

l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio rottami, autovetture e altro), nonché gli impianti di

smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi Provvisori con esclusione di quelli temporanei conseguenti ad attività estrattive e da realizzare secondo modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione,

le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree per un'ampiezza di 10 m dal ciglio della sponda, al fine di ;curare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde l'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente.

In questo perimetro sono consentiti:

interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati ed alla eliminazione, per quanto possibile, fattori incompatibili di interferenza antropica;

occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzare in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;

prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc anno;

la realizzazione di accessi per natanti dalle cave di estrazione, ubicate in golena, all'impianto di trasformazione;

la realizzazione di nuove opere pubbliche di competenza degli organi statali, regionali o degli altri enti territoriali e quelle di interesse pubblico a condizione che non modificano i fenomeni idraulici naturali che possono aver luogo nelle fasce, costituendo significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità d'invaso. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulica che documenti l'assenza delle suddette interferenze e sono sottoposti a parere dell'Autorità idraulica competente per l'autorizzazione conseguente;

le nuove opere di attraversamento stradale o ferroviario e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere gettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di Bacino;

sul patrimonio edilizio esistente gli interventi di demolizione senza ricostruzione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti alle lettere a), b), c) dell'art. 3 1 della L. 457/78 senza aumento di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente.

L'Autorità idraulica preposta individua con atto amministrativo i tratti a rischio di asportazione della vegetazione arborea in occasione di eventi alluvionali; in tali tratti è vietato il reimpianto delle coltivazioni a pioppeto.

La stessa Autorità delimita inoltre il "ciglio della sponda"; fino all'attuazione di tale provvedimento è vietato il reimpianto delle coltivazioni a pioppeto.

PERIMETRO P.S.F.F. FASCIA DI ESONDAZIONE - FASCIA B:

Oltre agli obiettivi e ai conseguenti interventi della fascia A, nella fascia B il piano mira a mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene unitamente alla conservazione ed al miglioramento delle caratteristiche naturali ed ambientali.

In questo perimetro sono vietati:

gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento della capacità d'invaso in area vicina, l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro), nonché di impianti di smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, in presenza di argini, interventi e strutture che tendano ad orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

In questo perimetro sono consentiti:

gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati ed alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica, gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia.

Tali interventi devono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Deve essere garantita la compatibilità delle coltivazioni arboree da legno ad alto fusto con il regime idraulico del corso d'acqua con specifico riferimento allo stato di piena.

Tutti gli interventi sugli edifici esistenti previsti nella fascia A

gli interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici

con aumento di superficie o volume non superiore a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione di queste ultime.

le opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, gli stoccaggi temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate.

PERIMETRO P.S.F.F. AREA D'INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C) E PERIMETRO DELLE AREE DI POTENZIALE BASSA ENERGIA SOGGETTE A SALVAGUARDIA:

In dette aree, oltre agli interventi previsti dalle fasce A e B, si ammettono anche adeguamenti funzionali di edifici destinati sia a civile abitazione che ad attività diverse, realizzati a quota compatibile con la piena di riferimento, tali da non determinare un ampliamento delle aree urbanistiche e un aumento di rischio per le persone e per le attività sia direttamente interessate che potenzialmente interessabili.

Tali interventi dovranno essere corredati da uno studio di compatibilità idraulica che documenti la fattibilità dell'opera e l'assenza delle interferenze negative di cui sopra; inoltre, nei casi più rilevanti, questi dovranno essere subordinati alla predisposizione del Piano di Protezione Civile e lo studio succitato dovrà essere anche approvato dall'Autorità preposta a questo piano.

In questi perimetri sono più specificatamente consentiti:
tutti gli interventi previsti nelle fasce A e B

le opere infrastrutturali primarie, le opere pubbliche e/o di interesse pubblico, gli impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale, di competenza degli Organi Statali, Regionali o di altri Enti Territoriali ed interventi compresi negli Strumenti Urbanistici Esecutivi a condizione che non modificano i fenomeni idraulici naturali che possono manifestarsi all'interno delle aree delimitate costituendo ostacolo al deflusso naturale delle acque e che non limitino le capacità d'invaso delle aree stesse. Lo studio di compatibilità documentante l'assenza delle interferenze sopradette dovrà essere valutato dall'autorità idraulica competente.

ART. 24 - VINCOLI AI SENSI DELLA L. 1089/39

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi della legge 1/6/39 n. 1089 circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere di terreni attigui e stabili vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici del Piemonte.

L'elenco dei beni architettonici per i quali si applicano i disposti di cui sopra sono:

- Chiesa parrocchiale S. Pietro in Vincoli fog. 17 mappale B
- Confraternita di S. Giovanni Battista fog. 17 mappale A
- Municipio fog. 17 mappale 41-42

ART. 25 - OPERE DI CONSOLIDAMENTO E PROTEZIONE

Ove si verifichi la necessità, il Consiglio Comunale può con propria deliberazione individuare aree soggette ad opere di protezione e consolidamento, senza che ciò costituisca variante al P.R.G. ; dalla data di esecutività della deliberazione non possono essere eseguiti interventi edilizi di ogni e qualsiasi specie fino all'esecuzione delle opere di consolidamento e protezione.

ART. 26 - VINCOLO IDROGEOLOGICO

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico, indicato nella tavola 2a. 1.0. degli ALLEGATI TECNICI e nella TA V 3b.0 *delle TAVOLE DI PIANO*, non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterare l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G., al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale, secondo i disposti della L.R. 427/81.

Tutte le aree indicate con tinteggiatura rossa o rosa o puntinate a punti azzurri o incluse entro il perimetro del vincolo idrogeologico ex R.D. 30.12.1923 n. 3267 e R.D. 13.2.1933 n. 215, devono essere intese non edificabili ai sensi degli artt. 23 e 26 de//e N T d.A. se non viene prodotta dagli interessati richiedenti concessione edilizia (privati o Enti, anche pubblici, che essi siano) relazione geologica liberatoria ai sensi del D.M 21.1.1981, cioè che dimostri l'assenza di pericoli in conseguenza delle richieste trasformazioni del suolo, e perché di quanto è dichiarato se ne assume ogni responsabilità civile e penale il richiedente, date le garanzie di tecnico a ciò abilitato.

La Tavola 2 a. 1.0. "Caratteristiche geomorfologiche ed idrologiche" degli Allegati Tecnici al Piano, va intesa come documento integrativo alla Tavola di Piano 3b. 0. di cui diventa parte integrante.

ART. 27 - OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS e dell'Amministrazione Provinciale, ed in particolare alle relative strade statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS o 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 s.m.i. 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 statali e provinciali.

AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI

ART. 28 - AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI: DISPOSIZIONI GENERALI

Il P.R.G. individua le parti di territorio l'utilizzazione delle quali è destinata a servizi sociali.

Dette aree sono delimitate sulle tavole grafiche del P.R.G. con la simbologia per esse prevista nelle TAVOLE DI PIANO.

Le aree per servizi sociali sono le AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE e quelle per gli IMPIANTI DI SERVIZIO URBANO E TERRITORIALE.

I contenuti e le prescrizioni specifiche sono quelli degli articoli seguenti.

L'attivazione delle Aree a Servizi, di carattere pubblico, deve prevedere le preventive indagini geologiche di cui al D. M. 11.3.1998 nonché di tutte le prescrizioni imposte dalla Relazione Geologico Tecnica (Elab. 2bo) e relativa integrazione

ART. 29 - AREE DESTINATE A SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE

Il P.R.G. classifica come aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse locale:

a) Le aree verdi di isolato e di arredo urbano; dette aree sono quelle che saranno previste nei S.U.E. e nei P.T.E.

La previsione di tali aree è finalizzata al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente urbano e l'utilizzazione di esso è stabilita a verde di arredo e la loro sistemazione consiste nella realizzazione di tappeto erboso arredato con alberature, percorsi pedonali ed attrezzature per la sosta sediva.

Sono ammesse zone pavimentate per il gioco. La sistemazione dovrà rispettare le piante esistenti.

L'attuazione delle destinazioni d'uso specificate avviene o per intervento diretto del Comune, o contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi.

Onde agevolare l'attuazione di tali destinazioni d'uso ed attrezzature il Comune può procedere alla formazione di comparti di intervento delimitando il suolo di almeno due proprietà.

Le aree di isolato e di arredo urbano sono inedificabili, esse concorrono ad incrementare la dotazione degli standards minimi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77, limitatamente alle aree di dimensione unitaria superiore a 500 mq.

Le aree verdi di isolato e di arredo urbano sono cedute al Comune e la loro cessione, come pure la loro sistemazione, è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione primaria, salvo che per le aree di dimensione superiore ai 500 mq, da considerarsi integrative ai fini della urbanizzazione secondaria.

b) Le aree per servizi pubblici, destinate in aree per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per parcheggi pubblici.

Dette aree, ivi compresi gli edifici in esse ricadenti, hanno come obiettivo la erogazione di pubblici servizi a livello comunale.

La proprietà degli immobili, aree ed edifici dovrà essere pubblica. L'acquisizione delle aree per servizi pubblici e degli edifici in esse ricadenti dovrà avvenire direttamente da parte del Comune o di Enti pubblici istituzionalmente operanti sul settore dei Servizi nei modi e nelle forme di legge, ovvero potrà avvenire indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo in esecuzione e a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

La realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G. potrà avvenire nell'ambito dei P.P.A., redatti ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili nel rispetto della normativa stabilita dalle leggi di settore.

La superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere comunque superiore al 50% della superficie ad essi asservita e la densità fondiaria non potrà superare il valore di 2 mq/mq.

La dotazione di tali aree dovrà risultare garantita come minimo per la capacità insediativa prevista in attuazione di previsioni di strumenti urbanistici esecutivi.

A tal fine dovranno essere dimesse le aree vincolate dal P.R.G. e specificatamente indicate sulla cartografia di piano, con esclusione delle aree di cui alla precedente lett. a).

c) Le aree di verde attrezzato.

Dette aree hanno come obiettivo la realizzazione di spazi pubblici per lo svago e il gioco attrezzato e lo sport.

La sistemazione prevista per le stesse consiste in:

- attrezzature per adulti: alberature di alto fusto, panchine, attrezzature di copertura per la sosta, la lettura, servizi igienici;

- attrezzature per bambini:

0-2 anni: zone pavimentate (al sole, all'ombra), zona coperta;

3-5 anni: terreno erboso calpestabile, acqua, sabbia, zona coperta, zona pavimentata, attrezzature per il gioco, quali altalene, scivoli, castelli, assi di equilibrio, ostacoli, labirinto, costruzioni in legno, sedili;

6-10anni: zona pavimentata per pattinaggio, pista biciclette, area giochi;

- attrezzature per lo sport.

d) La dotazione per abitante delle aree di cui alle precedenti lettere b) e c) utili ai fini dell'osservanza degli standards minimi prescritti dalla L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni è di 25 mq.

Per quanto riguarda l'area per servizi pubblici n.35, oggetto di modifica con la Variante parziale n.9, che ne prevede una destinazione a parcheggio pubblico, (limitrofa all'area residenziale di completamento n. 119) gli interventi di sistemazione dovranno prevedere l'utilizzo di pavimentazioni di tipo permeabile o semipermeabile, con porzioni di aree a verde di arredo su terreno permeabile, inoltre compatibilmente con il progetto si sistemazione degli stalli, dovranno essere sistemate alberature di medio/alto fusto costituite da essenze arboree ed arbustive autoctone, dotate di buone capacità fogliare, rapido accrescimento, a titolo illustrativo si segnalano alcune tipologie di essenze, quali : Acer campestre, Celtis australis, Carpinus betulus, Populus alba, ecc. in modo da garantire l'ombreggiamento delle vetture in sosta e migliorare l'inserimento paesaggistico, inoltre dovranno essere adottate buone norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico: tutti gli impianti di illuminazione esterna siano eseguiti a norma antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico e in particolare dotati di sistemi non disperdenti luce verso l'alto.

ART. 30 - IMPIANTI DI SERVIZIO URBANO E TERRITORIALE

Gli impianti di servizio urbano e territoriale, quali le sottostazioni elettriche, le centrali telefoniche, ecc., possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate, con la sola osservanza del rapporto di copertura e della distanza dai confini e dalle strade.

Rapporto di copertura	=	50% della superficie fondiaria
Distanza dai confini	=	5 metri
Distanza dalle strade	=	6 metri; per le cabine elettriche la distanza dal ciglio stradale può essere ridotta a m 3, mantenendo comunque, nel caso di viabilità veicolare, distanza dalla mezzera stradale non inferiore a m 6.

ART. 31 - VARIAZIONI DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE

Ai sensi e per gli effetti del IV comma dell'art. 1 della L.R. n. 1/78, l'approvazione di progetti per le opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non determina necessità di variante al P.R.G.

In sede di attuazione del P.R.G. le specifiche destinazioni di uso delle aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse locale indicate dal P.R.G. possono essere scambiate all'interno di aree appartenenti alla stessa sottoclasse di destinazione d'uso senza che ciò costituisca variante di P.R.G.

AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

ART. 32 - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI: DISPOSIZIONI GENERALI

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa sussidiari, ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste, e terziarie in genere.

Nelle aree a destinazione residenziale, non comprese nel Centro Storico, la superficie utile destinata all'esercizio di attività commerciali al minuto non potrà essere inferiore a mq 50 per ogni intervento, salvo diversa indicazione dell'eventuale piano commerciale formato ai sensi della L. 426/71.

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

Le principali classi di aree residenziali sono:

- aree edificate di interesse ambientale;
- aree di utilizzo funzionale del patrimonio edilizio esistente;
- aree di trasformazione urbanistica.

I contenuti e le prescrizioni specifiche sono quelli degli articoli seguenti.

ART. 33 - AREE EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE

Il P.R.G. delimita le parti di territorio che presentano, ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., caratteristiche storiche-artistiche e documentali.

Dette aree hanno valore di zona di recupero e sono individuate dalla delimitazione del CENTRO STORICO.

ART. 34 - CENTRO STORICO (C.S.)

Il CENTRO STORICO è delimitato sulle TAVOLE DI PIANO del P.R.G. con la apposita simbologia; sono altresì individuati con la dizione "edificio storico ambientale" gli edifici che al di fuori del precedente perimetro C.S. per le loro caratteristiche necessitano della tutela di cui al presente articolo.

DESTINAZIONI D'USO

a) - Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizi ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste e terziarie in genere.

b) - Le destinazioni d'uso in atto sono confermate; sono consentite, nei limiti di cui alla presente lettera a), variazioni della destinazione d'uso.

I fabbricati utilizzati come attrezzature rurali possono essere recuperati alla destinazione d'uso abitativa quando il tipo di intervento previsto consenta le operazioni necessarie per il diverso utilizzo.

c) - Nelle operazioni di recupero i vani su terrapieno non possono avere destinazione residenziale; per essi è consentito però il cambiamento della destinazione abitativa ad altre destinazioni d'uso, sempre però connesse con la

residenza o ad essa compatibile, nei limiti di cui alla precedente lettera a).

In relazione al tipo di intervento previsto per il fabbricato, saranno consentiti gli adattamenti per i nuovi utilizzi.

d) - Sono incompatibili con il tessuto urbano e la destinazione residenziale: le stalle, i porcili, le concimaie e le strutture agricole similari, l'attività di commercio all'ingrosso, oltre che quella industriale.

e) - Le aree risultanti libere dopo gli interventi sono adibite a parcheggio, a verde, nonché a giardino, ovvero orto o lastricate e alle pertinenze degli edifici.

INTERVENTI AMMESSI

a) - Gli interventi ammessi per gli edifici residenziali nel Centro Storico sono:

- | | |
|--|------------------------|
| - manutenzione ordinaria e straordinaria | - AO (art. 14 N.d.A.); |
| - restauro scientifico | - A1 (art. 15 N.d.A.); |
| - restauro e risanamento conservativo | - A2 (art. 16 N.d.A.); |
| - ristrutturazione edilizia | - A3 (art. 17 N.d.A.). |

A ciascun edificio è attribuito uno specifico tipo di intervento definito topograficamente sulla Tav. 3d. 1. delle TAVOLE DI PIANO; per gli edifici classificati nelle TT. d. P. come "edificio storico ambientale" l'intervento massimo consentito è il restauro e risanamento conservativo - A2 (art. 16 N.d.A.) per i piloni votivi, gli annucleamenti e i fabbricati con tipologia tipica rurale e tutti gli edifici che al di fuori del presente perimetro C. S. anche se non evidenziati sulle TT. d. P. presentino particolari caratteristiche ambientali l'intervento di ristrutturazione è condizionato al parere della commissione prevista dall'art. 91 bis della L. R. 56/77 e s. m. ed i.

I contenuti, le prescrizioni e le modalità di attuazione dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi articoli delle presenti N.d.A.

Sono ammessi, nei casi e secondo i limiti di cui ai precedenti. artt. 18 e 19, ai quali dovranno farsi specifici riferimenti, gli interventi di ricostruzione (A4) e di ristrutturazione urbanistica (A5).

b) - Gli interventi ammessi per le attrezzature rurali, indicate come tali nella Tav. 2a.3.2.2. degli ALLEGATI TECNICI, e non più utilizzate, nel C.S., sono:

- | | |
|--|------------------------|
| - manutenzione ordinaria e straordinaria | - AO (art. 14 N.d.A.); |
| - restauro e risanamento conservativo | - A2 (art. 16 N.d.A.); |
| - ristrutturazione edilizia | - A3 (art. 17 N.d.A.). |

A ciascun edificio è attribuito uno specifico tipo di intervento topograficamente sulla Tav. 3d. 1 delle TAVOLE DI PIANO.

I contenuti, le prescrizioni e le modalità di attuazione dei singoli interventi, sono quelli specificati dai relativi articoli delle presenti N.d.A.

e) - Sono ammesse le opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), v), dell'art 51 della L.R. 56/77 e s.m. i.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Con D.C. potranno essere delimitati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, le aree per i quali il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla formazione di S.U.E.

Con S.U.E. è altresì consentito variare il tipo di intervento attribuito dal P.R.G. a ciascun edificio.

Gli interventi di tipo A3, A4, A5, vincolano alla previsione di spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a mq 1 per ogni 10 mc di costruzione.

Salvo diverse caratteristiche ambientali, la realizzazione di recinzioni di

delimitazioni fondiarie è ammessa se le stesse saranno realizzate con siepi o con semplici cancellate, il cui basamento in muratura non potrà essere più alto di m 0,60 misurati dal terreno.

Le recinzioni, salvo fili edilizi preesistenti o di progetto indicati sulle TAVOLE DI PIANO, dovranno avere un arretramento minimo dal confine di proprietà della infrastruttura viaria di m 1,00; per gli ingressi carrai, l'arretramento, sempre dal confine di proprietà della infrastruttura viaria, dovrà essere al minimo di m 2,50.

Le aree libere sono inedificabili con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi sociali pubblici definiti dal P.R.G.C.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica saranno soggetti alle seguenti prescrizioni:

- volumetria ammissibile : quella esistente
- rapporto di copertura massimo : quello esistente
- altezza massima ammissibile : non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti
- distanze minime inderogabili:
 - da strade : 0.00
 - da confini : da Codice Civile
 - da fabbricati : da Codice Civile
- piani fuori terra ammessi : non superiori a quelli degli edifici residenziali circostanti.

Per i P. d. R. e le concessioni edilizie è obbligatorio il parere della Commissione prevista dall'art. 91 bis della L. R. 56/77 e s. m. ed i.

L'area ubicata in centro storico e individuata con la sigla "P.E.C." nella tavola 3 d.1 "TAVOLA DI PIANO- SVILUPPO AREA CENTRO STORICO" in scala 1:1.000 viene assoggettata a Piano esecutivo Convenzionato per consentire il razionale recupero dei volumi esistenti. L'intervento dovrà riqualificare gli edifici sotto il profilo funzionale ed architettonico, valorizzando i caratteri compositivi delle strutture e dei prospetti con l'eliminazione di superfetazioni incongruenti i cui volumi potranno comunque essere recuperati per garantire maggior funzionalità agli edifici principali. (4)

Nella zona di centro storico è esclusa la possibilità di applicare la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a progetti assentiti, comportanti modifiche della sagoma (10)

ART. 35 - AREE DI UTILIZZO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il P.R.G. individua le parti di tessuto urbano per le quali sono opportuni interventi di riqualificazione funzionale, igienica, edilizia e ambientale.

Le aree di cui la presente articolo si distinguono in AREE DI RISTRUTTURAZIONE e di CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA.

I vincoli e le prescrizioni attinenti dette aree sono quelli di cui ai successivi articoli.

Le aree di ristrutturazione hanno valore di zone di recupero ai sensi della L. 457/78

ART. 36 - AREE DI RISTRUTTURAZIONE (R.)

Le aree di RISTRUTTURAZIONE sono delimitate sulle TAVOLE DI PIANO del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

A più completa specificazione, sono aree R. le aree contraddistinte con i numeri da 1 a 45.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

a) - Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizi ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste e terziarie in genere.

b) - Le destinazioni d'uso in atto sono confermate; sono consentite, nei limiti di cui alla precedente lettera a), variazioni della destinazione d'uso.

I fabbricati utilizzati come attrezzature rurali possono essere recuperati alla destinazione d'uso abitativa quando il tipo di intervento previsto consenta le operazioni necessarie per il diverso utilizzo.

c) - Nelle operazioni di recupero i vani su terrapieno non potranno avere destinazione residenziale; per essi è consentito però il cambiamento della destinazione abitativa ad altre destinazioni d'uso, sempre però connesse con la residenza o ad essa compatibile, nei limiti di cui alla precedente lettera a).

In relazione al tipo di intervento previsto per il fabbricato, saranno consentiti gli adattamenti per i nuovi utilizzi.

d) - Sono incompatibili con il tessuto urbano e la destinazione residenziale: le stalle, i porcilai, le concimaie e le strutture agricole similari, l'attività di commercio all'ingrosso, oltre che quella industriale.

e) - Le aree risultanti libere dopo gli interventi sono adibite a parcheggio, a verde, nonché a giardino, ovvero orto o lastricate e alle pertinenze degli edifici.

INTERVENTI AMMESSI

a) - Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- | | |
|--|------------------------|
| - manutenzione ordinaria e straordinaria | - A0 (art. 14 N.d.a.); |
| - restauro e risanamento conservativo | - A2 (art. 16 N.d.a.); |
| - ristrutturazione edilizia | - A3 (art. 17 N.d.a.). |

I contenuti, le prescrizioni e le modalità di attuazione dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi artt. delle presenti N.d.a.

Sono ammessi nei casi e secondo i limiti di cui ai precedenti articoli 18 e 20 ai quali dovranno farsi specifico riferimento gli interventi di ricostruzione (A4) e di ampliamento (A6).

b) - Gli interventi ammessi per le attrezzature rurali, indicate come tali nelle Tav. 2a.3. 1.2. e 2A.3.3.2. degli ALLEGATI TECNICI, e non più utilizzate, nelle aree R. sono:

- | | |
|--|------------------------|
| - manutenzione ordinaria e straordinaria | - A0 (art. 14 N.d.a.); |
| - restauro e risanamento conservativo | - A2 (art. 16 N.d.a.); |
| - ristrutturazione edilizia | - A3 (art. 17 N.d.a.). |

I contenuti, le prescrizioni e le modalità di attuazione dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi artt. delle presenti N.d.a.

c) - Le opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), v), dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Con D.C. potranno essere delimitati gli immobili, i complessi edilizi, gli

isolati e le aree per le quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo unitario.

Gli interventi sulle aree n. 35 - 36 si attueranno previa redazione di Piano Particolareggiato Esecutivo unitario (PPE), interessante dette aree nonché l'area n. 49 (area di ristrutturazione urbanistica).

Gli interventi di tipo A3, A4, A6, vincolano alla previsione di spazi per parcheggi privati, in misura non inferiore a mq 1 per ogni 10 mc di costruzione.

Detti spazi per parcheggio vanno reperiti all'interno dei corpi di fabbrica esistenti.

Salvo diverse caratteristiche ambientali la realizzazione di recinzioni di delimitazioni fondiarie è ammessa se le stesse saranno realizzate con siepi o semplici cancellate, il cui basamento in muratura non potrà essere più alto di 0,60 m, misurati dal terreno.

Le recinzioni, salvo fili edilizi preesistenti o di progetto indicati sulle Tavole di Piano, dovranno avere un arretramento minimo dal confine di proprietà della infrastruttura viaria di 1,00 m; per gli ingressi carrai l'arretramento, sempre dal confine di proprietà dell'infrastruttura viaria, dovrà essere al minimo di m 2,50.

Gli interventi di ampliamento saranno soggetti alle seguenti prescrizioni operative:

- volumetria ammissibile: 20% del fabbricato residenziale da ampliare con un massimo di 300 mc; 75 sono comunque consentiti;
- rapporto di copertura massimo: la superficie dell'ampliamento sommata alla superficie dei fabbricati esistenti non potrà superare il 50% della superficie del lotto;
- altezza massima ammissibile: non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti.
- distanze minime inderogabili:
 - da strade: 0,00 in nel rispetto del filo edilizio preesistente
 - da confini: 0,00 o C.C.
 - da fabbricati in 10,00 tra pareti finestrate. E' ammessa la costruzione per muro comune o in aderenza
- piani fuori terra massimi ammessi: non superiore a quelli degli edifici residenziali circostanti.

ART. 37 - AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (C.I.E.)

Le aree a CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA sono delimitate sulle TAVOLE DI PIANO del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

a) - Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizio ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché di attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa, quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive nè moleste e terziarie in genere.

b) - Le destinazioni d'uso in atto sono confermate; sono consentite, nei limiti di cui alla precedente lettera a), variazioni della destinazione d'uso.

c)- Sono incompatibili con il tessuto urbano e la destinazione residenziale le stalle, i porcilai, le concimaie e le strutture agricole similari, l'attività di commercio all'ingrosso, oltreché quella industriale.

d) - Le aree libere o risultanti libere dopo gli interventi sono adibite a

parcheggio o a verde attrezzato, ovvero orto o lastricate e alle pertinenze degli edifici.

INTERVENTI AMMESSI

a) - Gli interventi ammessi per le aree C.I.E. sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria - A0 (art. 14 N.d.a.);
- restauro e risanamento conservativo - A2 (art. 16 N.d.a.);
- ristrutturazione edilizia - A3 (art. 17 N.d.A)
- ampliamento - A6 (art. 20 N.d.a.).

I contenuti, le prescrizioni e le modalità di attuazione dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi artt. delle presenti N.d.a.

c) - Le opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), v), dell'art. 51 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Nelle presenti aree, attraverso un P.T.E. di OO.PP. il Comune potrà proporre il recupero dell'impianto urbanistico ed una più elevata qualità dell'ambiente.

I S.U.E. potranno definire gli interventi da attuare per il miglioramento della mobilità veicolare pubblica per la formazione di vie pedonali e la dotazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano.

Salvo diverse caratteristiche ambientali la realizzazione di recinzioni di delimitazioni fondiarie è ammessa se le stesse saranno realizzate con siepi o con semplici cancellate, il cui basamento in muratura non potrà essere più alto di 0,60 m misurati dal suolo.

Le recinzioni, salvo fili edilizi preesistenti o di progetto indicati sulle Tavole di Piano, dovranno avere un arretramento minimo dal confine di proprietà della infrastruttura viaria di 1,00 m; per gli ingressi carrai l'arretramento, sempre dal confine di proprietà dell'infrastruttura viaria, dovrà essere al minimo di m 2,50.

Gli interventi di ampliamento saranno oggetti alle seguenti prescrizioni operative:

- volumetria ammissibile: 20% del volume del fabbricato residenziale da ampliare con un massimo di 300 mc; 75 mc sono comunque consentiti;
- rapporto di copertura massimo: la superficie dell'ampliamento sommata alla superficie dei fabbricati esistenti non potrà superare il 50% della superficie del lotto;
- altezza massima ammissibile: non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti
- distanze minime inderogabili: - da strade: 0,00 m nel rispetto del filo edilizio preesistente
 - da confini: 0,00 o CC.
 - da fabbricati m 10,00, tra pareti finestrate. E' ammessa la costruzione per muro comune o in aderenza
- piani fuori terra massimi ammessi: non superiore a quelli degli edifici residenziali circostanti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia non potranno prevedere la demolizione anche se con fedele ricostruzione (come previsto dal D.P.R. n.380/2001) nel caso di edifici di interesse storico, architettoniche o documentarie

ART. 38 - AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Il P.R.G. delimita le parti di territorio da sottoporre a nuova edificazione, anche previa demolizione totale o parziale dei fabbricati esistenti.

Dette aree si distinguono in AREE DI COMPLETAMENTO o NUOVO IMPIANTO e RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

I vincoli e le prescrizioni attinenti dette aree sono quelli di cui ai successivi articoli.

ART. 39 - AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (R.U)

Le aree di RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA sono delimitate sulle TAVOLE DI PIANO del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

A più completa specificazione sono definite aree di R.U. le aree contraddistinte con i numeri dal 46 al 50. Le predette aree sono da considerarsi zone di recupero; inoltre si specifica che gli interventi previsti sull'area n. 49 si attueranno a mezzo di Piano Particolareggiato (PPE). Si richiama quanto specificato all'art. 36 (2° comma).

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

a) Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizi ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché ad attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa, quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e nè moleste e terziarie in genere.

b) Sono incompatibili con il tessuto urbano e la destinazione residenziale l'attività di commercio all'ingrosso oltreché quella industriale.

c) Le aree risultanti libere successivamente agli interventi di trasformazione urbanistica sono adibite a parcheggio, a verde, nonché a giardino ovvero orto o lastricate.

INTERVENTI AMMESSI:

a) Gli interventi ammessi per le aree di R.U. sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria - A0 (art. 14 N.d.a.);
- ristrutturazione urbanistica - A5 (art. 19 N.d.a.);

I contenuti, le prescrizioni e le modalità di attuazione dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi artt. delle presenti N.d.a.

b) - Le opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), v), dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

1) Rapporto di copertura del lotto netto

costruibile	50 %
libera	25 %
a verde	25 %

2) Altezza massima: come risulta dal cartiglio esistente sulle TAVOLE DI PIANO

3) Piani fuori terra: come risulta dal cartiglio esistente sulle TAVOLE DI PIANO

4) Distanze minime inderogabili:

dalle strade: 6,00 m

dai confini: 5,00 m. I bassi fabbricati eventualmente previsti potranno sorgere a confine, purché l'altezza misurata all'estradosso delle soletta di copertura non superi m 3,00

dai fabbricati: 10,00 m **fatte salve le preesistenze, che potranno essere mantenute nella posizione planimetrica d'origine** (4)

5) Tipologie edilizie: fabbricati isolati o case a schiera

6) Dovrà essere prevista la realizzazione di parcheggi privati in misura non inferiore a mc 1 ogni mc 10 di costruzione.

DENSITA' DI FABBRICAZIONE

L'indice di densità edilizia fondiaria è quello indicato dal cartiglio esistente sulle TAVOLE DI PIANO.

L'indice di densità edilizia fondiario è esteso all'intera superficie di proprietà comprensiva di spazi pubblici, previa redazione di S.U.E. e cessione gratuita al Comune delle aree a servizi **per la sola quota eccedente la quantità prevista all'art. 21 L.R. 56/77 (standards urbanistici)**.(3)

Dovrà comunque essere effettuata la verifica prescritta dal precedente art. 9 lettera e) punto 2).

L'area contraddistinta con il numero 139 viene assoggettata a permesso singolo. Per motivi di coerenza estetica e funzionali viene ammessa un'altezza massima pari all'edificio esistente e viene ammessa l'edificazione a confine o in aderenza. La nuova edificazione proposta deve adeguarsi alle caratteristiche estetiche e tipologiche del fabbricato esistente su via Tagliaferro, il quale in nessun caso potrà essere demolito. (7)

ART. 40 - AREE DI COMPLETAMENTO O DI NUOVO IMPIANTO (C. o N.I)

Le aree di COMPLETAMENTO o di NUOVO IMPIANTO sono delimitate sulle TAVOLE DI PIANO del P.R.G. con l'apposita simbologia.

A più completa specificazione sono aree C. o N.I. le aree contraddistinte con i numeri dal 51 **a 189**. (8)

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

a) - Gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi per servizio ed attrezzature alla stessa funzionali, nonché di attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa, quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive nè moleste e terziarie in genere.

b) - Le destinazioni d'uso in atto sono confermate; sono consentite, nei limiti di cui alla precedente lettera a), variazioni della destinazione d'uso.

c) - Sono incompatibili con il tessuto urbano e la destinazione residenziale le stalle, i porcilai, le concimaie e le attrezzature rurali in genere, nonché le attività di commercio all'ingrosso oltreché le attività industriali.

d) - Le aree risultanti libere sono adibite a parcheggio o a verde, nonché a giardino ovvero orto o lastricate e alle pertinenze degli edifici.

INTERVENTI AMMESSI

a) - Gli interventi ammessi per le aree C. o N.I. sono:
- ampliamento - A6 (art. 20 N.d.a.);
- nuova costruzione - A7 (art. 21 N.d.a.);

b) - I contenuti, le prescrizioni e le modalità di attuazione dei singoli

interventi sono quelli specificati dai relativi artt. delle presenti N.d.a.

c) - Le opere di cui alle lettere a), b), e), d), e), f), g), v), dell'art. 51 della L.R. 5 6/77 e s.m.i.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- 1) Rapporto di copertura del lotto netto
 - costruibile 35%
 - libera 35%
 - a verde 30% (su suolo permeabile)
- 2) Altezza massima: come risulta dal cartiglio esistente sulle TAVOLE DI PIANO
- 3) Piani fuori terra: come risulta dal cartiglio esistente sulle TAVOLE DI PIANO
- 4) Distanze minime inderogabili:
 - dalle strade: 6,00 m. o fili edilizi preesistenti
 - dai confini: 5,00 m. I bassi fabbricati previsti potranno sorgere al confine, purché l'altezza misurata all'estradosso della soletta non superi i m. 3.
 - dai fabbricati: 10,00 m
- 5) Tipologie edilizie: fabbricati isolati o case a schiera
- 6) Le strade residenziali veicolari dovranno essere bordate da filari di alberi, le recinzioni fra i lotti dovranno essere realizzate con siepi o con semplici cancellate, il cui basamento in muratura non potrà essere più alto di 0,60 in misurati dal suolo.
- 7) Dovrà essere prevista la realizzazione di parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq. ogni mc. 10 di costruzione.

DENSITA' DI FABBRICAZIONE

L'indice di densità di fabbricazione è quello indicato dal cartiglio esistente sulle TAVOLE DI PIANO.

L'indice di fabbricazione è esteso all'intera superficie di proprietà comprensiva di spazi pubblici, previa redazione di S.U.E. e cessione gratuita al Comune delle aree a servizi. **per la sola quota eccedente la quantità prevista all'art. 21 L.R. 56/77 (standards urbanistici).** (3)

Dovrà comunque essere effettuata la verifica prescritta dal precedente art. 9 lettera e) punto 2).

L'area contraddistinta con il numero 175 viene assoggettata a permesso convenzionato. L'edificazione su detta area è vincolata alla preventiva dismissione delle aree a standards urbanistici come individuate nella planimetria di P.R.G.C. (4)

Nelle aree assoggettate S. U. E. (Strumento Esecutivo Convenzionato) , previo parere della Commissione Edilizia, può essere accettata la suddivisione in lotti da attuare singolarmente purché sia garantita per ciascuno idonea viabilità e le relative aree a standards urbanistici.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere utilizzabili autonomamente e non dovranno pregiudicare lo sviluppo dei rimanenti lotti.

Le relative aree standard individuate sulle tavole cartografiche potranno essere oggetto di diversa dislocazione migliorativa senza che questo comporti necessità di variante al piano, purchè ne sia garantita la fruibilità e sia mantenuta la stessa superficie. (7)

Le aree contraddistinte con i numeri 116-117-118-119, per il rilascio di permesso singolo, sono obbligate alla preventiva dismissione gratuita o del vincolo di uso

pubblico delle aree a standards urbanistici individuate nelle tavole di P.R.G.C. e della relativa viabilità di accesso.

L'area contraddistinta con il numero 189 è assoggettata a permesso convenzionato per la realizzazione delle opere di urbanizzazioni necessarie e la individuazione e dimissione delle aree a standards urbanistici

L'area contraddistinta con il numero 186 è assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato per la riqualificazione della zona e la individuazione e dimissione delle aree a standards urbanistici (8)

Nell'ambito dei Piani esecutivi le aree destinate a viabilità sia interna che pubblica, non sono computate ai fini del soddisfacimento degli standard

La viabilità interna e la viabilità pubblica dovranno essere dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento dei sottoservizi

Almeno il 10% delle superfici a servizi generali di comparto dovranno essere destinati a verde permeabile.

La superficie di intervento destinata a verde dovrà essere localizzata preferibilmente lungo il fronte strada; la relativa sistemazione costituisce parte integrante del progetto di intervento

Per l'edificazione dell'area residenziale 190:

- **si dovrà indirizzare l'edificazione nel rispetto dei caratteri costruttivi tradizionali, congiuntamente a parametri di qualità**
- **deve essere assicurata la dotazione delle opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali ed particolare un idoneo sistema viario (9)**

NORME DI MITIGAZIONE AMBIENTALE RELATIVE ALLA AREE N.89, N. 114 E N. 191 OGGETTO DELLA VARIANTE PARZIALE N. 9

Ad integrazione di quanto previsto all'art. 54 delle vigenti N.T.A., gli interventi edilizi di nuova edificazione dovranno prevedere idonei sistemi di recupero delle acque meteoriche, al fine di consentirne il riutilizzo per l'irrigazione, delle aree a verde privato, ai sensi delle vigenti norme di legge in materia.

Al fine garantire un corretto inserimento ambientale degli edifici, le aree a verde privato dovranno essere sistemate con siepi plurispecifiche ed alberature multiplanari, autoctone con le seguenti specifiche caratteristiche:

. estetiche/ambientali (adattabilità al suolo, corretto inserimenti di essenze autoctone, con esclusione di essenze arboree di esclusivo valore estetico, ma prive di significativi elementi di identità territoriale),

. agronomiche (compatibilità ambientale (idonee alberature a crescita rapida, buona capacità fogliare con conseguente maggiore capacità di assorbimento di CO2/ altri inquinanti e compatibile produzione di VOC/ composti organici volatili

Il progetto di sistemazione delle aree a verde dovrà essere contenuto negli elaborati progettuali per il ritiro del permesso di costruire.

I percorsi privati pedonali, le aree destinati a parcheggi privati e/o pubblici e le aree destinate a cortili, dovranno essere sistemate preferibilmente con tipologie di pavimentazioni di tipo permeabili o semipermeabili.

I nuovi edifici dovranno rispettare inoltre le specifiche norme in materia di risparmio energetico.

Gli interventi edilizi previsti all'interno dell'area di completamento n. 1918 di nuova previsione) dovranno inoltre rispettare le specifiche norme di carattere geologico, contenute nella specifica relazione geologica, che costituisce parte integrante dtglie elaborati della variante parziale n. 9.

AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI E AD ATTIVITA' COMMERCIALI

ART. 41 - DISPOSIZIONI GENERALI

In queste aree oltre ai fabbricati strettamente necessari alla produzione industriale, artigianale e alla distribuzione commerciale sono consentite le attrezzature funzionali agli impianti, quali uffici, magazzini, parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense, attrezzature di approvvigionamento energetico, idrico, per la depurazione.

E' anche ammessa la realizzazione dell'abitazione del titolare e del personale di custodia; la superficie destinata ad abitazione dovrà essere strettamente raggugliata alle necessità abitative del titolare dell'azienda ed a quella di custodia e comunque non superiore a 200 mq di superficie utile.

Dette aree si distinguono in AREE ALLO STATO DI FATTO e AREE di RIORDINO E/O COMPLETAMENTO.

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche funzionali agli impianti produttivi quali parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi, mense e attrezzature varie è stabilita nella misura minima del 20% della superficie destinata ai nuovi insediamenti.

Per gli impianti produttivi esistenti e confermati nelle aree di riordino e completamento, se gli interventi ammessi non giustificano autonome localizzazioni di attrezzature, il P.R.G. prevede generalmente che le predette dotazioni concorrano alla formazione di aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse locale; in tal senso se ne ammette la monetizzazione.

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche funzionali ai nuovi impianti commerciali o completamento di quelli esistenti è stabilita nella misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento; di tali aree almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

I vincoli e le prescrizioni attinenti dette aree sono quelli di cui ai successivi articoli.

Per ogni attività, anche già in atto, dovranno comunque essere rispettate le norme antinquinamento previste dalle vigenti disposizioni di legge regionale o nazionale.

ART. 42 - AREE ALLO STATO DI FATTO (S.F.)

Le aree allo STATO DI FATTO sono delimitate sulle TAVOLE DI PIANO del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti e/o con esse compatibili.

INTERVENTI AMMESSI

a) - Gli interventi ammessi per le aree allo S.F. sono:

- | | |
|--|------------------------|
| - manutenzione ordinaria e straordinaria | - A0 (art. 14 N.d.a.); |
| - risanamento e restauro conservativo | - A2 (art. 15 N.d.a.); |

- ampliamento

- A6 (art. 20 N.d.A.)

I contenuti, le prescrizioni e le modalità di attuazione dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi artt. delle presenti N.d.a.

b) - Le opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), p), t), u), v), dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

Con delibera consigliare potranno essere delimitati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di uno strumento esecutivo unitario.

Gli interventi di ampliamento saranno soggetti alle seguenti prescrizioni operative:

1) Rapporto di copertura del lotto netto:

costruibile: 60% della superficie fondiaria;

libera 30% della superficie fondiaria;

a verde 10% della superficie fondiaria

2) Altezza massima:

7.50 o come gli edifici circostanti.

3) Piani fuori terra:

2 o come gli edifici circostanti

4) Distanza minima inderogabile:

dalla strada 6.00 m o filo edilizio preesistente;

dai confini 5.00 m o secondo il C.C. previo assenso del confinante;

dai fabbricati: 10,00 m o secondo il C.C. previo assenso del confinante

5) La superficie utile dell'abitazione del titolare dell'azienda e del personale di custodia non può superare i limiti previsti dall' art. 41 delle presenti norme.

6) Sono da prevedere le seguenti attrezzature:

- strade di collegamento e accessi strade statali o provinciali: sezione utile non inferiore a m 6,00 ove necessarie;

- aree per parcheggi privati:

5% dell'area totale (in ogni caso 15 mq ogni 4 addetti con un minimo di 150 mq disponibili);

- aree per servizi:

nell' osservanza delle prescrizioni dell'art. 41 delle presenti N.d.A.

Il rilascio dell' autorizzazione o della concessione è subordinato al soddisfacimento delle indicazioni contenute nell'A.T. 2b.0. RELAZIONE GEOLOGICA TECNICA. in particolare se l'edificio o l'area oggetto dell'intervento rientrano nel perimetro delle aree a moderata ed elevata pericolosità geomorfologia, devono essere osservate le prescrizioni dell' art. 23 delle presenti N.d.A.

L'area nel capoluogo contraddistinta con la sigla XL, in caso di qualsiasi intervento edilizio, dovrà prevedere la dismissione gratuita delle aree a strada e standards urbanistici (8)

ART. 43 - AREE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO (Ri. o C.)

Le aree di RIORDINO e COMPLETAMENTO sono delimitate sulle TAVOLE DI PIANO del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

A più completa specificazione sono aree di Ri o C. le aree contraddistinte con i numeri romani dall' I al XXX (esclusa la .XIII)

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Nelle aree di Ri. o C. le destinazioni d'uso in atto sono confermate.

Sono ammesse tutte le categorie di attrezzature funzionali agli impianti di produzione, quali laboratori, magazzini, parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri sociali, mense, attrezzature per la depurazione, nonché uffici e abitazioni del titolare dell'azienda e del personale di custodia.

Sono consentiti gli impianti commerciali. Non sono ammessi supermercati alimentari e non sono consentiti Grandi Magazzini.

ATTIVITA' AMMESSE:

E' ammessa la prosecuzione del tipo di attività produttiva in atto, nonché la realizzazione di impianti che costituiscono "ampliamento orizzontale e/o verticale della produzione"

Sono altresì ammesse nuove attività nonché la riconversione ad altri tipi di attività produttiva.

Per le attività seguenti dovrà essere compiuta approfondita indagine sulla consistenza delle falde acquifere al fine di dimostrare la sufficiente dotazione di acqua per le lavorazioni che si intendono impiantare:

- acciaierie
- cartiere
- rayon-viscosa
- raffinazione dell'alluminio
- produzione e raffinazione dello zucchero
- fabbricazione di acetilene da metano e da virgini-nafta
- fabbricazione di etilene
- fabbricazione di gomme e fibre sintetiche

E' sottoposta a parere del Comitato Comprensoriale la riconversione produttiva quando il nuovo tipo di attività sia compreso tra i seguenti:

- fabbricazione di trattrici, autocarri, autovetture.

Non sono ammesse nell'area di cui al presente articolo le seguenti attività salvo che le misure antinquamento adottate siano giudicate adeguate dai competenti organi regionali contro l'inquinamento:

- produzione e raffinazione dello zucchero
- lavorazioni di finissaggio, tintura e pre-trattamenti
- industria conciaria
- fabbricazione macchine agricole per movimento terra e trivellatrici stradali
- fabbricazione trattrici, autocarri, autovetture
- chimica inorganica
- fabbricazione acetilene dal metano
- fabbricazione acetilene da virgini-nafta
- fabbricazione acetilene da carburo
- fabbricazione etilene
- fabbricazione fibre sintetiche
- fabbricazione rayon
- fabbricazione saponi
- fabbricazione nerofumo

- lavorazioni complementari petrolifere
- lavorazioni derivate dal metano 1 e 2
- fabbricazione di detersivi
- lavorazione derivato da cokeria
- lavorazioni derivati da virgin-nafta
- fabbricazioni anticrittogamici
- fabbricazione carta e cartone e carta di basso pregio
- lavorazione del tabacco
- torrefazione del caffè
- fabbricazioni di olii
- fabbricazione di conserve ittiche
- industria siderurgica tradizionale
- industria siderurgica con fonti elettrici
- raffinazione dell'acciaio
- fonderia di seconda fusione per usi propri e conto terzi
- lavorazione minerali non ferrosi primari
- fabbricazione semilavorati di piombo, zinco, rame e loro leghe
- fabbricazione cemento
- fabbricazione calce
- fabbricazione gesso
- fabbricazione prodotti ceramici per edilizia ed usi igienico sanitari;
- fabbricazione policarburati
- fabbricazione farmaceutici
- fabbricazione pneumatici.

INTERVENTI AMMESSI:

a) Nelle aree di Ri. o C. gli interventi ammessi sono:

- | | |
|--|------------------------|
| - manutenzione ordinaria e straordinaria | - A0 (art. 14 N.d.a.); |
| - restauro e risanamento conservativo | - A2 (art. 16 N.d.a.); |
| - ristrutturazione | - A3 (art. 17 N.d.a.); |
| - ricostruzione | - A4 (art. 18 N.d.a.); |
| - ampliamento | - A6 (art. 20 N.d.a.); |
| - nuova costruzione | - A7 (art. 21 N.d.a.). |

I contenuti, le prescrizioni e le modalità di attuazione dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi artt. delle presenti N.d.a.

b) - Le opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), p), t), u), v), dell'alt. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

1) Rapporto di copertura del lotto netto:

costruibile: come indicato negli appositi cartigli sulle TAVOLE DI PIANO

libera: come indicato negli appositi cartigli sulle TAVOLE DI PIANO

a verde: come indicato negli appositi cartigli sulle TAVOLE DI PIANO

2) Altezza massima: come indicato sugli appositi cartigli sulle TAVOLE DI PIANO; è consentita una maggior altezza esclusivamente per comprovate necessità produttive.

3) Piani fuori terra: 2

4) Distanza minima inderogabile:

dalla strada: m 10,00 o a filo edilizio preesistente

dai confini: m 5,00

dai fabbricati: non minore dell'altezza del fabbricato antistante.

5) La superficie utile dell'abitazione del titolare dell'azienda e del personale di custodia, per nuovi insediamenti non può superare i mq 200 ivi

comprese le superfici esistenti

6) Per gli interventi A6, A7 sono da prevedere le seguenti attrezzature, ove necessarie:

- strade di collegamento e accessi strade statali o provinciali:

sezione utile non inferiore a m 8,00

Gli accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni dagli assi esistenti;

- strade interne di servizio: sezione utile non minore di m 6,00

- aree per parcheggi: 5% dell'area totale (in ogni caso 15 mq ogni 4 addetti con un minimo di 150 mq disponibili);

- aree per servizi: sono previste nella misura minima del 20 % della superficie dei nuovi insediamenti ivi comprese quelle delle riconversioni produttive.

Per ciascuna delle suddette aree produttive di RIORDINO E COMPLETAMENTO la dotazione minima di superficie per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, quali parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, deve essere realizzata nelle quantità e modalità previste al punto 2° dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.ed i.

7) Sono assoggettati a convenzionamento ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., da effettuarsi secondo la convenzione di indirizzo assunta dal Consiglio Regionale con deliberazione 1/2/79 n. 438 C.R. 872, gli interventi attraverso i quali:

- l'azienda che cede i propri immobili non attua nè rilocalizzazioni e né ristrutturazioni;

- l'azienda che cedendo i propri immobili attua un programma di rilocalizzazione;

8) Il perimetro delle aree di cui al presente articolo deve essere piantumato con alberi sempre verdi di alto fusto.

9) Il rapporto massimo di copertura è esteso all'intera superficie di proprietà, comprensiva di aree a servizi, previa redazione di S.U.E. con cessione gratuita delle aree a servizi di cui sopra.

In tal caso tale rapporto massimo non potrà superare il 50% con proporzionale riduzione delle superfici a verde e libera.

Per le aree XIV e XXV il rilascio della concessione è condizionato alla preventiva redazione di uno SUE che preveda la localizzazione delle aree di servizio (non monetizzabili), la viabilità interna ed una relazione geologico-tecnica riferita in particolar modo alla risoluzione dei problemi di natura idrogeologica (smaltimento acque ristagnanti).

Per le aree VIII , X, XXVII il rilascio della concessione è condizionato alla preventiva redazione di una relazione geologica-tecnica.

ART. 44 - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO

Le aree destinate ad uso agricolo sono delimitate sulle TAVOLE DI PIANO del P.R.G. ed individuate, per classi produttive, con l'apposita simbologia.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

a) - Nelle aree di cui al presente articolo sono ammesse le opere destinate alla residenza rurale con le relative pertinenze ed impianti tecnologici e le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati.

b) - Sono altresì ammessi gli impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori, singoli o associati.

INTERVENTI AMMESSI

- | | |
|--|------------------------|
| - manutenzione ordinaria e straordinaria | - A0 (art. 14 N.d.A.); |
| - risanamento e restauro conservativo | - A2 (art. 16 N.d.A.); |
| - ristrutturazione edilizia | - A3 (art. 17 N.d.A.); |
| - ricostruzione | - A4 (art. 18 N.d.A.); |
| - ampliamento | - A6 (art. 20 N.d.A.); |
| - nuova costruzione | - A7 (art. 21 N.d.A.). |

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Le concessioni per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle L.R. 12 maggio 1975 n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18. anche quali soci di cooperative

b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo

c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s. m. ed i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

1) Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole, è subordinata alla presentazione al Sindaco 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, LR. 56/77 e s.m.i.;

c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma, art. 25, L.R. 56/77 e s.m. i. e successivo punto 7;

d) le sanzioni, oltre a quelle dell'articolo 69, L.R. 56/77 e s.m.i., per l'inosservanza degli impegni assunti.

2) L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare.

3) Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti, gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

4) E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con 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. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni.

4 bis) Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.

5) la distanza minima dalle strade da osservarsi nelle nuove costruzioni ed ampliamenti non potrà essere inferiore a quella stabilita dal DL. n. 285 e s.m.i, ed i. "Nuovo Codice della strada" a seconda della categoria di appartenenza della strada.

La distanza minima dai confini da osservarsi per le costruzioni è di m. 5,00. I bassi fabbricati con altezza massima al colmo non superiore a

metri 3,00 (misurata dal piano di campagna del terreno di proprietà) potranno sorgere a confine oppure a m. 3,00 da questo. E' ammessa deroga solo per costruzioni in aderenza o previo assenso, a mezzo scrittura di assenso reciproco registrata e trascritta, da parte dei proprietari confinanti.

Detti bassi fabbricati non costituiscono muro di fabbrica ai sensi del codice civile

E' da intendersi, per basso fabbricato, un fabbricato isolato od annesso successivamente al fabbricato principale mentre le nuove edificazioni che superino, anche solo in parte, l'altezza massima di metri 3,00 non potranno usufruire di detta norma (1)

- la distanza minima tra fabbricati, da osservarsi per le nuove costruzioni ed ampliamenti, non potrà essere inferiore a m 10,00, salvo le ulteriori limitazioni di cui al successivo p. del presente articolo; gli ampliamenti organici sono realizzabili in aderenza
- l'altezza massima ammessa per le nuove costruzioni ed ampliamenti è di m 7,50
- il numero massimo di Piani fuori terra ammesso per le nuove costruzioni è di due piani f.t.
- la tipologia edilizia prevista per le nuove costruzioni è del tipo "fabbricati isolati"

6) Nella eventuale costruzione di nuove stalle e negli ampliamenti ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- le stalle devono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi in misura radiale non inferiore a m. 10,00 elevati a m 20,00 nel caso di porcili
- le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto debbono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile non meno di ml 50,00 e di ml 25,00 dalle abitazioni.

7) Ai fini della definizione del volume residenziale realizzabile con gli interventi ammessi è prevista l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda., anche non contigui o situati in Comuni limitrofi purché , in quest'ultimo caso, il volume per l'edificio a residenza rurale non superi i 1.000 mc. Non sono ammessi trasferimenti di cubature tra aziende diverse.

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

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è occupato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti, e al lordo degli edifici esistenti

Nelle aree di cui al presente articolo è ammesso, per le attrezzature rurali, il recupero alla destinazione d'uso abitativa e connessa all'abitazione (garages, ecc.).

Tale operazione è sempre consentita per le attrezzature rurali che costituiscono corpo di fabbrica non separato dall'abitazione esistente nel limite massimo di mq 100 di superficie residenziale.

Per stalle, porcilaie o bassi fabbricati è escluso il recupero di cui al precedente comma.

DENSITA' DI FABBRICAZIONE

Valgono le norme di cui al 15° comma dell'arl. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

La densità fondiaria per le abitazioni rurali non può superare i seguenti limiti riferiti alle colture in atto o in progetto:

- | | |
|--|-------------|
| - terreni a colture orticole e floricole specializzate: | 0,05 mc/mq |
| - terreni a colture legnose specializzate | 0,03 mc /mq |
| - terreni a seminativo e a prato permanente | 0,02 mc/mq |
| - terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno | |

con annessi ad aziende agricole	0,01 mc/mq in misura non sup. a 5 ettari per azienda
- terreni a pascolo e a prato o pascolo permanente di azienda silvopastorali	0,01 mc/mq per abitazioni non sup. a 500 mc per azienda
- terreni a colture protette in serre fisse	0,06 mc/mq,

RAPPORTO DI COPERTURA

La superficie coperta non potrà essere superiore ad 1/3 del lotto interessato.

ALTRI INTERVENTI AMMESSI

Sul patrimonio edilizio esistente non destinato al servizio dell'agricoltura o per gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle aziende agricole sono ammessi i

seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria - A0 (art. 14 N.d.A.);
- restauro e risanamento conservativo - A2 (art. 16 N.d.A.);
- ristrutturazione edilizia - A3 (art. 17N.d.A.);
- ricostruzione - A4 (art. 18N.d.A.);
- ampliamento - A6 (art. 20 N.d.A.).

Sul patrimonio edilizio esistente, oltre alla destinazione "propria" agricola ed agrituristica, si ritengono ammissibili le seguenti altre destinazioni :

- ***Residenziale***
- ***Attività compatibili con la residenza ed a questa comunque collegata, quali artigianato di servizio non molesta e non nociva, per una superficie massima di mq. 80.***
- ***Attività per il tempo libero, sportive, ricreative, culturali***
- ***Attività sociali e di interesse pubblico*** (1)

I contenuti, le prescrizioni e le modalità di attuazione dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi articoli delle presenti N.d.A.

i precedenti interventi sono rilasciabili anche a soggetti diversi da quelli del punto 1) delle PRESCRIZIONI SPECIFICHE del presente articolo.

Gli interventi di ampliamento saranno soggetti alle seguenti prescrizioni operative:

- volumetria ammissibile: 20% del volume del fabbricato residenziale da ampliare con un massimo di mc 300; '75 mc sono comunque consentiti;
- rapporto di copertura massimo: la superficie dell'ampliamento sommata alla superficie dei fabbricati esistenti non potrà superare il 50% della superficie del lotto;
- altezza massima ammissibile: non superiore a quella degli edifici residenziali circostanti;
- distanze minime inderogabili:
 - da strade: D.L. n. 285/92 e s. m. ed i.) "Nuovo Codice della strada"
 - da confini: 0,00 o m. 5,00
 - da fabbricati: m. 10,00 tra pareti finestrate. E' ammessa la costruzione per muro comune o in aderenza
- piani fuori terra massimi ammessi: non superiore a quelli circostanti residenziali.

Il rilascio dell'autorizzazione o della concessione è subordinato al soddisfacimento delle indicazioni contenute nell' AT 2b.0. RELAZIONE GEOLOGICA

TECNICA, in particolare se l'edificio o l'area oggetto dell'intervento rientrano nel perimetro delle aree a moderata ed elevata pericolosità geomorfologica, devono essere osservate le prescrizioni dell'art. 23 delle presenti N.d.A.

ALTRE DESTINAZIONI D' USO

ART. 45 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA'

Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale, le aree destinate alla viabilità ed accessibilità.

I tracciati viari in progetto possono subire variazioni senza che le stesse richiedano adozione di variante al P.R.G. in vigore in sede di progettazione esecutiva all'interno dell'area che le fasce di rispetto delimitano, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Nella realizzazione degli interventi che il P.R.G. e sue varianti prevedono, i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove previste.

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G a protezione dei nastri e degli incroci stradali.

Nelle aree agricole negli interventi di nuova edificazione devono essere rispettati gli arretramenti minimi previsti dal precedente articolo al punto 5).

Le fasce di rispetto di cui ai commi precedenti dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni conservate allo stato di natura o coltivate.

A titolo precario può essere concessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante; potranno altresì essere ubicati impianti e infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto di energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione dei servizi pubblici.

Gli edifici, rurali, ad uso residenziale e non, esistenti all'interno delle fasce di rispetto veicolare possono essere autorizzati ad aumenti di volume nel rispetto delle densità fondiari stabilite per le aree agricole e comunque in misura non eccedente il 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno in ogni caso avvenire sul lato opposto a quello della struttura viaria.

E' altresì ammessa nelle fasce di rispetto veicolare l'esecuzione di recinzioni, che dovranno avere un arretramento minimo dal confine di proprietà della infrastruttura viaria di m 1,50 e dai percorsi pedonali di m 0,50; per gli ingressi carrai l'arretramento, sempre dal confine di proprietà dell'infrastruttura viaria, dovrà essere di m 3,00.

Nel recupero degli edifici rurali, per le operazioni di ricostruzione (A4), e ammissibile lo spostamento dell'edificio, all'interno del lotto, al di fuori delle fasce di rispetto stradale.

Per le opere che rientrano nella fascia di rispetto ferroviaria valgono i disposti del D.P.R. dell'11/7/1980 n. 753, eventuali deroghe, compatibili con le indicazioni del P.R.G. dovranno eventualmente richiedersi agli organi competenti come disposto dell'art. 5 della L. del 12/11/1968.

ART. 46 - AREE DI RISPETTO

~~Il P.R.G. individua le aree di rispetto cimiteriale, in esse è vietata l'edificazione se non per ampliamento del cimitero, in esecuzione di progetti a norma~~

del paragrafo 16 del R.D. n. 1880/42, o per la realizzazione di attrezzature pubbliche nelle aree che il P.R.G. e sue varianti indicano con destinazione a verde pubblico.

~~E' ammesso un utilizzo delle fasce di rispetto diverso da quello agricolo esclusivamente in attuazione di previsioni di viabilità e per la formazione di aree verdi attrezzate secondo le previsioni del P.R.G.~~

~~Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (A0), restauro e risanamento conservativo (A2), e ristrutturazione edilizia, senza incrementi di volume.~~

Il P.R.G.C. individua le aree di rispetto dei due siti cimiteriali esistenti nel territorio comunale, al loro interno valgono i disposti dell'art. 27 della L.R. n.56/77 che vengono di seguito riportati:

E' fatto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di duecento metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune, fatto salvo quanto previsto nei commi 6 bis, 6 ter e 6 quater. 6 bis.

Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale (ASL), la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a duecento metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di cinquanta metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni: a) risulti accertato che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti; b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da infrastrutture stradali, ferroviarie o da elementi naturali quali dislivelli rilevanti, fiumi, laghi.

Per consentire la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, purché non ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente ASL, la riduzione della fascia di rispetto dei cimiteri, purché non oltre il limite di cinquanta metri, tenendo conto di eventuali elementi di pregio presenti nell'area. 6 quater.

Nella fascia di rispetto dei cimiteri è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale; all'interno di tale fascia sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'articolo 13, comma 3, lettere a), b), c) e d), nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10 per cento della superficie utile lorda. 6quinqies.

La procedura di cui al comma 6bis è ammessa esclusivamente per i comuni che abbiano proceduto all'approvazione dell'apposito piano regolatore cimiteriale, nel rispetto della normativa statale vigente.

Nelle fasce di rispetto degli 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; dette aree sono inedificabili, salvo per i manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

Tali fasce di rispetto, ove non individuate dal P.R.G. e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti valori minimi:

- per gli impianti di depurazione	m .	100.00
- per le pubbliche discariche	m	1.000.00
- per le opere di presa degli acquedotti	m	200.00

Nei confronti di elettrodotti sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime dalla proiezione della linea del suolo:

- m 25 per parte, per impianti da 50 a 380 KV
- m 50 per parte, per impianti da oltre 380 KV

In esse non sono consentiti interventi di nuova edificazione se non per impianti funzionali alle linee, nè la coltivazione arborea.

Lungo le sponde dei fiumi, dei torrenti, nonché dei canali e dei laghi artificiali, è vietata ogni nuova edificazione, oltreché le relative opere di urbanizzazione per una fascia di profondità, dal limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita di almeno:

- 1) 100 m per fiumi, torrenti e canali non arginati;
- 2) 25 m dal piede esterno degli argini maestri, per i fiumi torrenti e canali arginati.

Le norme suddette non si applicano negli abitati esistenti e comunque nell'ambito delle aree del presente P.R.G., se difesi con adeguate opere di protezione.

I fiumi, i torrenti ed i canali si intendono arginati se a 50 m. a monte e a valle della costruzione in progetto vi è un'arginatura la cui quota minima è superiore a quella di massima piena, considerata negli ultimi 10 anni.

Gli eventuali piani cantinati previsti, dovranno essere protetti da una adeguata impermeabilizzazione che dovrà essere evidenziata in sede progettuale da specifici elaborati tecnici.

Le fasce di rispetto ferroviario dovranno avere una profondità dalla più vicina rotaia non inferiore a m. 30, nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R. 753/80.

Le fasce di rispetto dei nuovi insediamenti produttivi rispetto ad aree inedificabili pubbliche o private è di m. 14, rispetto agli edifici esistenti di m. 20.

ART. 47 - AREE A VERDE PRIVATO

Tali aree dovranno essere mantenute allo stato attuale in maniera decorosa.

Sono consentite solo quelle operazioni che maggiormente possano valorizzare l'ambiente come la sistemazione a giardino od a parco degli attuali orti e vigne; sarà consentito l'inserimento di opere costituenti pertinenze quali attrezzature private sportive come piscine, campi da tennis, bocce, ecc.

Per tutti gli interventi ammessi sarà necessario presentare appositi progetti che illustrino chiaramente, attraverso piante, sezioni e planimetrie quotate la futura sistemazione. ***Sono da privilegiare le misure atte a conservare gli elementi strutturali del territorio agrario, altimetria del terreno, pendii, elementi vegetazionali*** (9)

In ogni caso è vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto, quali ippocastani, pini, abeti, querce, ecc.

Nelle nuove sistemazioni si dovranno preferire le piantumazioni di alberi nostrali.

I terreni siti al di fuori delle aree residenziali perimetrate potranno essere utilizzati con indici relativi alla coltivazione in atto per la costruzione di residenze agricole come ai dispositivi dell'art. 44.

ART. 48 - CONCESSIONE PER DISCARICHE E REINTERRI PER ATTI VITA' ESTRATTIVE

L'esercizio delle attività estrattive è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore.

La concessione del Sindaco, previa verifica di compatibilità con le prescrizioni del Piano Territoriale, è rilasciato solo all'avente titolo munito dell'autorizzazione prevista dalla legge regionale del settore.

L'accesso alle zone sopradette dovrà avvenire su strade di proprietà del concedente o demaniali senza transitare su quelle comunali o vicinali.

La concessione del Comune per la formazione di rilevati per accumulo di

rifiuti solidi e l'apertura di nuove discariche, da ubicare in ogni caso il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti, è subordinata alla valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde e alla garanzia di adatto materiale di copertura.

I contributi per le concessioni relative agli interventi di cui ai due commi precedenti vengono determinati a norma dell'art. 10, 1° comma, della L. n. 10/77, tenendo conto dei costi delle opere di accesso e degli interventi atti a garantire, durante e dopo l'esercizio di queste attività, il ripristino o la ricomposizione del paesaggio naturale da esse alterato.

Per quanto non espressamente previsto, valgono i disposti di cui all'art. 55 e 91 quater della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni nonché le norme delle leggi di settore.

ART. 49 - AREE PER IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI

Le aree per gli IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI sono delimitate sulle TAVOLE DI PIANO con l'apposita simbologia.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

In tali aree sono consentiti gli interventi attinenti le attività sportive all'aperto e al chiuso, nonché le destinazioni connesse come spogliatoi, sede di associazioni, uffici e luoghi di ristoro.

E' ammessa l'abitazione del custode nella misura massima di 150 mq di superficie utile.

INTERVENTI AMMESSI:

a) Nelle aree di IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI, interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria - A0 (art. 14 N.d.a.)
- nuova costruzione - A7 (art. 21 N.d.a.)

I contenuti, le prescrizioni e le modalità di attuazione dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi articoli delle presenti N.d.a.

b) Le opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f) g), p), t), u), v) dell'art. 51 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

1) Rapporto di copertura del lotto netto:

- costruibile 35%
- libera 30%
- a verde 35%

2) Altezza massima: 10,50 m

3) Piani fuori terra: 2

4) Distanze minime inderogabili:

dalla strada: m 10,00

dai confini: m 5,00

dai fabbricati: non minore dell'altezza del fabbricato antistante.

Il rilascio dell'autorizzazione o della concessione è subordinato al soddisfacimento delle indicazioni contenute nell'A.T. 2b.0 RELAZIONE GEOLOGICA TECNICA in particolare se l'edificio o l'area oggetto dell'intervento rientrano nel perimetro delle aree a moderata ed elevata pericolosità geomorfologica, devono essere osservate le prescrizioni dell'art. 23 delle presenti N.d.A.

ART. 49 bis - AREE TURISTICHE Tu.

Le AREE Tu. sono delimitate sulle T.d.P. del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

A più completa specificazione sono AREE Tu. quelle contraddistinte con i numeri romani riquadrati I e II.

DESTINAZIONI D'USO

- a) sono ammesse le destinazioni d'uso in atto e quelle ad esse funzionali;
- b) sono ammesse nuove destinazioni d'uso turistiche e ricettive, quali ad esempio: alberghi, motel, ristoranti, discoteche, attrezzature per lo svago e quelle funzionali all'attività degli impianti quali: magazzini, parcheggi, verde, attrezzature sportive, nonché abitazioni del titolare e del personale di custodia nella misura dell'art. 41 delle presenti N.d.a.

INTERVENTI AMMESSI

1) gli INTERVENTI AMMESSI per le AREE Tu. sono:

- | | |
|--|----------------------|
| - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA | A0 (ART. 14 N.d.a.); |
| - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO | A2 (ART. 16 N.d.a.); |
| - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA | A3 (ART. 17 N.d.a.); |
| - RICOSTRUZIONE | A4 (ART. 18 N.d.a.); |
| - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA | A5 (ART. 19 N.d.a.); |
| - AMPLIAMENTO | A6 (ART. 20 N.d.a.); |
| - NUOVA COSTRUZIONE | A7 (ART. 21 N.d.a.). |

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e le MODALITA' ATTUATIVE degli interventi sono quelli specificati dai relativi ARTT. delle presenti N.d.a.

2) le opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), p), t), u), v) dell'art. 51 della L.R. n. 56/77 e s.m.ed i.

INDICAZIONI SPECIFICHE

Gli interventi A5, A6, A7 saranno oggetto ai seguenti PARAMETRI EDILIZI

- volumetria massima ammissibile:
quella risultante massima dalla superficie costruibile per l'altezza massima ammissibile.
- rapporto massimo di copertura:
 - costruibile : indicato nel cartiglio sulla T.d.P. *
 - libera : indicato sul cartiglio sulla T.d.P.
 - a verde : indicato sul cartiglio sulla T.d.P.
- altezza massima ammissibile:
indicata nel cartiglio sulla T.d.P.
- piani fuori terra massimi ammessi: 2
- distanze minime inderogabili:
 - da strade: 6.00 m, o filo edilizio preesistente;
 - da confini: 5.00 m o nel caso di ampliamenti C.C.
 - da fabbricati: 10.00 m o nel caso di ampliamenti C.C.

Per l'intervento 1, essendo localizzato nel centro storico, valgono le prescrizioni dell'art. 34 presenti norme relative alle DESTINAZIONI D'USO e quelle dell'art. 54 relative alle CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE; il rilascio della concessione è soggetto al preventivo parere di cui all'art. 91 bis L.R. 56/77 e s.m. ed i.

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 50 - DEROGHE

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente alla distanza prescritta dai confini e dai cigli stradali, alle fasce di rispetto, alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie.

E' ammesso rilascio di concessioni in deroga alle prescrizioni del presente P.R.G.C., limitatamente al caso di opere pubbliche o di interesse pubblico.

I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della L. n. 1357/55; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 51 - NORME IN CONTRASTO CON IL P.R.G.

Ogni norma che risulti in contrasto con gli elaborati di P.R.G. o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

NORME TRANSITORIE

ART. 52 - CONTENUTO ED ELABORATI ALLEGATI ALLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE

1) Il proprietario o l'avente titolo deve presentare domanda di concessione od autorizzazione indirizzata al Sindaco specificando:

- a) generalità, dati anagrafici e domicilio
- b) titolo in base al quale presenta domanda
- e) generalità e domicilio del tecnico progettista, del tecnico direttore dei lavori e del costruttore (le generalità del direttore dei lavori e del costruttore possono essere indicate successivamente, ma sempre prima dell'inizio dei lavori)
- f) la sommaria descrizione e l'esatta ubicazione dell'opera da eseguire
- e) le attrezzature tecniche esistenti o previste: viabilità ed accesso, approvvigionamento acqua potabile ed energia elettrica, smaltimento acque nere e bianche
- f) gli estremi di eventuali servitù o vincoli esistenti sulla proprietà.

Nella domanda deve essere esplicitamente dichiarato che i dati indicati nel progetto e nella documentazione allegata sono conformi al vero.

2) Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

a) per movimenti di terra:

- 1) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area
- 2) estratto di mappa della località atto ad individuare l'esatta posizione dell'area
- 3) planimetria e sezioni atti a individuare le opere da eseguirsi in scala idonea all'importanza e al carattere delle opere stesse

b) per opere di verde:

- 1) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area
- 2) estratto di mappa
- 3) planimetria 1:500 del rilevamento dell'area con indicazione della attuale sistemazione a verde degli alberi esistenti e di quelli che si intende abbattere

4) fotografie

c) per demolizioni:

- 1) breve relazione illustrativa
- 2) titolo di proprietà o di disponibilità dell'immobile da demolire
- 3) estratto di mappa, atto ad individuare l'esatta ubicazione dell'area in cui sorge l'opera

4) piante in scala non inferiore all' 1:200

5) fotografie atte ad illustrare la costruzione e l'ambiente circostante

6) servitù vincoli eventuali interessanti la località e l'edificio

d) per interventi di manutenzione straordinaria:

1) breve relazione delle opere da eseguire. Detta relazione può essere esposta nella stessa domanda di autorizzazione

2) titolo di proprietà o disponibilità dell'edificio

3) disegni e/o fotografie atte ad individuare dettagliatamente tutte le opere previste e la sistemazione finale risultante

4) nel caso di restauro di parti esterne, fotografie atte ad illustrare la costruzione e l'ambiente circostante

5) rilievo delle parti interessate in scala 1:100 con eventuali particolari 1:20

6) piante, sezioni e prospetti del progetto di restauro, in scala 1:100 con particolari in scala non inferiore a 1:20

e) per restauri, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, ampliamenti, nuove costruzioni:

- 1) breve relazione illustrativa
 - 2) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area e dell'edificio
 - 3) estratto del Piano Regolatore Generale riguardante la zona in cui trovasi la proprietà del richiedente
 - 4) estratto di mappa della località in scala catastale, esteso ad una zona di almeno 150 m circostante la proprietà del richiedente, con indicazione
 - dell'orientamento
 - dei fogli e numeri di mappa
 - degli spazi pubblici esistenti
 - delle costruzioni esistenti
 - della costruzione progettata e interessata dal progetto, tinteggiata con colore facilmente distinguibile dalle altre
 - degli immobili o parti di immobili da demolire, tinteggiati in colore giallo
 - 5) planimetria generale nella scala di 1:500 con quote planimetriche e altimetriche, che indichi:
 - le distanze dell'edificio in oggetto dai confini di proprietà, dalle costruzioni finitime e dagli spazi pubblici
 - la larghezza degli spazi pubblici e di quelli privati ad uso pubblico limitrofi e circostanti
 - le ampiezze degli spazi liberi
 - le altezze degli edifici esistenti nell'immediato intorno della proprietà interessata (da indicare con la semplice numerazione dei piani fuori terra se trattasi di abitazioni con camere di altezza normale; da precisare dopo il rilevamento altimetrico se trattasi di costruzioni di altro tipo)
 - la sistemazione delle aree a parcheggio e a verde per queste ultime occorre indicare la sistemazione dei prati, il numero e l'essenza degli alberi piantati, l'eventuale età di quelli trapiantati)
 - 6) piante quotate in scala 1:100 di tutti i piani (ad esempio sotterraneo, piano terreno, piano primo, piano tipo, tetto)
 - 7) sezioni quotate in scala 1:100 in numero sufficiente per la comprensione del progetto
 - 8) disegni di tutte le fronti del fabbricato in scala 1:100, con indicazione delle strutture terminali, delle quote riferite ai piani stradali e quanto altro occorre per illustrare i rapporti altimetrici e i caratteri architettonici dell'edificio rispetto alle costruzioni confinanti e all'ambiente circostante (vedi normativa di area)
 - 9) particolari in scala adeguata alle facciate, con indicazione dei materiali e dei colori che si impiegano
 - 10) indicazioni del punto e dei punti di allacciamento della fognatura interna con i collettori esterni; in assenza di questi, indicazioni di come si intendono smaltire le acque luride e posizione delle opere relative
 - 11) tabelle con i computi delle superfici relative al lotto, alle aree coperte e libere, della cubatura costruibile e costruita, delle aree a parcheggio e di quelle a verde privato, di quant'altro occorre per giudicare la rispondenza del progetto al presente regolamento
- f) per le recinzioni:
- 1) titolo di proprietà o disponibilità dell'area
 - 2) estratto di mappa relativo all'area interessata
 - 3) un prospetto e una sezione quotata in scala non inferiore a 1:200
 - 4) particolari in scala 1:10, con indicazioni dei materiali
- g) per la collocazione di tende, insegne, ecc.:
- 1) breve relazione delle opere da eseguire
 - 2) titolo di proprietà o disponibilità dell'area od edificio
 - 3) disegni e fotografie atti ad individuare lo stato attuale delle opere

- 4) prospetti e sezioni delle opere da eseguire in scala 1:20
- h) opere riguardanti fognature, acquedotti, ecc.:
 - 1) titolo di proprietà o altri documenti idonei a comprovare il legittimo interesse dei richiedenti all'esecuzione dell'opera
 - 2) breve relazione illustrativa
 - 3) planimetria generale in scala catastale delle località con indicazione dell'opera
 - 4) disegni in scala 1:500 dell'opera
 - 5) sezioni trasversali e altri particolari in scala non inferiore a 1:20
- i) per apertura di strade private.
 - 1) la documentazione di cui ai numeri 1,2,3,4 di "h"
 - 2) planimetria quotata della località in scala non inferiore a 1:1000, con l'indicazione degli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti e della strada di progetto
 - 3) progetto planimetrico della strada in scala 1:100 o 1:2000, con sezioni longitudinali e trasversali nelle scale idonee ed una chiara illustrazione delle opere che si intendono eseguire
 - 4) progetto delle eventuali opere d'arte in scala 1:100 oppure 1:200

Tutta la documentazione deve essere presentata in triplice copia. Due copie dei disegni devono essere debitamente bollate a norma di legge.

Per i progetti di opere che interessano immobili di particolare pregio artistico o storico o che dovessero sorgere in zone di particolare valore ambientale o paesaggistico anche non vincolanti ai sensi delle leggi vigenti, il Sindaco può richiedere il preventivo parere della Sovrintendenza ai Monumenti di competenza territoriale.

Qualora la documentazione presentata non sia completa, la pratica non viene accettata dall'Ufficio.

In ogni caso l'Amministrazione può richiedere documentazione suppletiva per giungere ad una chiara comprensione ed individuazione dell'intervento previsto.

ART. 53 - ABITABILITA' - ALTEZZA MINIMA DI VANI RESIDENZIALI

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima tra pavimento e soffitto nei vani, è stabilita in m 2,70, diminuita a 2,50, media, nelle mansarde.

ART. 54 - CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI MANUFATTI EDILIZI

Nelle operazioni da eseguirsi nelle aree edificate di interesse ambientale e nelle aree di utilizzo funzionale del patrimonio edilizio esistente, sono da osservare le norme di cui ai commi seguenti.

I muri degli edifici dovranno essere dove è possibile riportati all'originale pietra naturale o finiti a intonaco civile a vista, o in calcestruzzo armato a vista, o tinteggiati nei colori classici ocra, paglierino, aragosta o simili, salvo casi di preesistenza di diversi elementi caratteristici.

Non sono ammessi rivestimenti tipo klinker, listelle di cotto, in pietra naturale e in altri materiali prefabbricati (plastiche, ecc.).

Sono permessi zoccoli in pietra a lastre verticali di larghezza minima cm 50 limitatamente ad altezza non superiore a m 1,00 dal piano esterno di calpestio.

E' fatto obbligo di adeguamento ai tipi sopraindicati, del ripristino delle facciate con la rimozione di rivestimenti realizzati con materiali non idonei; le ringhiere saranno del tipo classico alla piemontese in ferro con bacchette verticali quadrate con

mancorrenti in piattina di ferro.

Le falde dei tetti devono risultare semplici nella loro concezione geometrica ed avere pendenze continue, con inclinazione non superiore a 25°, senza brusche variazioni tese soltanto ad un maggior recupero volumetrico del sottotetto.

Il tetto deve essere realizzato con coperture in tegole curve tipo "coppi".

I serramenti esterni e le persiane dovranno essere in legno. E' ammessa deroga al presente comma, previo parere della Commissione Edilizia, per l'utilizzo di materiali alternativi, purché sia documentata la compatibilità estetica del manufatto finito. (7)

Le nuove costruzioni fuori da queste aree dovranno in linea massima attenersi alle suddette norme.

Per la progettazione di opere di particolare pregio architettonico, previa maggior illustrazione del progetto mediante fotomontaggi, plastici, vedute prospettiche, disegni particolareggiati in scala idonea per una facile e chiara comprensione, sono consentite delle deroghe alle norme di cui al presente articolo.

Negli interventi A3, A4, A5, A7 il Comune potrà imporre l'esecuzione di portici da destinare all'uso pubblico quando ne ravviserà la necessità estetico-sociale.

In sede di rilascio di provvedimento edilizio o adozione di piano esecutivo, dovranno essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) della relazione illustrativa generale "Metodologia e criteri per la valutazione degli impatti sul paesaggio" del P.T.P

Al fine di garantire la qualità architettonica – edilizia delle nuove costruzioni, saranno da privilegiare l'adozione di tipologie tipiche del territorio (a "stecca" o "in linea") evitando la tipologia a schiera. Particolare attenzione dovrà essere posta all'impiego di materiali e finiture tradizionali tipici dei luoghi. Per ulteriori approfondimenti potrà essere fatto riferimento al Manuale "il recupero degli edifici rurali" edito dalla Provincia di Asti in collaborazione con la Regione Piemonte

Per i ripristini ambientali e per gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoli deve essere privilegiato l'utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica (9)

ART 55 - PARCHEGGI

Per gli edifici residenziali è consentito raggiungere la dotazione di 1 mq di autorimesse per ogni 10 mc residenziali, purchè le relative strutture siano completamente interrate.

Salvo diverse disposizioni derivanti da pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, devono utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazione semipermeabili (8)

ART.56 - IMPIANTI ARTIGIANALI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA

Per gli impianti artigianali residenti e localizzati in area agricola è consentito un aumento della superficie coperta pari al 50% dell'esistente fino ad un massimo totale di 500 mq di superficie utile nel rispetto dei disposti di cui all'art. 43

delle presenti N.d.a.

ART. 57 - ALLEVAMENTI

Per gli allevamenti di animali non di aziende agricole a carattere familiare, la distanza minima radiale dalle aree residenziali definite dal presente P.R.G., dovrà essere di 150 m.

Per quanto riguarda le precauzioni ecologiche che vanno assunte per la salvaguardia dell'ambiente nei casi degli allevamenti di cui sopra, bisognerà fare specifico riferimento ai disposti ex artt. 216 e 217 del T.U. delle L.S. 1264/34 e successivi aggiornamenti.

ART. 58 - CHIUSURA PIANO PILOTI

Previa destinazione ad uso pubblico di portici coperti e del pagamento dei relativi oneri a chi ne farà richiesta entro un anno dall'entrata in vigore del P.R.G. potrà essere concesso, qualora ciò sia deliberato dal Consiglio Comunale, concedere la chiusura di piani a piloti di edifici esistenti per la realizzazione di locali ad uso commerciale e direzionale.

ART. 58 bis - COSTRUZIONE DI LOCALI PER RICOVERO DI ATTREZZI AGRICOLI

Nelle aree agricole, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 45 e 46 delle presenti N.d.a. i proprietari di appezzamenti di terreno coltivato costituenti un unico corpo di una superficie minima di 1.000 mq possono costruire un unico locale, vincolato con atto pubblico revocabile soltanto dal Comune, al sopraccitato terreno per il ricovero attrezzi agricoli, avente le seguenti caratteristiche:

dimensioni massime: sup. coperta: 25.00 mq, con pianta di forma elementare, rettangolo o quadrato

altezza massima: 2.20 m misurati dal piano di calpestio all'imposta del tetto; non sono comunque ammesse solette di soffitto e il solido emergente dal terreno non può comunque superare l'altezza massima di m 3.00 dal piano naturale del terreno al culmine del tetto; il manto di copertura deve essere realizzato in coppi canale.

distanze minime: quelle dell'art. 44 delle presenti N.d.a.; non sono comunque ammesse, per strutture in oggetto, edificazioni in aderenza

aperture: sono solo consentite due aperture: un portone con una larghezza massima di 2.50 m ed una finestra con dimensioni massime di base 1,00 m. per altezza 1,50 m. e comunque secondo questo rapporto di proporzione ⁽¹⁰⁾

materiali: la muratura di tamponamento sarà in mattoni pieni vecchi o fatti a mano tipo R.D.B. o intonacata, la copertura di coppi piemontesi vecchi dovrà poggiare su una orditura di travi in legno; tutti i serramenti dovranno essere in legno tinta naturale o verniciato.

ART. 59 - VALIDITA' DELLE NORME TRANSITORIE

Le norme transitorie di cui ai precedenti articoli sono disciplinate dal Regolamento Edilizio che verrà adottato, entro un anno dall'approvazione del P.R.G.

Esse decadono ad approvazione avvenuta del nuovo Regolamento Edilizio.

ART. 60 - ADEGUAMENTO AL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE ⁽⁵⁾

Prescrizione di carattere generale

Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sul territorio comunale dovranno comunque essere conformi alle norme dettate dal Piano Territoriale Provinciale vigente.

Prescrizioni relative al vincolo di profondità per le trivellazioni di pozzi.

Nelle zone a vincolo di profondità per la trivellazione di pozzi:

- a) l'autorizzazione alla ricerca, all'estrazione e all'utilizzazione delle acque sotterranee per usi diversi da quello potabile, in base alla normativa vigente (art. 4 L. 22/1996), è rilasciata per profondità inferiori a quelle definite dall'interfaccia falda freatica-falda in pressione, come individuate nella Tavola 1B del P.T.P.;***
- b) in carenza di risorse idriche da falda freatica è assentito l'utilizzo, in forma precaria, delle sottostanti falde in pressione, attraverso la realizzazione di opere di captazione. L'autorità competente autorizza tali opere fino ad una profondità, definita in fase istruttoria, entro i limiti che garantiscono un congruo franco di sicurezza rispetto alla profondità di soggiacenza del tetto dell'acquifero confinato principale, come individuata nella tavola 1B del P.T.P.***

Prescrizioni relative al rumore

Fino all'emanazione di specifica disciplina in materia, la progettazione di nuove strade e dei relativi accessori, quando sottoposta alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, contiene la valutazione dell'impatto acustico effettuata con misurazioni dirette o con l'applicazione di modelli matematici.

ART. 61 - AREE DI INTERESSE PAESAGGISTICO LOCALE ⁽⁶⁾

In ottemperanza alle disposizioni del Piano Territoriale Provinciale (art. 14 - SISTEMA DELLE QUINTE DEI RILIEVI COLLINARI), sulla tavola 4 del P.R.G.C. sono localizzate le aree di interesse paesaggistico locale, nella fattispecie le quinte di rilievi collinari. Le suddette costituiscono uno dei sistemi di paesaggio – definiti “invarianti strutturali del paesaggio” - e sono individuate in base alle caratteristiche morfologiche e geografiche del territorio quali:

- la presenza storica di un'attività agricola specializzata con una forte caratterizzazione paesaggistica;***
- scorci e coni visuali ai fini della percezione dei caratteri emergenti del paesaggio.***

Le disposizioni del presente articolo perseguono i seguenti obiettivi:

- **valorizzare l'identità paesaggistica del territorio comunale garantendo il mantenimento delle invarianti strutturali di paesaggio costituite dalle quinte di rilievi collinari;**
- **salvaguardare alcuni scorci e coni visuali ai fini della percezione dei caratteri emergenti del paesaggio;**
- **riqualificare la percezione del paesaggio rispetto alle principali vie di comunicazione di fondovalle e di crinale e ad elementi puntuali di valore architettonico, artistico o paesaggistico-storico;**
- **indirizzare tutti gli interventi edilizi, in dette aree, al perseguimento degli obiettivi precedenti.**

Prescrizioni operative

In dette aree, a prescindere dalla zona urbanistica di appartenenza, per tutte le operazioni edilizie (interventi sull'esistente, ampliamenti e sopraelevazioni, nuove realizzazioni di costruzioni, manufatti o pertinenze, sovrastrutture tecniche), saranno da rispettare le prescrizioni di cui a seguito.

1 Parametri edilizi

Altezza massima misurata dal piano di campagna al punto massimo della sagoma della struttura o della sovrastruttura, anche di natura tecnica, m. 7,50.

Detto limite inderogabile, nelle zone in questione, prevale sui disposti di cui all'art. 10 precedente e del regolamento edilizio.

2 Caratteristiche costruttive

I materiali edilizi utilizzati per gli interventi, dovranno essere conformi a quelli tipici locali. In particolare si richiamano le norme contenute nel precedente articolo 54.

Qualora, per motivate esigenze tecniche, i progetti si dovessero discostare dalle caratteristiche costruttive ed estetiche di cui al presente punto, il responsabile comunale potrà chiedere il preventivo parere vincolante della Commissione Regionale per la Tutela e la Valorizzazione dei Beni Culturali e Ambientali di cui all'articolo 91 Bis della L.R. 5-12-1977, n° 56 e successive modifiche e integrazioni.

N.B. La variante parziale n.9 prevede integrazioni e stralci al testo delle N.T.A che vengono evidenziate con i seguenti tratti grafici

~~E' ammesso un utilizzo delle~~ (parti oggetto di stralcio)

E' ammesso un utilizzo delle (parti oggetto di integrazione)

